marzo 2023

Coderch urbanismo y arquitectura

ORDENACION ESTRUCTURAL
APROBACION INICIAL

Memoria de Ordenación

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN PÁJARA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

APROBACIÓN INICIAL

MEMORIA DE ORDENACIÓN

marzo 2023

Coderch
urbanismo y arquitectura

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.
David Prieto Rodríguez	Lcdo. en historia y técnico 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
José Acaymo Pérez Díaz	Lcdo. en Ciencias Ambientales. Máster en Gestión Ambiental

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).

ÍNDICE

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

1.1. PLANEAMIENTO VIGENTE 1

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL 1

2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.....3

2.1 ALCANCE.....3

2.2 CONTENIDO DOCUMENTAL.....6

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....11

3.1 OBJETIVOS FASE DE CONSULTA 11

3.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL 13

3.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN EN FUNCIÓN DEL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y EL ANÁLISIS TERRITORIAL 16

4. PROCESO DE ELABORACIÓN 19

4.1 SÍNTESIS DE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA 19

4.2 SÍNTESIS DE LAS ALTERNATIVAS PRESENTADAS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 19

4.2.1 ALTERNATIVA 0 20
4.2.2 ALTERNATIVA 1 20
4.2.3 ALTERNATIVA 2 27

4.3 AVANCE Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA..... 29

4.3.1 CONTENIDO 29
4.3.2 PARTICIPACION CIUDADANA..... 30
4.3.3 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA..... 30

4.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA 31

5. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....37

5.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL MODELO TERRITORIAL ADOPTADO 37

5.2 CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO..... 37

5.2.1 SUELO URBANO 38
5.2.2 SUELO URBANIZABLE..... 41
5.2.3 SUELO RÚSTICO..... 46

5.4 USOS CARACTERÍSTICOS..... 71

5.4.1 USO RESIDENCIAL 71
5.4.2 USO TURÍSTICO..... 77
5.4.3 USO TERCIARIO E INDUSTRIAL..... 94
5.4.4 USO AGRARIO..... 98
5.4.5 USOS AMBIENTALES..... 102

5.5 SISTEMAS GENERALES Y OTROS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES 105

5.5.1 ELECCIÓN DEL MODELO..... 105
5.5.2 ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA GENERAL 107
5.5.3 SISTEMAS GENERALES..... 108
5.5.4 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES 113
5.5.5 SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS..... 114

5.6 JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES EXISTENTES Y PREVISTOS 121

5.7 ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN PREVISTAS..... 122

6. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES LEGISLATIVAS 123

6.1 LEY 4/2017, DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS (LSENPC) 123

6.2 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. 127

6.3 LEY 6/2009, DE 6 DE MAYO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL PARA LA DINAMIZACIÓN SECTORIAL Y LA ORDENACIÓN DEL TURISMO. . 141

6.4 LEY 14/2014, DE 26 DE DICIEMBRE DE ARMONIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y DE LOS RECURSOS NATURALES 142

6.5 LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO, DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS 143

6.6 OTRAS LEGISLACIONES SECTORIALES 144

6.6.1 VIVIENDA 144
6.6.2 TURISMO 144
6.6.3 COMERCIO 144
6.6.4 ACCESIBILIDAD 144
6.6.5 COSTAS 144
6.6.6 CARRETERAS 148
6.6.7 HIDRÁULICAS 152
6.6.8. RUIDO. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA 153
6.6.9 DEFENSA 153
6.6.10 PATRIMONIO CULTURAL 154
6.6.11 RESIDUOS 154
6.6.12 SECTOR ELÉCTRICO 154
6.6.13 TELECOMUNICACIONES 155
6.6.14 SERVIDUMBRES AÉREAS 155
6.6.15 PUERTOS Y FAROS 156
6.6.16 CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA 156

7. PLAN INSULAR. DISPOSICIONES VIGENTES 159

8. JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO 163

8.1. MEDIDAS COMUNES AL SUELO RÚSTICO, URBANO Y URBANIZABLE 163

8.1.1. Medidas genéricas a incluir en las normas urbanísticas generales 163
8.1.2. Medidas específicas a incluir en las normas de ordenación pormenorizada 165
8.1.3. Medidas específicas susceptibles de integrarse en las ordenanzas municipales de urbanización y/o edificación 170

8.2. MEDIDAS SOBRE SUELO RÚSTICO EXCLUIDO ASENTAMIENTOS RURALES 172

8.2.1. Medidas genéricas a incluir en los instrumentos de ordenación pormenorizada . 172

8.3. MEDIDAS SOBRE SUELO URBANO, URBANIZABLE Y RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL 173

8.3.1. Medidas específicas a incluir en los instrumentos de ordenación pormenorizada 173
8.3.2. Medidas genéricas a incluir en la ordenación de los sectores e instrumentos de ejecución 183

9. RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES OPERADAS EN LA ORDENACIÓN ENTRE LA FASE DE AVANCE Y EL PRESENTE DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL 187

10. RESUMEN EJECUTIVO 191

10.1 ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN VIGENTE 191

10.2 ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN VIGENTE 198

11. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA REVISIÓN DEL PGO 199
ANEXO 1: EVALUACIÓN E INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO 201
ANEXO 2: CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN 203

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.*

- 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

2.1 ALCANCE

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 Planes Parciales 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.

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 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.

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.

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.

2.2 CONTENIDO DOCUMENTAL

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."

APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL Y SU ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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.

PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

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

MEMORIA DE ORDENACIÓN.

La Memoria de Ordenación establece la justificación general del planeamiento, los criterios y los objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes, examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido, justificación de la clasificación, categoría del suelo, la justificación de los usos globales del territorio y cualquier otro aspecto que sea necesario para explicar las soluciones adoptadas.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

Se incluyen planos que establecen la clasificación, calificación y categorización de suelo propuesta, la estructura general del municipio, infraestructuras y afecciones sectoriales y alteraciones de la ordenación propuesta para la totalidad del ámbito de actuación del plan.

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.

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

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. P*roporciona 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.

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.

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO

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

El Estudio Ambiental Estratégico mantiene la información actualizada en base a lo expuesto en la propuesta de Documento de Alcance y sugerencias recibidas.

Son por tanto los documentos que forman parte de la Aprobación Inicial del Plan General y su Estudio Ambiental Estratégico los siguientes:

A) MEMORIA DE TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA AL AVANCE Y ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

- Memoria de Trámite de Participación Pública y Consulta al Avance y Estudio Ambiental Estratégico.

B) DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

- Memoria de Información- Análisis Territorial
- Memoria de Información- Análisis Territorial- Anexo: Análisis Socioeconómico
- Memoria de Información- Régimen Jurídico del Territorio
- Memoria de Información- Régimen Jurídico del Territorio- Anexo: Análisis Urbanístico de los ámbitos a ordenar

- PLANOS

  - Régimen Jurídico

    - RJ-01.1_Áreas Protegidas – Espacios Naturales Protegidos
    - RJ-01.2_Áreas Protegidas – ZEPAS
    - RJ-01.3_Áreas Protegidas – ZEC
    - RJ-02_Afecciones Sectoriales
    - RJ-03_Plan Insular
    - RJ-04_ENP_Ordenación
    - RJ-05_PGO Vigente

  - Información Territorial

    - IT-01_Áreas Protegidas – Espacios Naturales Protegidos
    - IT-02_Evolución de la edificación
    - IT-03.1_Infraestructuras Hidráulicas
    - IT-03.2_Infraestructuras de Energía

C) DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

  - Anexo: Evaluación e Informe de Impacto de Género
  - Anexo: Cuadro de Características de la Ordenación

- NORMATIVA

  Normas Urbanísticas Generales
  Fichero de Ámbitos Urbanísticos

- PROGRAMA DE ACTUACIÓN.ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN

- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

- ANEXO CONVENIOS URBANÍSTICOS

- PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

O -1. Clasificación y Categorización de Suelo.

O -1.1 Clasificación y Categorización de Suelo – Costa de Jandía.
O -1.2 Clasificación y Categorización de Suelo – Costa Calma – La Lajita –
O -1.3 Clasificación y Categorización de Suelo –La Pared.
O -1.4 Clasificación y Categorización de Suelo –Pájara
O -1.5 Clasificación y Categorización de Suelo –Toto- Ajuí

O -2 Estructura General

O -2.1 Estructura General – Costa de Jandía.
O -2.2 Estructura General – Costa Calma – La Lajita
O -2.3 Estructura General – La Pared
O -2.4 Estructura General – Pájara
O -2.5 Estructura General – Toto – Ajuí

O -3 Alteraciones

O -3.1 Alteraciones– Costa de Jandía.
O -3.2 Alteraciones– Costa Calma – La Lajita
O -3.3 Alteraciones – La Pared.
O -3.4 Alteraciones– Pájara
O -3.5 Alteraciones – Toto - Ajuí

O -4 Infraestructuras y Afecciones sectoriales

O -5 Clasificación y Categorización de Suelo – Plan Insular de Fuerteventura

O -6 Clasificación y Categorización de Suelo – Ortofoto

3. 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.

3.1 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):

        - Entorno natural
        - Entorno agrícola
        - Patrimonio cultural e histórico
        - Seguridad ciudadana
        - Accesibilidad
        - Actividad comercial
        - Movilidad
        - 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
  - Proponer más estacionamiento y potenciar la movilidad peatonal-bicicleta
  - Incrementar la oferta de vivienda de promoción privada, aumentar el suelo urbano y aumentar la protección de los espacios naturales.
  - Potenciar la implantación de zonas comerciales.
  - 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.
  - 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:

  - Priorizar la rehabilitación de los tejidos urbanos existentes.
  - 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.
  - Priorizar la creación de espacios para el peatón y de carriles bici.
  - 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.
  - El entorno natural.
  - El Parque Natural de Jandía[1].
  - Los edificios históricos y monumentos.
  - Los núcleos de Cofete y Puertito de La Cruz.

[1] *El Parque Natural de Jandía, en tanto que Espacio Natural Protegido no forma parte del ámbito de ordenación competencial del PGO.*

3.2 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.

- 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.

3.3 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 los usos, edificaciones, construcciones 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.

- 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.

4. PROCESO DE ELABORACIÓN

4.1 SÍNTESIS DE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

Mediante Certificación Plenaria del Ayuntamiento de Pájara de fecha 17 diciembre de 2020 se solicita al Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único adscrito a la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias el inicio de la Evaluación Ambiental estratégica ordinaria del Plan General de Pájara, acompañándose a la solicitud el Borrador del Plan General de Ordenación de Pájara y su Documento Inicial Estratégico. Esta Certificación se recibe con fecha 13 de enero de 2021 en la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial.

Mediante Resolución del Viceconsejero de Planificación Territorial y Transición Ecológica nº 12/2021, de 27 de enero se resuelve iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica relativo al Plan General de Ordenación de Pájara y de conformidad con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y a lo dispuesto en el artículo 143.6 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, someter al trámite de consulta de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas el Borrador del Plan General de Ordenación de Pájara y su Documento Inicial Estratégico, por plazo de 45 días hábiles.

Esta Resolución fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias, nº 33 de fecha 17 de febrero de 2021, en el Boletín Oficial de la Provincia nº 18,de 10 de febrero de 2021, así como en la web de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial y en el tablón de anuncios de la sede electrónica de la citada Consejería.

Con fecha 30 de julio de 2021, la Comisión Autonómica de Evaluación ambiental de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el cambio climático y Planificación Territorial aprobó el Documento de Alcance para la redacción del estudio ambiental estratégico del Plan General de Ordenación de Pájara.

Por acuerdo adoptado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión de 19 de mayo de 2022, convalidado por acuerdo plenario tomado en sesión ordinaria de 16 de junio de 2022, se aprobó el documento de “Avance del Plan General de Ordenación de Pájara” junto a su estudio ambiental estratégico, poniéndose en general conocimiento la apertura del trámite de información pública del citado documento, todo ello por plazo de dos meses a computar desde el día siguiente al de publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, lapso de tiempo durante el que, quienes pudieran tenerse por interesados en dicho expediente, puedan comparecer y formular cuantas alegaciones, sugerencias o reclamaciones tengan por conveniente. Publicándose en el Boletín Oficial de Canarias, nº 136, de 11 de julio de 2022.

4.2 SÍNTESIS DE LAS ALTERNATIVAS PRESENTADAS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

En las fases precedentes se realizó 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 establecieron tres alternativas de ordenación territorial, a través de distintas propuestas de clasificación y categorización del suelo:

- Se estableció como Alternativa Cero el Planeamiento Vigente, que se correspondía 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 establecieron además otras dos alternativas denominadas **Alternativa 1** y **Alternativa 2** que sí daban cumplimiento a la legislación de aplicación, al planeamiento insular y/o sectorial vigente. Como invariantes del modelo territorial en las tres alternativas se consideraron 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 tenía 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 presentadas 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 establecieron en las normas urbanísticas que se anexaban, 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.

4.2.1 ALTERNATIVA 0

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

4.2.2 ALTERNATIVA 1

El modelo territorial que se proponía en esta alternativa compartía con el resto de las alternativas la estructura de los grandes espacios naturales protegidos, y fuera de estos espacios, se ajustaba 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.

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 era aplicable a todas las alternativas.

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 reconocía 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 analizaba en la Memoria de Información sobre Régimen Jurídico del Territorio y su anexo.

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

Se establecieron 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 delimitó como Espacio Libre de Protección el suelo afectado por el barranco de mismo nombre, en el ámbito de Tierra Dorada se delimitó 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 eran comunes a todas las alternativas: Ampliación de Esquinzo y 2ª Ampliación de Morro Jable y Ampliación de La Pared.

En esta alternativa 1 se clasificaba 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.

C) SUELO RÚSTICO

Se describe a continuación el suelo que se clasificó 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 distinguían las siguientes subcategorías:

  (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 incluían 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.

- 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 distinguían 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 incluían 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.

  Se incluían 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.

Se incluían 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.
- 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 otras.
- 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.

Se incluían 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.

  Se incluía 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 incluía 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.
- 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.

Se incluía 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.

  Se incluía 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.

  - 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 incluían 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 incluían 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.

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

  Se incluían 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 núcleos de población.

   Se incluían 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 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.

   Se recogía 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 consideraron 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, se diferenciaban 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 incluían 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 incluían 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.

4.2.3 ALTERNATIVA 2

Descripción sintética de la alternativa:

Esta alternativa propuesta partía 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 que se proponía a través del correspondiente plano de clasificación y categorización de suelo.

A) SUELO URBANO

Se mantenían los suelos descritos en la Alternativa 1.

B) SUELO URBANIZABLE

Se mantenían 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.

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 incluía 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 distinguían 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 incluían 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 mantenían 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 incluían 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 incluían 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 incluían en esta categoría de suelo los mismos previstos en la Alternativa 1.

- Protección Minera (SRPM), ….

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

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

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

F. Protección de Infraestructuras (SRPI): ….

  Se incluían 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 añadían 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 incluían 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 incluía 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.

4.3 AVANCE Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

4.3.1 CONTENIDO

En relación a los contenidos del Avance y su Documento Ambiental Estratégico establecidos en la legislación urbanística cabe hacer las siguientes consideraciones sobre el documento tramitado y sometido a información pública.

Como punto de partido comenzamos con el carácter del Avance, señalado en el artículo 20.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

> "*El Avance, es un documento interno de carácter preparatorio, que no tiene carácter vinculante, estando integrado por una memoria y planos de ordenación adecuados a su contenido, en los términos del anexo del presente Reglamento*."

El Anexo del Reglamento de Planeamiento, Capítulo I, sección cuarta, establece:

> *" El documento de Avance está orientado a la participación ciudadana en el modelo urbanístico elegido de forma que la ciudadanía pueda formular alternativas de planeamiento o sugerencias a la ordenación futura. Es un documento que formula los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento que se redacta. Su finalidad es preparatoria del planeamiento y no tiene carácter normativo, pudiendo el órgano sustantivo recoger su contenido de forma total, parcial, o bien modificarlo."*

Por lo tanto, del Reglamento se concluye que el Avance es un documento interno de carácter preparatorio, que no tiene carácter vinculante, sin carácter normativo que formula los criterios, objetivos y soluciones generales del Plan que se redacta, y por tanto, su contenido puede ser asumido total o parcialmente e incluso, ser modificado en las siguientes fases por el órgano sustantivo (Ayuntamiento).

Las determinaciones sobre el documento del Avance que se contiene en el Anexo del Reglamento de Planeamiento regulan el contenido, los criterios, y la metodología sólo de la evaluación ambiental estratégica. Y en su capítulo I, se tratan los contenidos del Documento Inicial Estratégico y del Estudio Ambiental Estratégico, y no del Avance del Plan General.

El Documento de Avance se somete a Evaluación Ambiental Estratégica, pero no por ello debe también adaptarse plenamente al detalle del contenido en el Anexo del RPC, por los siguientes motivos:

- Tal y como indica el Preámbulo del Reglamento de Planeamiento de Canarias, el Anexo del RPC "*establece los criterios y la metodología para llevar a cabo la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación*", en cuya introducción se subraya su carácter de guía metodológica:

  > *"Desde una óptica practica se ha considerado mejor opción dar a su contenido carácter de guía metodológica, motivo por el cual no se integra dentro del articulado del Reglamento. […] No obstante se entiende posible el uso de metodologías alternativas que difieran de forma parcial o total con los*

métodos propuestos, siempre y cuando se justifique que el análisis alternativo realizado cumple con los requisitos establecidos en la normativa aplicable".

[…]

- Por otro lado, al regular el contenido del documento de Avance, dice:

"Es un documento que formula los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento que se redacta. Su finalidad es preparatoria del planeamiento y como ya se indicó no tiene carácter normativo, pudiendo el órgano sustantivo recoger su contenido de forma total, parcial, o bien modificarlo."

4.3.2 PARTICIPACION CIUDADANA

Con el trámite de la información pública del Avance y del Estudio Ambiental Estratégico se ha garantizado plenamente la participación ciudadana en todo el procedimiento, sin que se pueda considerar que se han visto suspendidos los derechos y deberes de los ciudadanos, de forma que se han podido formular sugerencias al estudio ambiental estratégico y alternativas de planeamiento o sugerencias a la ordenación futura (como así consta en el expediente administrativo).

No se puede entender que la participación ciudadana o sus derechos y deberes no hayan sido protegidos por no establecer desde la fase del Avance la categorización de los suelos urbanos o urbanizables, ya que será en los documentos para aprobación inicial en los que se incluirá la ordenación estructural y pormenorizada de estos suelos (usos, edificabilidades, así como todas las determinaciones exigibles a la ordenación estructural y pormenorizada), y nuevamente, en esta fase podrán presentar nuevas alegaciones al documento.

El ciudadano desde la fase de Avance conoce las propuestas de clasificación de suelo previstas en el Plan General, conteniendo el Avance tramitado 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. Por lo que ha estado plenamente garantizada la participación ciudadana en el periodo de información pública.

4.3.3 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El objetivo fundamental de la Evaluación Ambiental Estratégica de los planes es la protección del medio ambiente a través de la integración de esta componente en sus determinaciones y esto se encontró plenamente garantizado, como así se puede comprobar en el documento del Estudio Ambiental Estratégico tramitado suscrito por técnicos competentes.

Tal y como se regula en la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 144.1, el documento de Avance tramitado contiene el análisis y valoración de las diferentes alternativas de ordenación contempladas. Y el Estudio Ambiental Estratégico analizó las afecciones ambientales de las distintas alternativas de ordenación contempladas en el Avance.

El Estudio Ambiental Estratégico evaluó las diferentes alternativas propuestas teniendo en cuenta todas las variables ambientales. No es su objeto debatir, si el suelo urbano es consolidado o no, o si tiene mayor o menor grado de consolidación. Los suelos urbanos y los urbanizables ordenados, son suelos ya transformados o en proceso de transformación y los suelos urbanizables no ordenados, serán objeto de un proceso de urbanización futura, y esta situación si es objeto de análisis en el estudio ambiental estratégico para cada clase de suelo.

Por lo tanto, reiteramos que la evaluación ambiental realizada en el Avance sobre la clasificación de suelo, sin que incida para realizar la evaluación ambiental si el suelo está consolidado o no, o si se encuentra ordenado o no, ya que son condiciones que no son objeto de la fase de Avance.

Incluir en la fase del Avance, las condiciones de gestión del suelo urbano y la ordenación o no de los suelos urbanizables no es necesario ni estarían lo suficientemente sustentadas dado que para ello es

necesario avanzar en el análisis de información y diagnóstico de cada ámbito. El documento de aprobación Inicial es el que, en base a los estudios de información y diagnóstico complementarios, complementados por las aportaciones realizadas en los periodos de información pública, podrá de una forma rigurosa establecer las categorías y parámetros, en su caso, de los suelos urbanos y urbanizables conforme establece el art 136 de la Ley del Suelo.

En cambio, si se consideró justificado establecer las categorías de suelo rústico en el Avance, ya que estás si pueden incidir en la evaluación ambiental en cuanto se establecen el régimen de usos y actividades.

Todo ello considerando además que el documento del Plan General de Ordenación de Pájara está sometido al procedimiento ordinario de Evaluación Ambiental Estratégica, proceso de carácter continuado en el tiempo conforme a la legislación vigente: las distintas fases de tramitación en las que se estructura el Plan - desde el Borrador hasta la Propuesta Final - se someten a información pública y trámite de consulta, hasta la elaboración del Análisis Técnico del Expediente por el Órgano Ambiental y culminando con la Declaración Ambiental Estratégica.

De este modo, será en las sucesivas fases de tramitación, a partir de la Aprobación Inicial, donde se introducirá un mayor nivel de detalle en la propuesta de ordenación, estableciendo entre otros aspectos las categorías de suelo urbano y urbanizable, actualizando y modificando si es preciso el Estudio Ambiental Estratégico.

Por otro lado, en el documento de Modificación Menor B del Plan General, que se tramita en paralelo, en fase de aprobación inicial, que cuenta con ordenación pormenorizada, ya se contiene la categorización de los suelos urbanos y urbanizables.

4.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

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

A) SUELO URBANO

- Las Alternativas 1 y 2 son las que clasificaban una menor cantidad de suelo urbano, 9.514.996 m^2 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:

- La Alternativa 0 es la que clasificaba 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 clasificaba como urbanizable delimitando, 1.982.183 m^2 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.

- La Alternativa 2 es la que clasificaba una menor cantidad de suelo urbanizable (0,06% T.M.), ya que no se clasifica como urbanizable el suelo de Rancho Matas Blancas que si contiene la alternativa 1.

C) SUELO RÚSTICO.

a) Suelo Rústico para la protección de sus valores ambientales (protección ambiental)

- Protección natural (Espacios Naturales Protegidos):

  Los Espacios Naturales Protegidos son comunes a todas las alternativas.

- Protección natural (no incluidos en los espacios naturales protegidos):

  - La Alternativa 0 es la que menos superficie categorizaba como de protección natural fuera de los ENP (0,80% T.M.),

  - Las Alternativas 1 y 2 contemplaban la misma superficie de suelo categorizada como protección natural 150.582.008 m^2s (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 categorizaba 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 m^2s (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 diferencia de superficie de suelo respecto a la alternativa 2 es coincidente con la superficie de Espacio Libre de Protección de cesión que se establece en el área de Suelo Urbanizable de Rancho Matas Blancas.

  - La Alternativa 2 es la que mayor cantidad de suelo categorizaba como de protección paisajística 108.357.213 m^2s (28,19% T.M.), ya que se ha de sumar respecto de 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 destinaba suelo alguno como rústico de protección cultural.

  - Las Alternativa 1 y 2 eran 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 destinaba 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 clasificaban en esta alternativa como suelo rústico de protección costera.

  - Las Alternativas 1 y 2 destinaban dentro de esta categoría 1.343.252 m^2s (0,35% T.M.).

- Total, de Protección Ambiental global (ENP + Natural + Paisajística + Cultural + Costera):

  - La Alternativa 0 es la que menos superficie incluía 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 y 2 eran las que mayor superficie de protección ambiental del territorio proponían, en el caso de la alternativa 1 aun siendo el suelo categorizado como protección paisajística 1 inferior a la alternativa 2, el suelo de protección es similar 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 que en la alternativa 2 se proponía como SRPP1.

b) Suelo Rústico de Protección Económica

- Protección Agraria:
  - La Alternativa 0 es la que consideraba 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 m^2s (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 destinaba 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 destinaba en el suelo rústico la llamada zona de protección de cauces con una superficie de 3.986.025 m^2s (1,04% T.M.).
  - Las Alternativas 1 y 2 consideraban la misma superficie de suelo de esta categoría 4.022.135 m^2s (1,05% T.M.), al incluir el suelo para la protección de las cuencas.
- Protección Minera
  - La alternativa 0 no contemplaba ningún suelo de protección minera.
  - Las Alternativas 1 y 2 contemplaban 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 incluía dentro del conjunto de subcategorías de Protección Económica (3,80% T.M.), debido a la menor protección que realizaba 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 destinaba 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 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 categorizaba 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 destinaba 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 operaban 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 establecía una superficie de suelo rústico común mayor que la Alternativa 1 (6,27% T.M.), ya que se incluía 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 reconocían 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	
SUELO 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 ESPACIO NATURAL ORDENADO		26.368	0,01	26.368	0,01	26.368	0,01
SUELO URBANO EN ESPACIO 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 m²s	%	SUPERFICIE m²s	%	SUPERFICIE m²s	%
S.URBANIZABLE		1.982.183	0,52	704.281	0,18	248.048	0,06
	TOTAL SUELO URBANIZABLE	**1.982.183**	**0,52**	**704.281**	**0,18**	**248.048**	**0,06**
SUELO RÚSTICO		SUPERFICIE m²s	%	SUPERFICIE m²s	%	SUPERFICIE m²s	%
PROTECCIÓN AMBIENTAL	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			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
	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**
PROTECCIÓN ECONÓMICA	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 HIDROLÓGICA	3.986.025	1,04	4.022.135	1,05	4.022.135	1,05
	PROTECCIÓN MINERA		0,00	244.632	0,06	244.632	0,06
	SUBTOTAL PROTECCIÓN ECONÓMICA	**14.594.677**	**3,80**	**13.937.741**	**3,63**	**11.502.402**	**2,99**
PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	VIARIA	1.726.266	0,45	831.922	0,22	831.922	0,22
	OTRAS			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**

Derivado de la evaluación de las consecuencias ambientales de las distintas alternativas de la fase de Avance que se desarrolla en el Estudio Ambiental Estratégica, así como del análisis comparativo de las alternativas seleccionadas, se selecciona el modelo territorial propuesto en la Alternativa 1, al entender que es el que mejor se ajustaba a los criterios de configuración de un territorio equilibrado e integración de la ordenación ambiental y territorial, predominando los criterios y determinaciones ambientales, lo que se justificaba desde la perspectiva ambiental y territorial.

De las conclusiones del Estudio Ambiental Estratégico y del análisis comparativo de las alternativas seleccionadas realizado, respecto a la Alternativa 1 elegida se conclye lo siguiente:

- *Respecto al suelo urbano, es la que clasifica una superficie de suelo más coherente con la realidad del territorio, reconociendo los principales núcleos urbanos de Pájara, Toto, La Pared, Morro Jable, Solana de Matorral, Stella Canaris, Las Gaviotas, Aldiana, Esquinzo, Cañada del Río, etc..*

- *Respecto al suelo urbanizable, aun clasificando más suelo que la alternativa 2, se clasifica una superficie de suelo más coherente con la realidad jurídica del suelo, tal como se expone en la memoria de información sobre el régimen jurídico – anexo de los ámbitos de planeamiento general previo y nuevos suelos urbanos y urbanizables incluidos en este plan general y se mantiene el suelo de protección ambiental similar a la alternativa 2 por la consideración que se hace respecto al suelo urbanizable Rancho Matas Blancas que incluye como Espacio Libre de Protección de cesión 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 que en la alternativa 2 se proponía como SRPP1.*

  En cuanto al suelo rústico:

  - *Es la que mayor porción del territorio protege por sus valores ambientales junto con la alternativa 2, categorizando como de protección natural 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, preservando además el interés paisajístico de amplias porciones del territorio de singular interés 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, y categorizando específicamente el B.I.C. de La Pared como de protección cultural.*

  - *Con el objeto de primar la protección ambiental frente a otras variables, es la que presenta una propuesta más equilibrada en términos cuantitativos y de localización del suelo rústico categorizado como de protección común, situándolo en zonas llanas y no incluidos en ninguna otra categoría de suelo rústico.*

  - *La alternativa 1 es la que mayor suelo categoriza como de protección económica, debido a la mayor superficie clasificada y categorizada como suelo rústico de protección agraria 2, incluyéndose en ella las principales zonas agrícolas del municipio fuera de los ENP así como las infraestructuras (viarias y de otro tipo) y equipamientos esenciales para la articulación del modelo territorial propuesto y la sostenibilidad económica del mismo.*

  - *Es también la que recoge una propuesta más coherente de delimitación de asentamientos rurales, reconociendo los actualmente existentes en base al perímetro exterior edificado.*

Será por tanto esta alternativa 1 elegida junto con los informes realizados en el trámite de consulta por las administraciones públicas, el documento de alcance, sugerencias realizadas durante el periodo de participación ciudadana y de información pública y las aportaciones realizadas por la oficina técnica el Ayuntamiento de Pájara la que define el modelo desarrollado en esta aprobación inicial del Plan General de Ordenación.

5. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

5.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL MODELO TERRITORIAL ADOPTADO

Los criterios y objetivos del modelo territorial adoptado se atienen a los enunciados en los apartados 3.2 y 3.3 de esta Memoria.

A continuación, se irán desgranando como se han concretado los mismos según las clases y categorías de suelo, así como en relación a los usos característicos de los diferentes ámbitos.

5.2 CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

En los planos de Ordenación O-1, O-1.1, O-1.2 y O-1.3 se contiene la clasificación y categorización del suelo, atendiendo a las clases establecidas legalmente y a las categorías que de cada una de ellas establece la legislación urbanística.

El Plan General de Ordenación del municipio, atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable divide el suelo del término municipal en las siguientes clases de suelo: Urbano, Urbanizable y Rústico. En cada una de ellas se determinan las correspondientes categorías y subcategorías de acuerdo a lo establecido legalmente.

Antes de proceder al análisis y definición de cada uno de los suelos clasificados y categorizados por este Plan General, hay que realizar una serie de apuntes que han sido parte fundamental en el proceso de elaboración de la clasificación y categorización del suelo.

El modelo territorial fuera de los grandes espacios naturales protegidos se ajusta a 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.

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.

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.

Al final de esta Memoria se incluye el cuadro resumen que refleja de forma esquemática el resultado de la Clasificación y Categorización de suelo establecida por este Plan General.

Del cuadro resumen de clasificación de suelo, debe destacarse el porcentaje de suelo de los espacios naturales protegidos ordenado es del 11,27 % y los espacios naturales protegidos no ordenados (39,17 %) y la superficie de suelo rústico considerado de protección por sus valores ambientales en alguna de sus categorías específicas sin ser espacio natural protegido (36,80 %). Se destina para la actividad agrícola un 3,00 % de la superficie total del municipio.

Además, se clasifica suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos que incluyendo el viario general supone el 0,66 % y el de Protección Común el 4,76 %.

En consecuencia, el suelo existente o comprometido para su transformación urbanística sólo representa el 2,40 % en suelo urbano; el 0,58 % en suelo urbanizable; y el 0,27 % en asentamientos rurales.

5.2.1 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.

> ***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.*
>
> *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.*

En el artículo 47 de la LSENPC se establecen las categorías de suelo urbano.

> ***Artículo 47.- Suelo urbano: categorías***
>
> *. 1. En el suelo urbano, el planeamiento establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:*
>
> *a) Suelo urbano consolidado (SUCO), integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por el plan general.*
>
> *b) Suelo urbano no consolidado (SUNCO), integrado por el restante suelo urbano.*
>
> *2. El suelo urbano no consolidado puede ser ordenado por el planeamiento general o por el planeamiento de desarrollo.*
>
> *3. En particular, el suelo urbano consolidado que se incluya en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, así como en actuaciones de dotación, tendrá, a efectos de gestión, la consideración de suelo urbano no consolidado con las singularidades y particularidades que establece la ley.*

En el Tomo de la Memoria de Información, Régimen Jurídico Anexo Análisis de Ámbitos, se desarrolla un análisis pormenorizado de dichos ámbitos que aborda el planeamiento que dio soporte a su desarrollo, los instrumentos y actos de gestión habidos, así como de los proyectos de urbanización. Se han realizado cuadros y planos sobre el estado actual de la urbanización y edificación. Igualmente se señalan las afecciones sectoriales sobre cada uno de los ámbitos, así como de los espacios naturales protegidos y determinaciones del planeamiento insular que le fueran de aplicación.

Se ha considerado como suelo urbano no consolidado de régimen transitorio, todos aquellos ámbitos que cuentan con un documento de planeamiento o gestión previo vigente o anulado, con un alto grado de desarrollo de la urbanización o edificación, pero que no alcanzan la condición de suelo urbano consolidado, pudiendo estar pendiente el cumplimiento de determinadas obligaciones de gestión y/o de finalización de las obras de urbanización.

Las áreas de suelo urbano delimitadas son las siguientes:

ÁREA DE SUELO URBANO	CATEGORÍA	Uso Característico	Superficie m²s	Ínst. Ord. Porm.
PÁJARA	Urbano Consolidado/ No consolidado	Residencial Rural	259.983	MMB
PÁJARA 2	Urbano Consolidado/ No consolidado	Residencial Rural	125.608	O.P. PGO
TOTO	Urbano Consolidado	Residencial Rural	75.603	MMB
TOTO 2	Urbano Consolidado	Residencial Rural	61.355	O.P. PGO
BÁRGEDA	Urbano Consolidado	Residencial Rural	113.436	O.P. PGO
LA PARED 1	Urbano Consolidado	Residencial	120.524	MMB
LA PARED 2	Urbano Consolidado	Turístico	65.224	MMB
LA PARED 3	Urbano Consolidado/ No consolidado	Residencial	92.995	O.P. PGO
LA LAJITA	Urbano Consolidado	Residencial	119.600	MMB
LA LAJITA 2000	Urbano no Consolidado	Residencial	511.853	MMB
INDUSTRIAL PUERTO	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Industrial-Terciario	43.117	O.P. PGO
AMPL. MORRO JABLE	Urbano Consolidado	Residencial	282.104	MMB
MORRO JABLE	Urbano Consolidado	Residencial Turístico	410.748	MMB
SOLANA MATORRAL	Urbano Consolidado	Turístico	336.607	MMB
LA CORNISA	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Residencial Turístico	88.774	O.P. PGO
STELLA CANARIS 1	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Turístico	157.294	MMB
STELLA CANARIS 2	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Turístico	166.309	MMB
PLAYAS DEL JABLE	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Turístico	1.003.516	O.P. PGO
LAS GAVIOTAS C3	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Residencial	28.380	O.P. PGO
LAS GAVIOTAS C4	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Turístico	39.696	O.P. PGO
LAS GAVIOTAS C5	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Turístico	100.671	O.P. PGO
LAS GAVIOTAS C1,C2,C6	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Turístico	256.855	O.P. PGO
LAS GAVIOTAS DOTACIONAL	Urbano Consolidado	Usos comunitarios	56.315	O.P. PGO
ALDIANA	Urbano Consolidado	Turístico	157.955	MMB
BUTIHONDO 2	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Turístico	374.948	O.P. PGO
BUTIHONDO 1	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Turístico	575.922	O.P. PGO
ESQUINZO	Urbano Consolidado/ No consolidado	Turístico	101.323	MMB
TIERRA DORADA	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Turístico	345.050	O.P. PGO
LOS GORRIONES	Urbano no consolidado Régimen transitorio	Turístico	98.688	O.P. PGO
PLAYA ESMERALDA	Urbano Consolidado	Residencial	9.386	O.P. PGO
RISCO DEL GATO 2	Urbano Consolidado	Turístico	150.309	O.P. PGO
RISCO DEL GATO 1	Urbano no consolidado	Turístico	86.471	MMB
LOS ALBERTOS	No consolidado-R. Transitorio	Turístico	76.103	MMB
VIOLANTE	No consolidado-R. Transitorio	Residencial	18.459	MMB
BAHIA CALMA 1	Consolidado	Turístico	53.606	MMB
PALACE	Urbano no consolidado	Turístico	47.032	MMB
C. DEL RIO - EXTRAPL.	Urbano Consolidado	Sistemas Generales	499.242	MMB
C. DEL RIO -C1	Urbano no consolidado Régimen transitorio	Turístico	131.164	MMB
C. DEL RIO -D1	Urbano no consolidado Régimen transitorio	Turístico	176.689	MMB
C. DEL RIO -D2	Urbano no consolidado Régimen transitorio	Turístico	181.892	MMB
EL GRANILLO 1A	Consolidado	Turístico	78.686	MMB
EL GRANILLO 1B	Urbano no consolidado Régimen transitorio	Residencial	63.314	MMB
EL GRANILLO 2A	Urbano no consolidado Régimen transitorio	Turístico	340.580	O.P. PGO
C. DEL RIO -C3	Urbano no consolidado Régimen transitorio	Terciario	35.742	O.P. PGO
C. DEL RIO -D3	Consolidado	Residencial	81.596	MMB
C. DEL RIO -D4	Consolidado	Residencial	22.329	MMB
C. DEL RIO -C2	Consolidado	Turístico	95.305	MMB
C. DEL RIO -C4	Consolidado	Turístico	33.905	MMB
C. DEL RIO -C5	Consolidado	Residencial	28.045	MMB
C. DEL RIO -D6	Consolidado	Residencial	84.140	MMB
C. DEL RIO -D7	No consolidado-R. Transitorio	Turístico	77.661	MMB
C. DEL RIO -C6	Consolidado	Residencial Turístico	105.687	MMB
C. DEL RIO -C7	Consolidado	Residencial	69.488	MMB
C. DEL RIO -C8A	Consolidado	Residencial	46.790	MMB
C. DEL RIO -C8B	No consolidado-R. Transitorio	Residencial	16.970	MMB
C. DEL RIO -D12	Consolidado	Residencial	20.493	MMB
C. DEL RIO -D5	Consolidado	Comunitario	102.843	MMB
BAHIA CALMA 2	Consolidado	Terciario	26.542	MMB
TOTAL			**8.930.921**	

En el cuadro se indica la categoría, el uso característico, la superficie del área y el instrumento de ordenación pormenorizada al que se remite la ordenación.

El suelo urbano comprende el 2,40 % del total del término municipal, diferenciando el suelo consolidado (0,99 %), el no consolidado (1,33 %) y en los Espacios Naturales Protegidos el 0,02%.

5.2.2 SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable se define en el artículo 39 de la LSENPC. ***"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.

En este documento de ordenación estructural del Plan General se han contemplado los siguientes sectores:

Sector	Superficie bruta m²s	Superficie dominio público m²s	Superficie neta m²s	Superficie SG incluido m²s	Superficie SG adscrito m²s	Superficie E.L. Protección m²s	Superficie total m²s	Coeficiente edificabilidad m²c/m²s	Superficie Edificable total m²c
Barranco del Ciervo	61.424	4.400	57.024				57.024	1,000	57.024
Esquinzo 2	67.697		67.697				67.697	0,250	16.924
La Pared 4	130.307	4.612	125.695	12.055		8.280	125.695	0,425	53.420
Subtotal Residencial	**259.428**		**250.416**	**12.055**		**8.280**	**250.416**	**0,509**	**127.369**
Esquinzo Acebuche	196.968		196.968				196.968	0,230	45.303
Majada Boya	362.387		362.387		15.026	72.515	377.413	0,200	75.483
Canalbion	483.333		483.333			44.380	483.333	0,210	101.464
El Granillo 2B	216.936		216.936	38.500			216.936	0,200	43.387
El Granillo 3	69.099		69.099				69.099	0,200	13.820
Rancho Matas Blancas	372.864		372.864			94.480	372.864	0,200	74.573
Subtotal Turístico	**1.701.587**		**1.701.587**	**38.500**	**15.026**	**211.375**	**1.716.613**		**354.029**
Valluelo de los Burros	69.666	8.428	61.238	7.191	15.026		76.264	0,500	38.132
Monte Redondo	191.724	9.355	182.369	19.396			182.369	0,450	82.066
Subtotal Terciario-Industrial	**261.390**		**243.607**	**26.587**	**15.026**		**258.633**	**0,465**	**120.198**
Total	**2.222.405**		**2.195.610**	**77.142**	**30.052**	**219.655**	**2.225.662**	**0,270**	**601.596**

En el cuadro se reflejan los siguientes parámetros:

Superficie bruta: Superficie del sector delimitado.

Superficie de dominio público: Superficie no computable a efectos de generar superficie edificable.

Superficie neta: Superficie del ámbito delimitado deducida la superficie de dominio público.

Superficie de Sistema General incluido: Superficie interior al sector destinada a sistema general.

Superficie de Sistema General adscrito: Superficie exterior al sector destinada a sistema general.

Superficie Espacio libre de protección: Superficie interior al sector objeto de protección.

Superficie total: Superficie resultante de la suma de la superficie neta del sector y de los sistemas generales adscritos.

Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente máximo de aplicación sobre la superficie total.

Superficie edificable total: La resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad sobre la superficie total.

En relación al cumplimiento de las determinaciones del artículo 39 se realizan las siguientes consideraciones:

1. Ser necesarios para atender necesidades reales. Para su justificación nos remitimos a lo que se relata en los apartados 5.4.1, 5.4.2 y 5.4.3 de esta Memoria.

   En relación a los usos residenciales y terciarios-industriales no existen suelos urbanizables vigentes sin desarrollar destinados a tales usos.

En relación con los suelos urbanizables turísticos se ha de considerar igualmente la determinación contemplada en la ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en su artículo 12, redactado según la Disposición Adicional Décima de la Ley 14/2014, de Armonización y Simplificación. Esta Disposición no fue derogada por la LSENPC.

> ***Disposición adicional décima. Clasificación y categorización de suelos con destino a las actividades turísticas.***
>
> *Se modifica el artículo 12 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que queda redactado como sigue:*
>
> ***«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 autorizado 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.*
>
> *En cualquier caso, la clasificación propuesta deberá observar las previsiones del plan territorial especial turístico y, en su caso, del planeamiento insular.»*

En relación con lo contemplado en el apartado a), el suelo urbanizable que ha permanecido vigente tras la aplicación de la Disposición Adicional Decimoquinta y Transitoria Primera de la LSENPC es el siguiente:

Para hacer el cálculo comparativo desarrollaremos primero un cuadro de aquellos suelos urbanos y urbanizables turísticos no desarrollados contemplados en el planeamiento vigente:

SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES TURÍSTICOS		
PLAN GENERAL VIGENTE		
ÁREA O SECTOR	SUPERFICE TOTAL	SUPERFICE EDIFICABLE
	m²s	m²c
PERI 2 Esquinzo Acebuche	166.200	132.095
A.P.D.4 Majada Boya	780.000	132.095
SUBTOTAL URBANO	**946.200**	**264.190**
SUP 1 Puerto de Morro Jable	82.200	22.829
SUP 2 Puerto de Morro Jable	188.800	52.440
SUP 5 Acceso Morro Jable	52.200	14.497
SUP 6 Solana Matorral	85.000	23.607
Parte de SUP 7 Solana Matorral	138.183	38.373
SUP 8 Stella Canaris	140.000	38.885
Parte de SUP 10	200.456	33.075
SUBTOTAL URBANIZABLE	**886.839**	**223.706**
TOTAL	**1.833.039**	**487.896**

Los nuevos suelos urbanizables turísticos son los siguientes:

SUELOS URBANIZABLES TURÍSTICOS		
NUEVO PLAN GENERAL		
SECTOR	SUPERFICE TOTAL	SUPERFICE EDIFICABLE
	m²s	m²c
Esquinzo Acebuche	196.968	45.303
Majada Boya	362.387	75.483
Canalbion	483.333	101.464
El Granillo 2B	216.936	43.387
El Granillo 3	69.099	13.820
Rancho Matas Blancas	372.864	74.573
TOTAL	**1.701.587**	**354.029**

Los suelos de Esquinzo Acebuche y Majada Boya han sido reclasificados de urbano a urbanizable dado que no reúnen las condiciones para ser considerados como suelo urbano.

Tal y como se puede apreciar de los cuadros se reduce la superficie de suelo en 131.452 m²s (7,17%).

En cuanto a la superficie edificable se reduce en 135.827 m²c (27,84%). Esta reducción se deriva de la reducción del coeficiente de edificabilidad de aplicación a los sectores turísticos conforme a los criterios contemplados en el planeamiento insular.

2. En relación a la condición de que los nuevos suelos urbanizables que se clasifiquen han de ser contiguos a suelos urbanos existentes, se han de realizar las siguientes consideraciones:

   a) Esquinzo Acebuche:

      - Es un suelo con parte de su trama ya consolidada, anteriormente clasificado como urbano.
      - Es contiguo al suelo urbano de Esquinzo, del que lo separa el barranco del mismo nombre.

   b) Majada Boya:

      - Anteriormente clasificado como urbano.
      - Es contiguo al suelo urbano de Tierra Dorada.

   c) Canalbion:

      - Suelo con un alto nivel de urbanización desarrollado en base a las determinaciones del Plan Parcial desarrollado al amparo del Plan General del año 1998 anulado.
      - Edificaciones en estructura en virtud de las licencias concedidas conforme al Plan parcial anulado.
      - En estos momentos supone el mayor impacto paisajístico existente en el municipio de Pájara.
      - Proceso de gestión muy avanzado con todas las cesiones realizadas, incluso monetización del 10% en una unidad de actuación. Abonos realizados del ICIO.
      - Se encuentra incluido en la zona C del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular, incluido a su vez en los suelos a los que hace referencia el artículo 12 de éste.
      - El sector no es contiguo a suelo urbano, pero cumplen con la determinación del Plan Insular en su artículo 74 de establecer zonas de protección no urbanizadas entre zonas turísticas.

      Por todas las consideraciones anteriores, básicamente por el alto grado de desarrollo de la urbanización, que no pudo ser finalizada por causas ajenas a los promotores de la urbanización.

   d) El Granillo 2B:

      - Suelo con parte del viario realizado en base a las determinaciones del Plan Parcial desarrollado al amparo del Plan General del año 1998 anulado.
      - Proceso de gestión muy avanzado con todas las cesiones realizadas, incluso monetización del 10% en una unidad de actuación.
      - Se encuentra incluido en la zona C del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular, incluido a su vez en los suelos a los que hace referencia el artículo 12 de éste.
      - El sector es contiguo al suelo urbano del Granillo 2A.

   e) El Granillo 3:

      - Suelo conformado por las unidades de actuación no gestionadas de los Planes Parciales previos de El Granillo y Rancho Matas Blancas.
      - Se encuentra incluido en la zona C del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular, incluido a su vez en los suelos a los que hace referencia el artículo 12 de éste.
      - El sector es una isla comprendida entre los sectores El Granillo 2B y el sector Rancho Matas blancas.

   f) Rancho Matas Blancas:

      - Proceso de gestión muy avanzado con todas las cesiones realizadas, incluso monetización del 10% en una unidad de actuación. Abonos realizados del ICIO de las licencias de edificación.
      - Se encuentra incluido en la zona C del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular, incluido a su vez en los suelos a los que hace referencia el artículo 12 de éste.
      - El sector es contiguo al suelo urbano del Granillo 2A.

g) Barranco del Ciervo:

- Se respeta la zona de protección cautelar de 100 metros con respecto al Espacio Natural del Parque de Jandía establecida por el Plan Insular.
- El sector es contiguo al suelo urbano de Ampliación de Morro Jable.

h) Esquinzo 2:

- El sector es contiguo a suelo urbano.

i) La Pared 4:

- El sector es contiguo a los suelos urbanos de La Pared 1 y 3.

j) Industrial El Valluelo:

- En este suelo se ubica la actual depuradora de Morro Jable.
- Se respeta la zona de protección cautelar de 100 metros con respecto al Espacio Natural del Parque de Jandía establecida por el Plan Insular.
- El sector es contiguo al suelo urbano de Solana Matorral.

k) Industrial Monte Redondo:

- En este suelo se ubican las actuales potabilizadoras y depuradora de Las Gaviotas.
- Se respeta la zona de protección cautelar de 100 metros con respecto al Espacio Natural del Parque de Jandía establecida por el Plan Insular.
- El sector es contiguo a los suelos urbanos de Las Gaviotas.

El suelo urbanizable supone el 0,58 % sobre el territorio municipal.

5.2.3 SUELO RÚSTICO

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.*

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 marítimo-terrestre 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:

1) *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.*

4) *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:

1) *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:

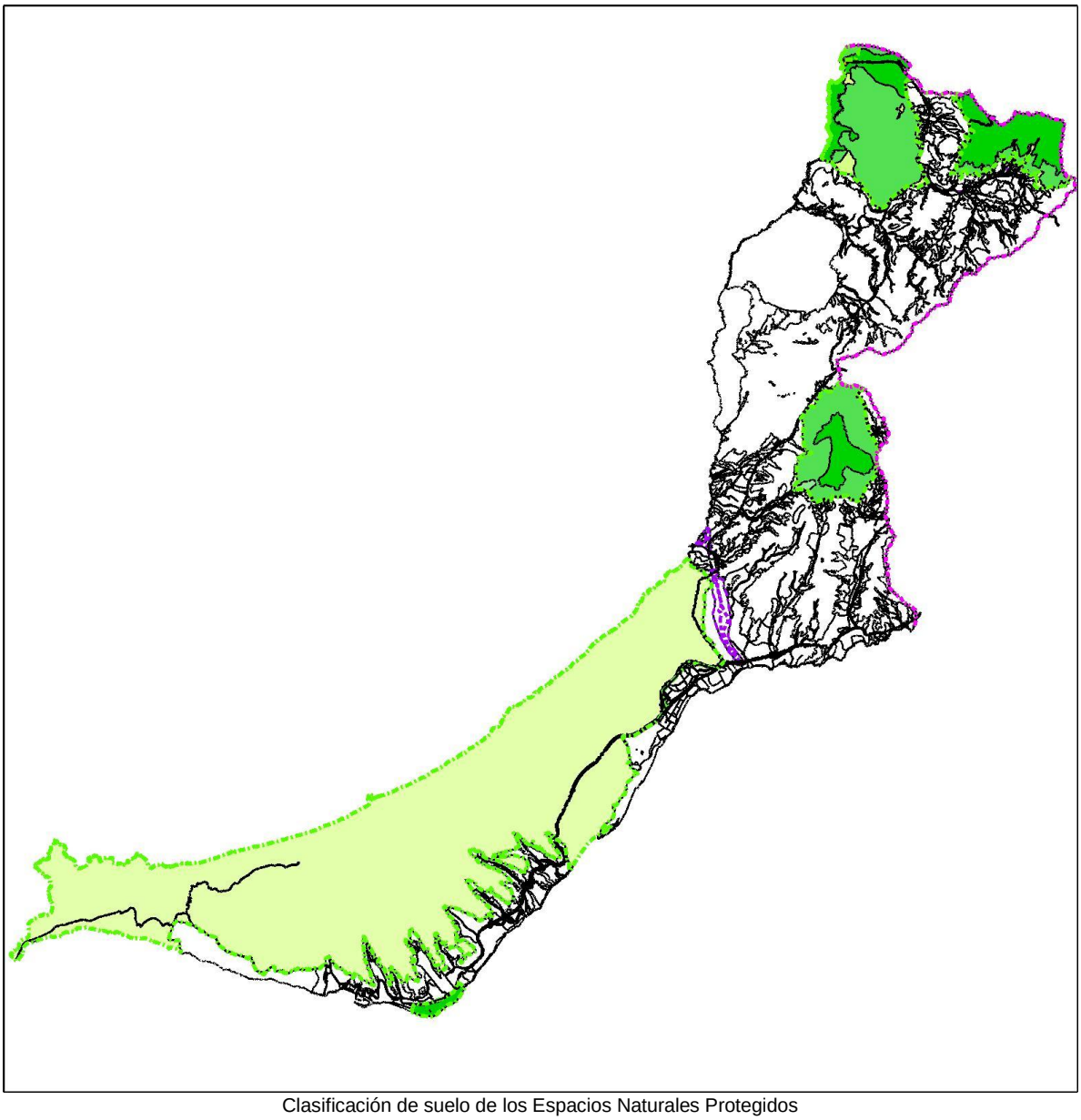
1) *Suelo rústico común de reserva (SRCR), aquel que deba preservarse para futuras necesidades de desarrollo urbano.*

2) *Suelo rústico común ordinario (SRCO), aquel que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de 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:

5.2.3.1 Espacios Naturales Protegidos

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.



Clasificación de suelo de los Espacios Naturales Protegidos

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.

5.2.3.2 Suelo Rústico de Protección Ambiental

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:

  (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 Transitoria 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:

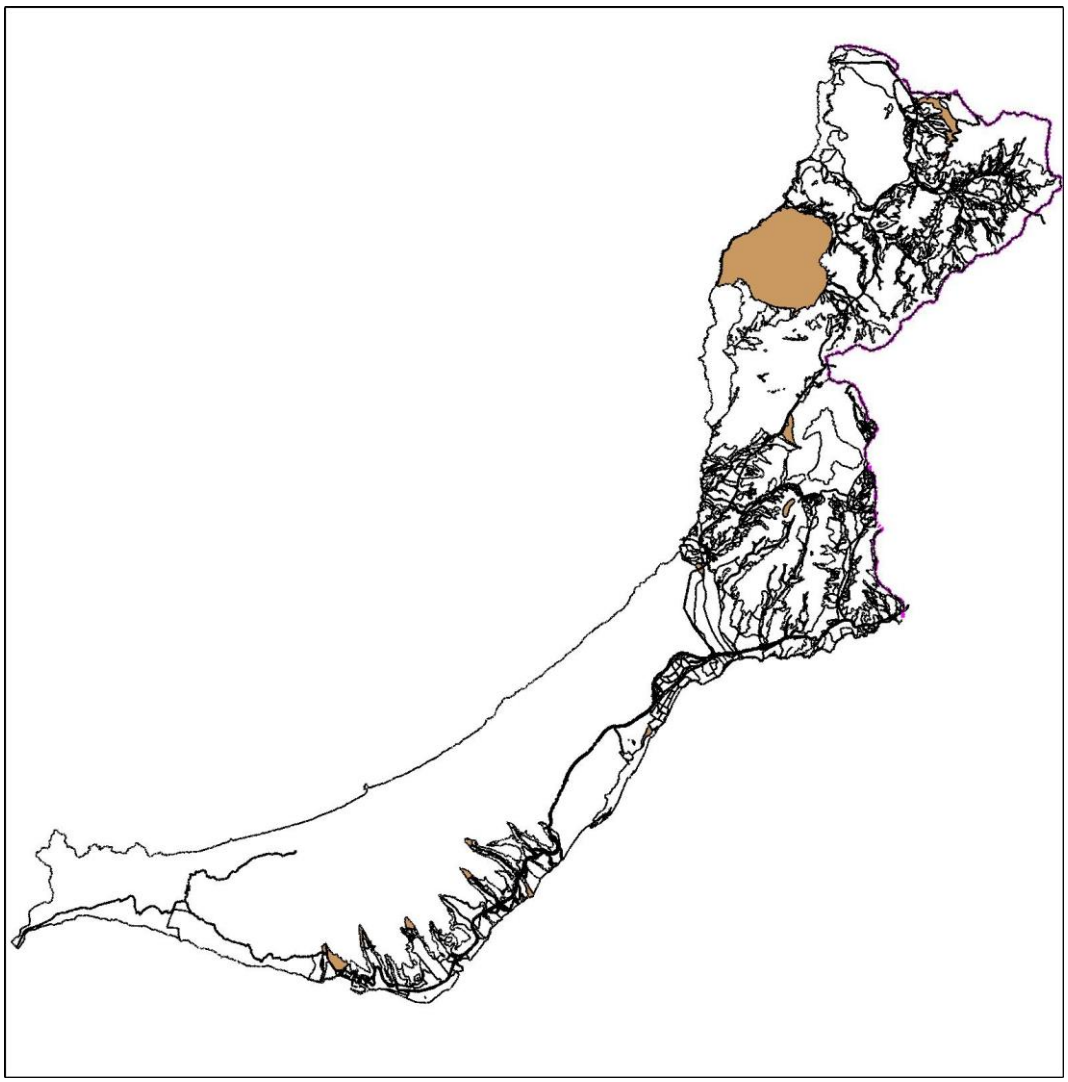
  - La Zona de Especial Conservación “Cueva de Lobos”.
  - La Zona de Especial Conservación “Vega de Río Palmas”
  - La Zona de Especial Conservación “Playas de sotavento de Jandía”
  - La Zona de Especial Protección para las Aves “Jandía”

Suelo Rústico de Protección Natural 1

(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 Norte 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.

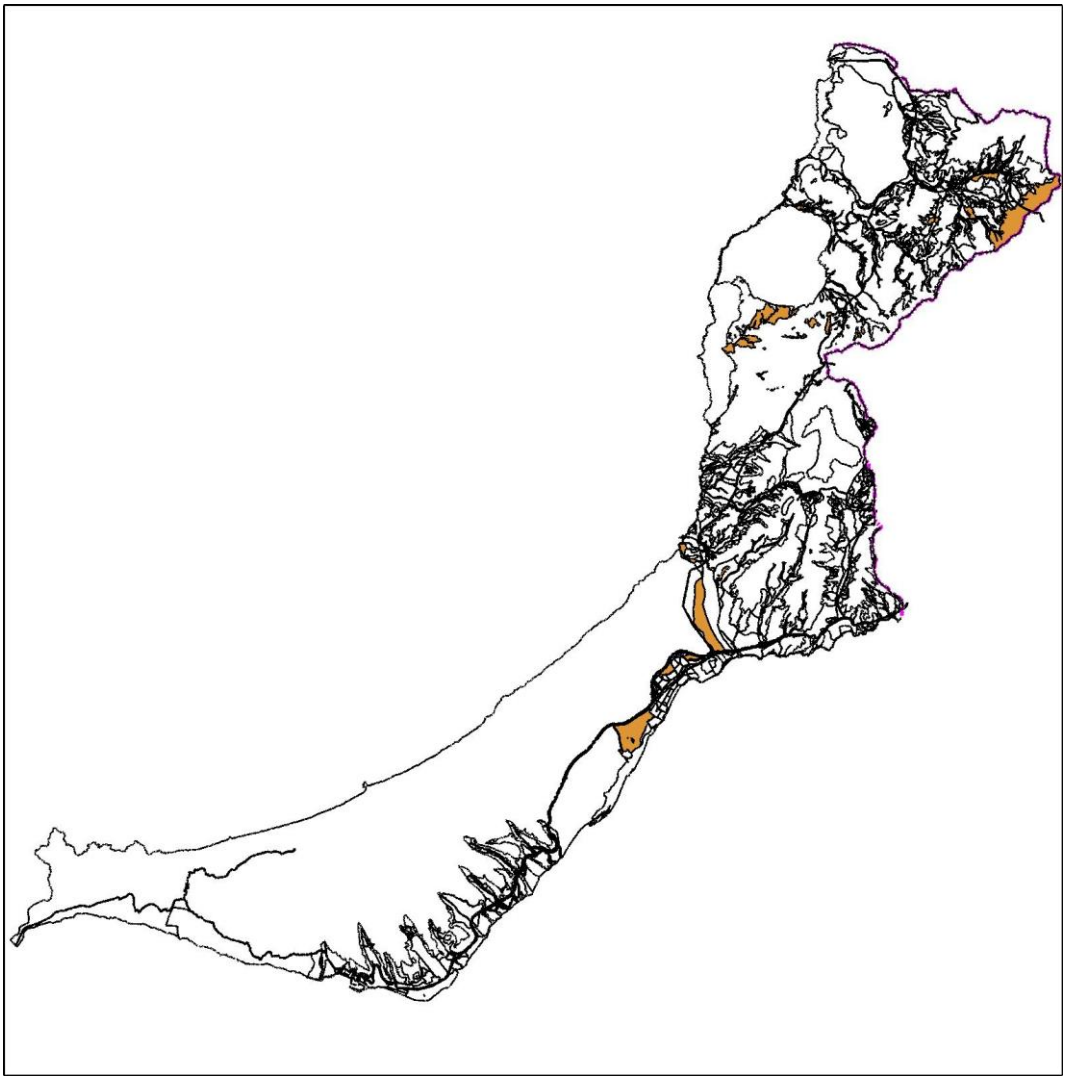


Suelo Rústico de Protección Natural 2

- 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.



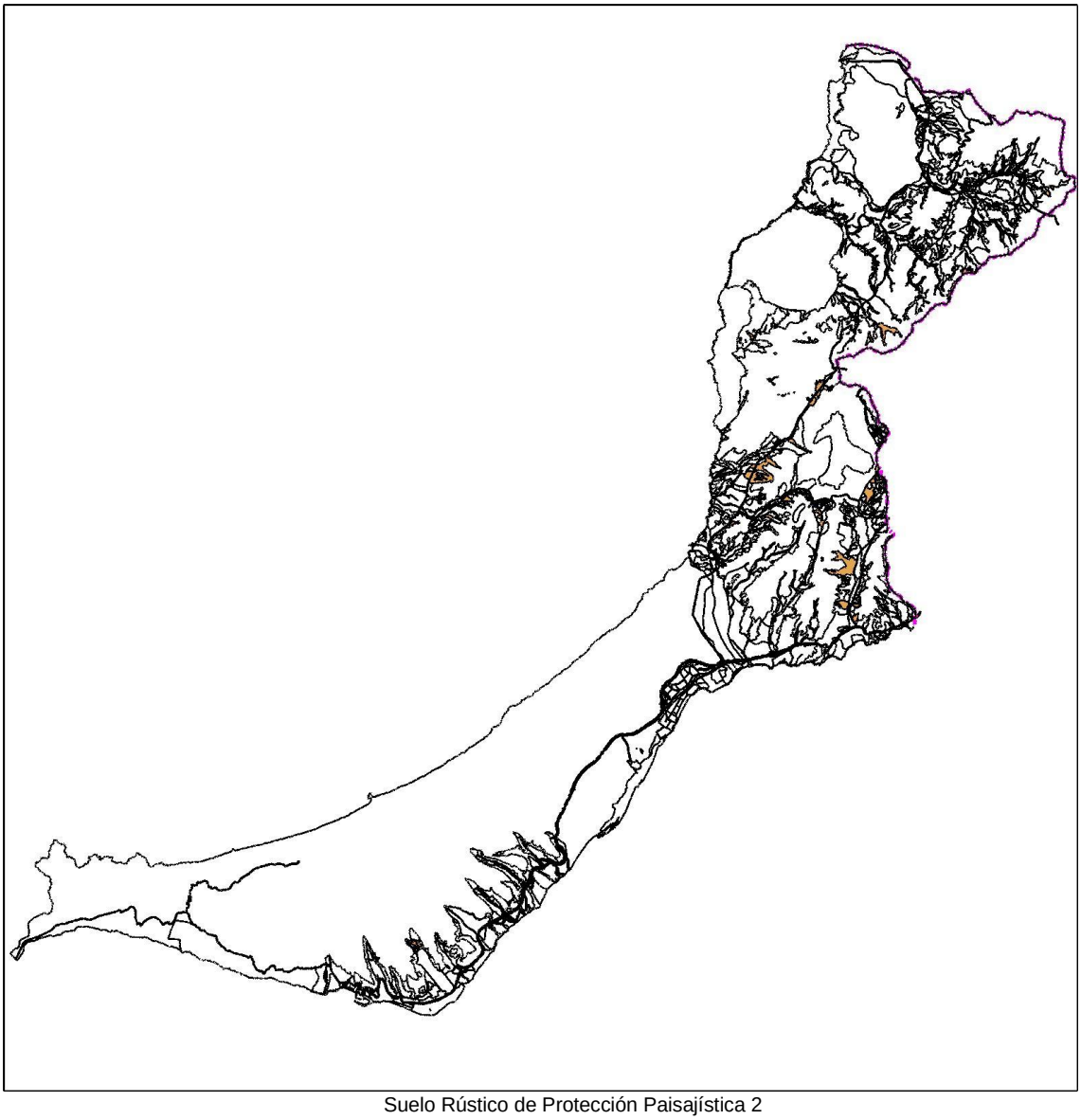
Suelo Rústico de Protección Paisajística 1

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.



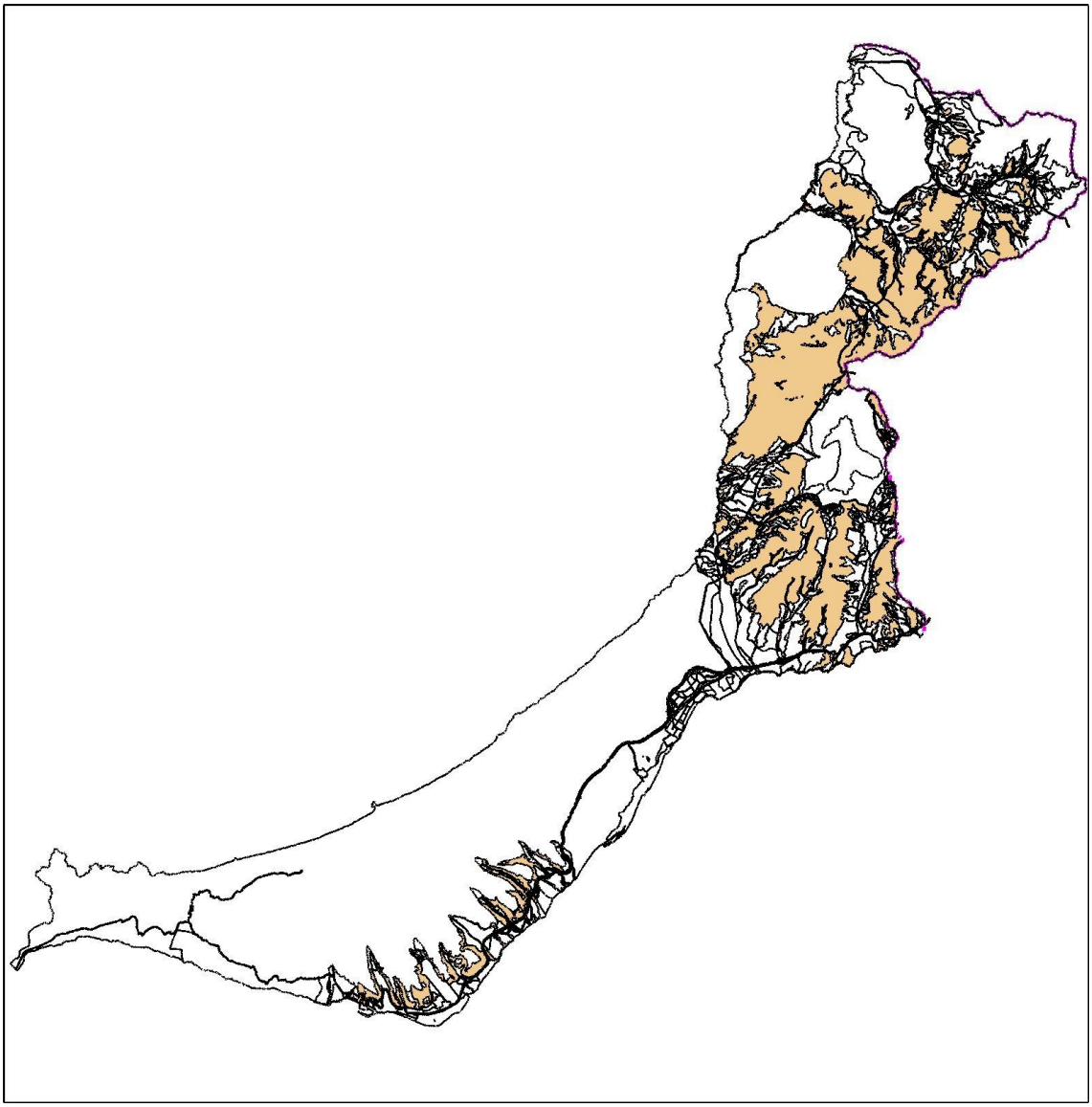
Suelo Rústico de Protección Paisajística 2

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.



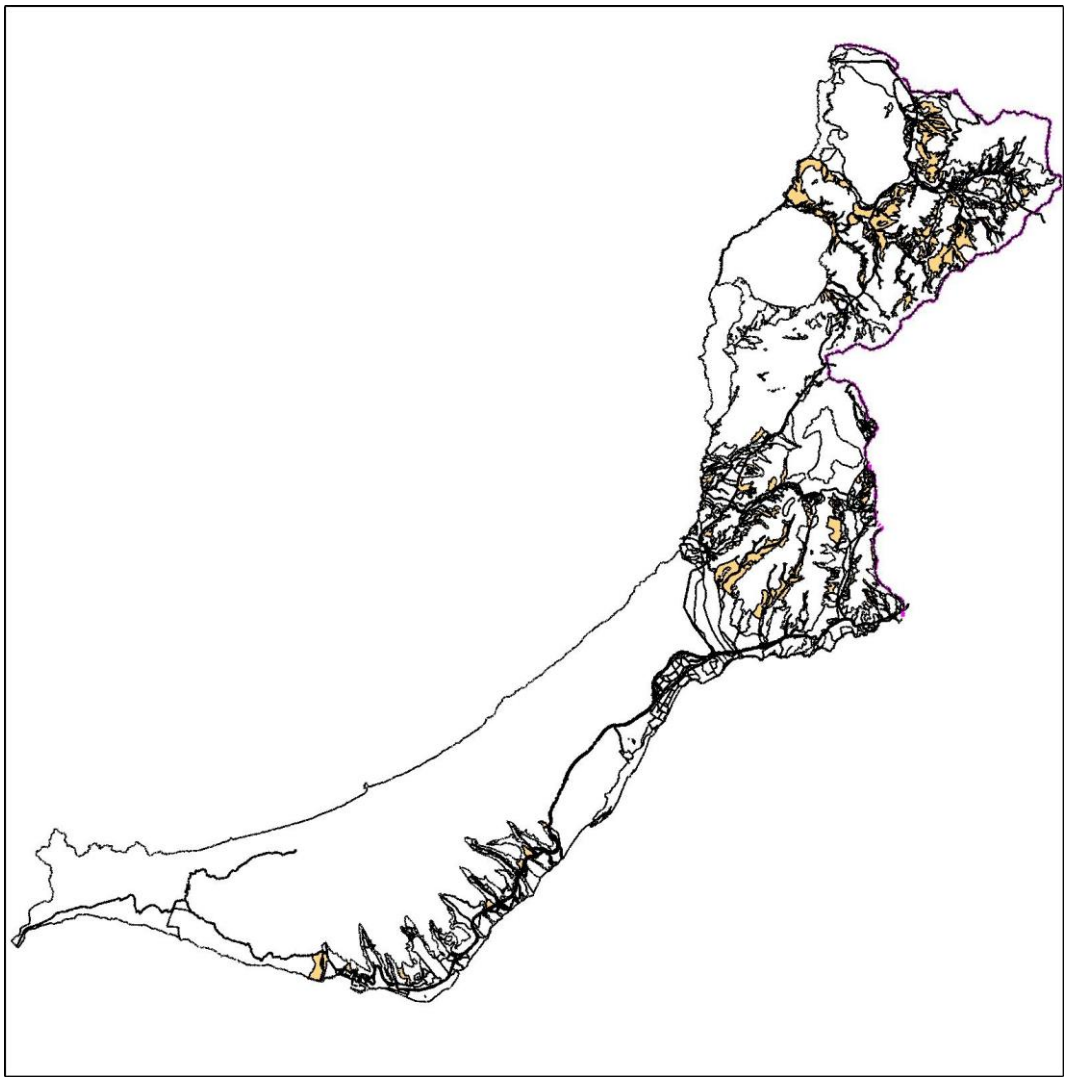
Suelo Rústico de Protección Paisajística 3

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.
- 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 otras.
- 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.

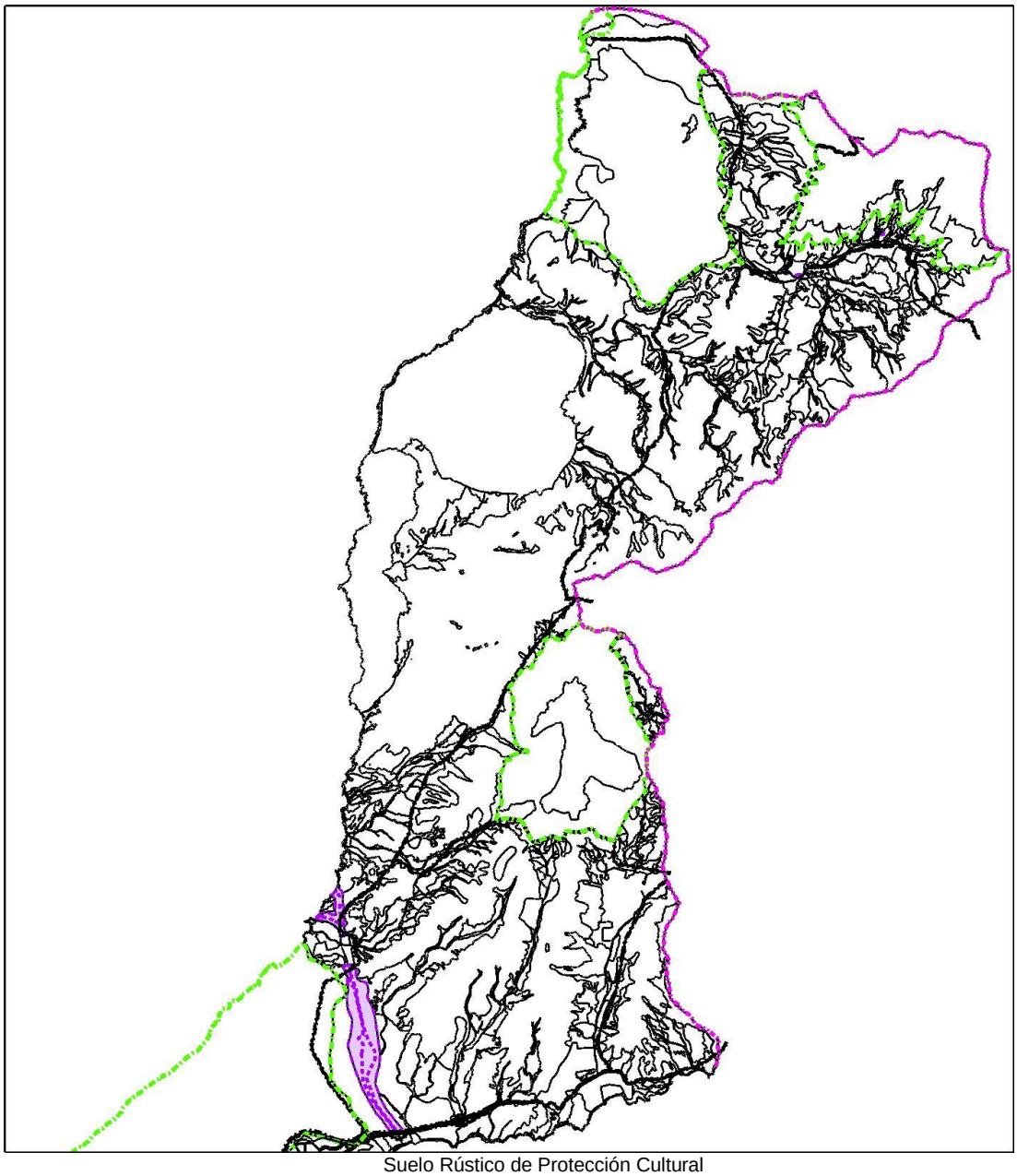


Suelo Rústico de Protección Paisajística 4

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.



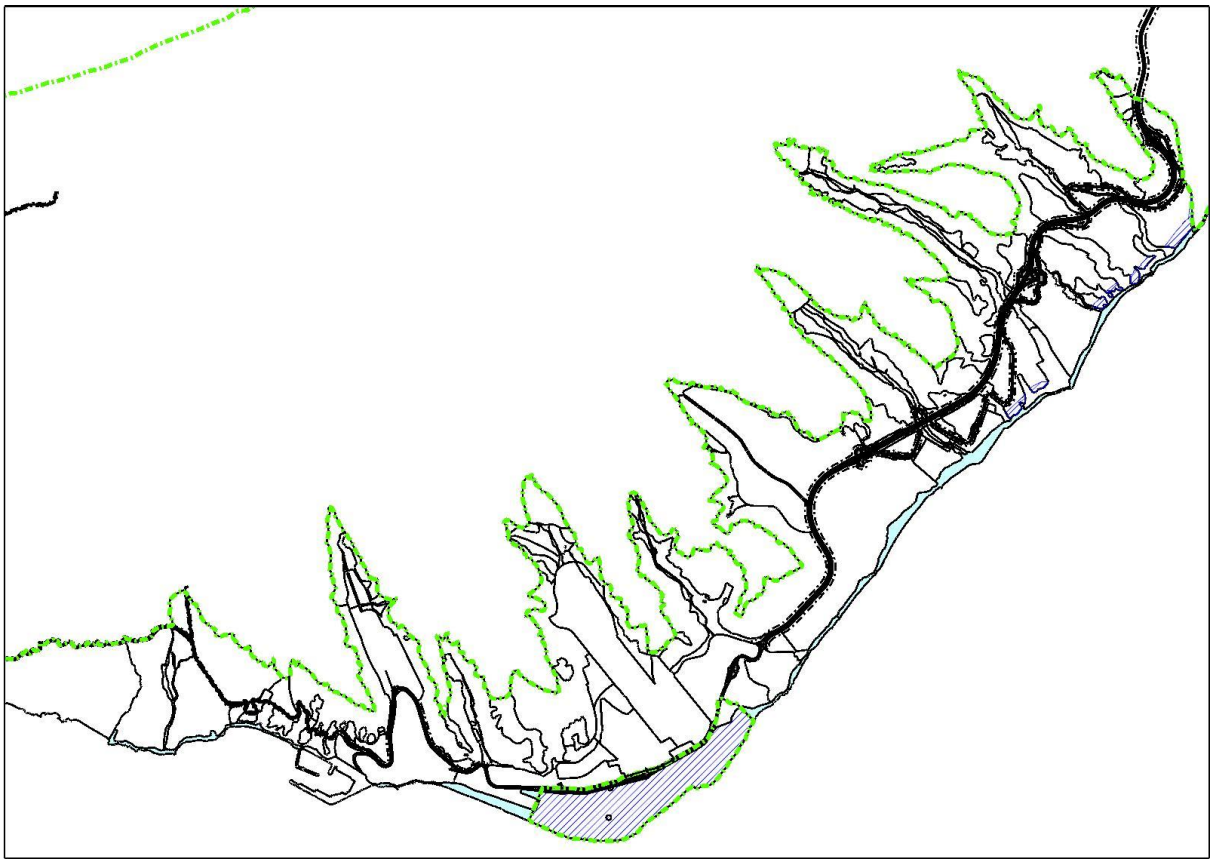
Suelo Rústico de Protección Cultural

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. Igualmente se incluyen suelos contiguos que por sus características singulares inalteradas se consideran asociados a ellos. Esta categoría podrá ser compatible con otras de suelo rústico, según se establezca en los planos de ordenación.

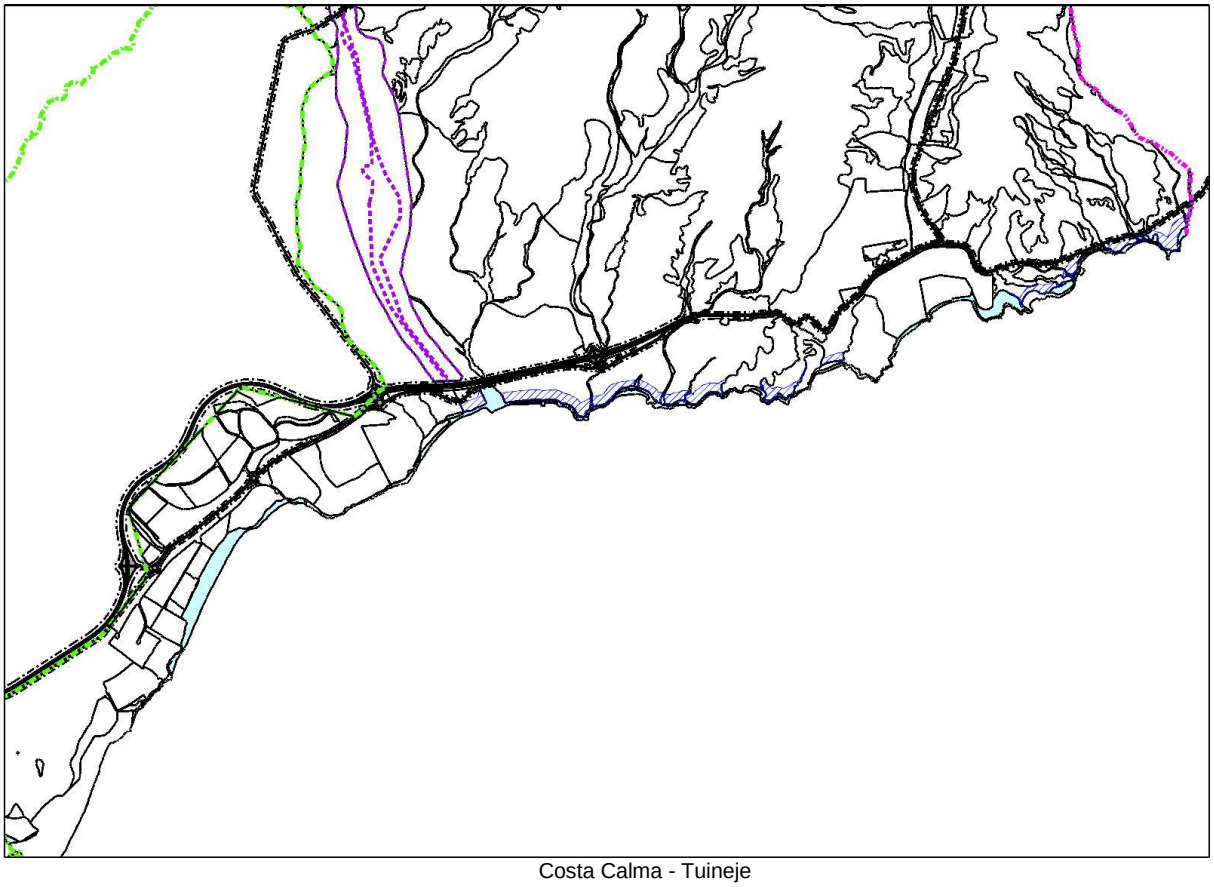
Se incluyen en esta subcategoría, en los no compatibles de otras categorías de suelo rústico, los terrenos de:

- 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.



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.

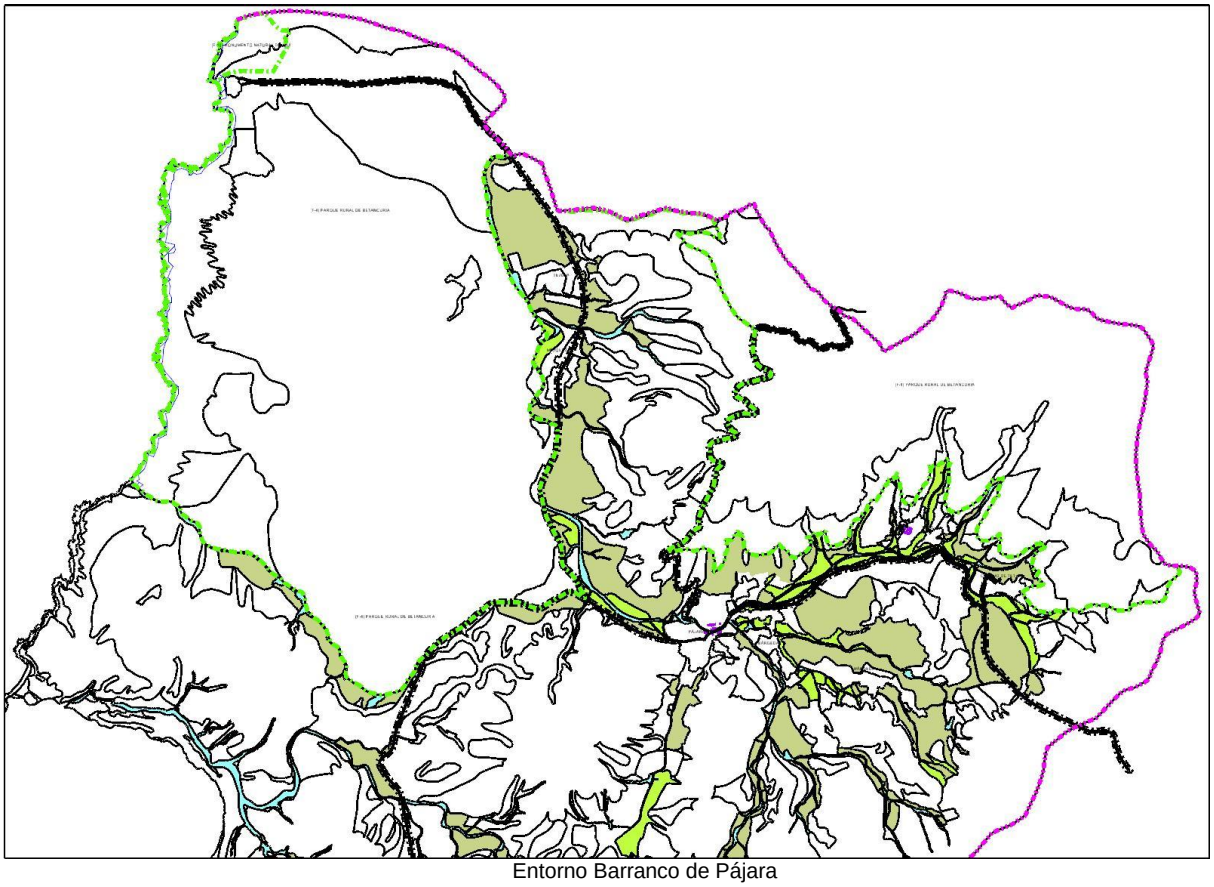


Costa Calma - Tuineje

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.

5.2.3.3 Suelo Rústico de Protección Económica

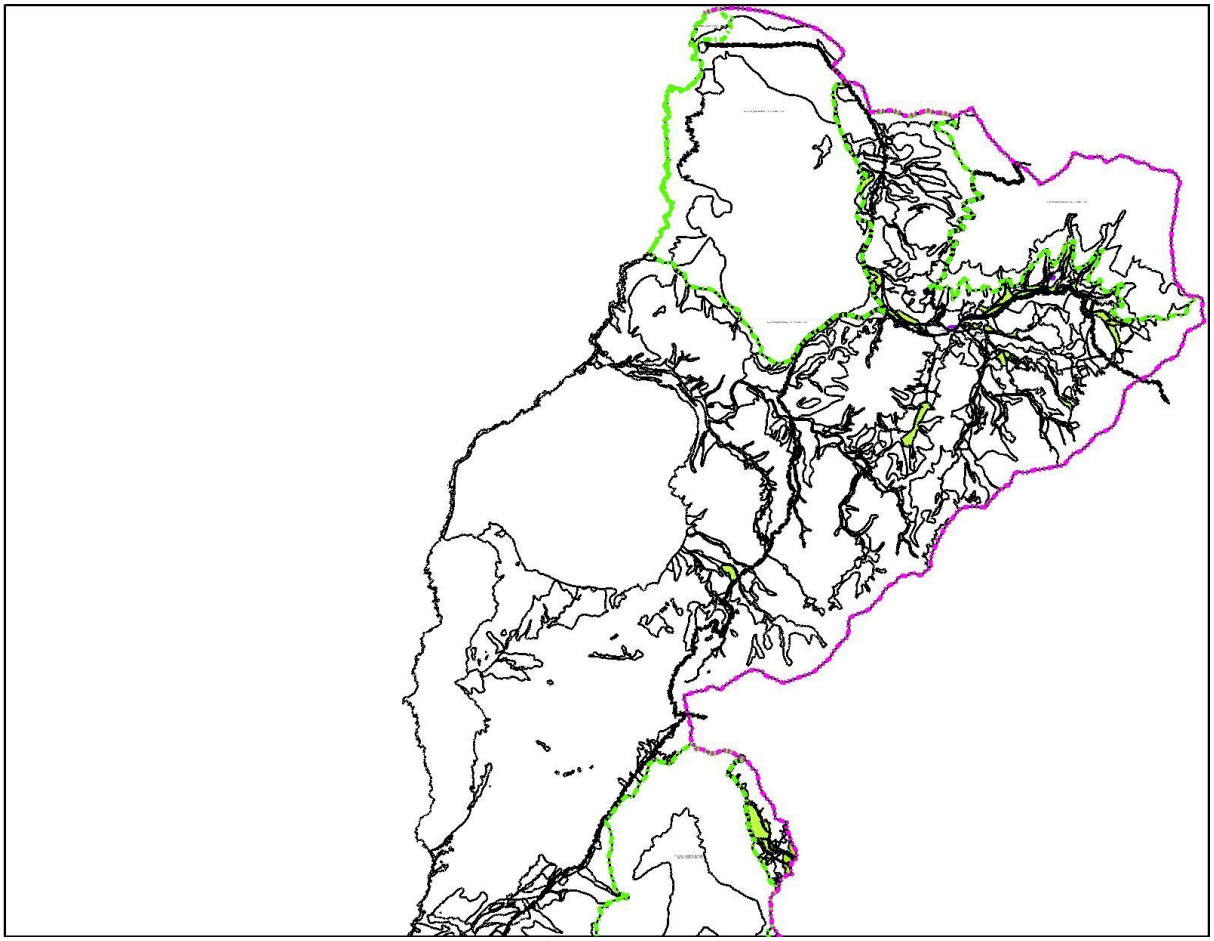
Suelo Rústico de Protección Económica, cuando los terrenos cuenten con valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para su aprovechamiento, diferenciándose las siguientes subcategorías:



Entorno Barranco de Pájara

- 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.

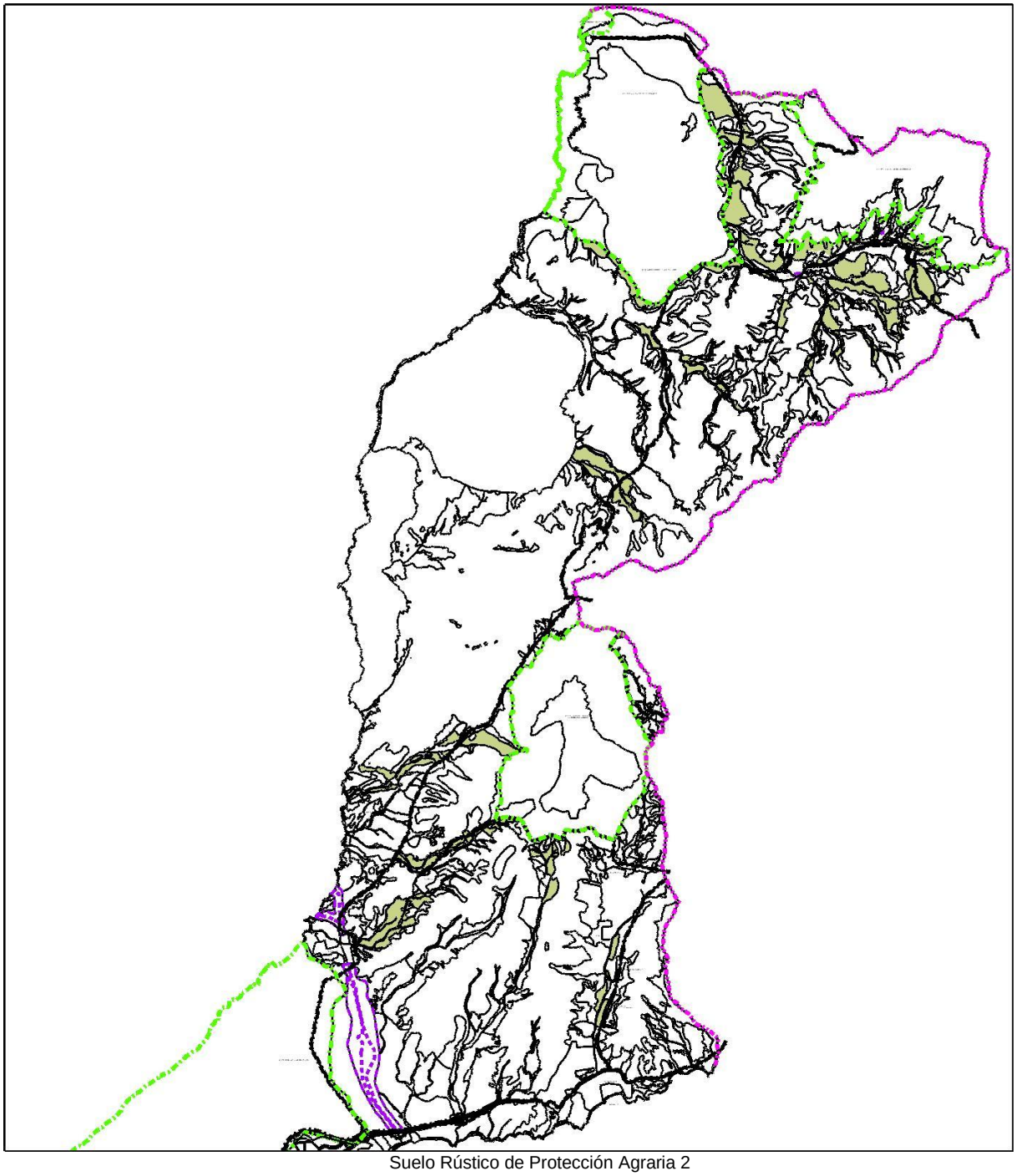


Suelo Rústico de Protección Agraria 1

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.

- 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.



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.

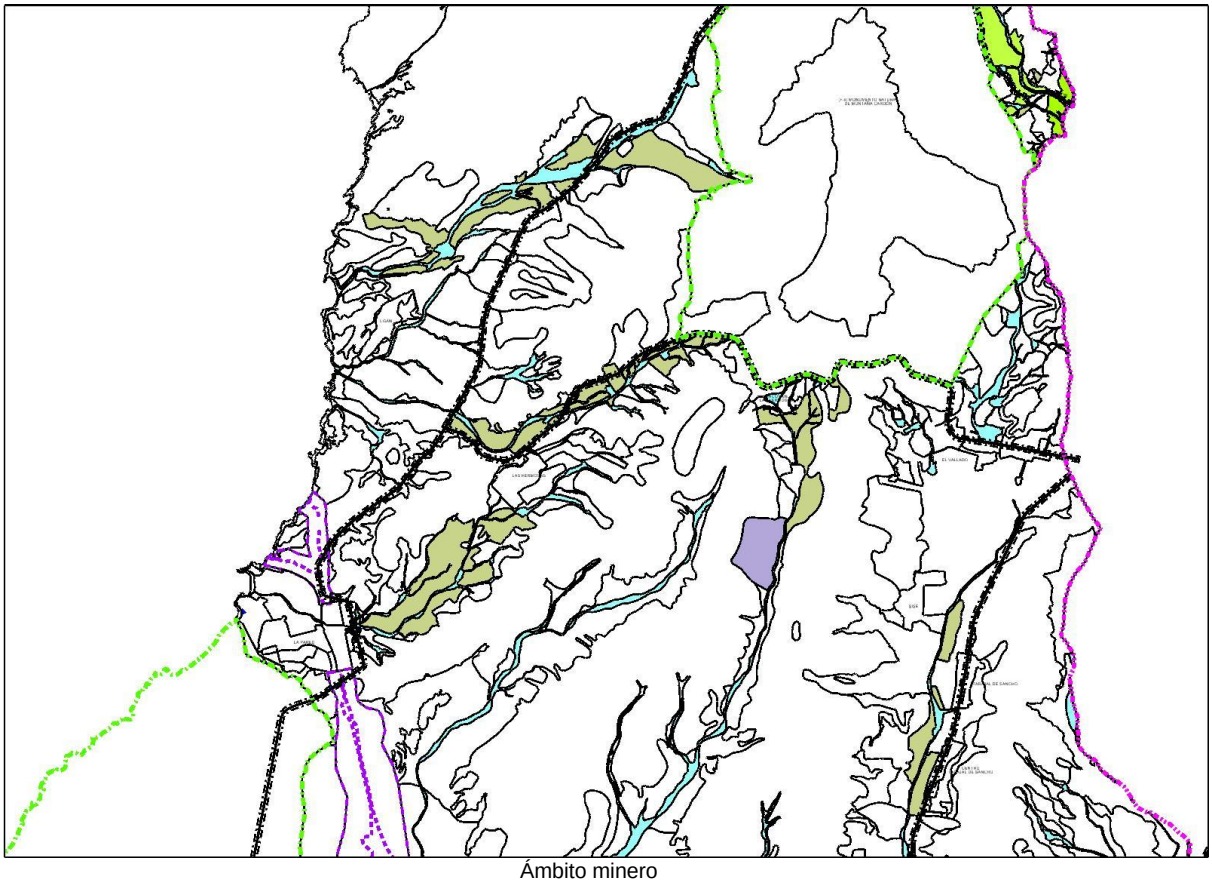
- Huertas de Chilegua.
- Suelos en torno de Barranco de Ugán.
- Suelos en torno al Barranco de las Hermosas.
- Suelos en torno al Barranco de la Pared.
- Suelos en torno al Barranco de Guerepe.
- Suelos en torno al Barranco de Tarajal de Sancho.

- 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.

Costa Sotavento

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

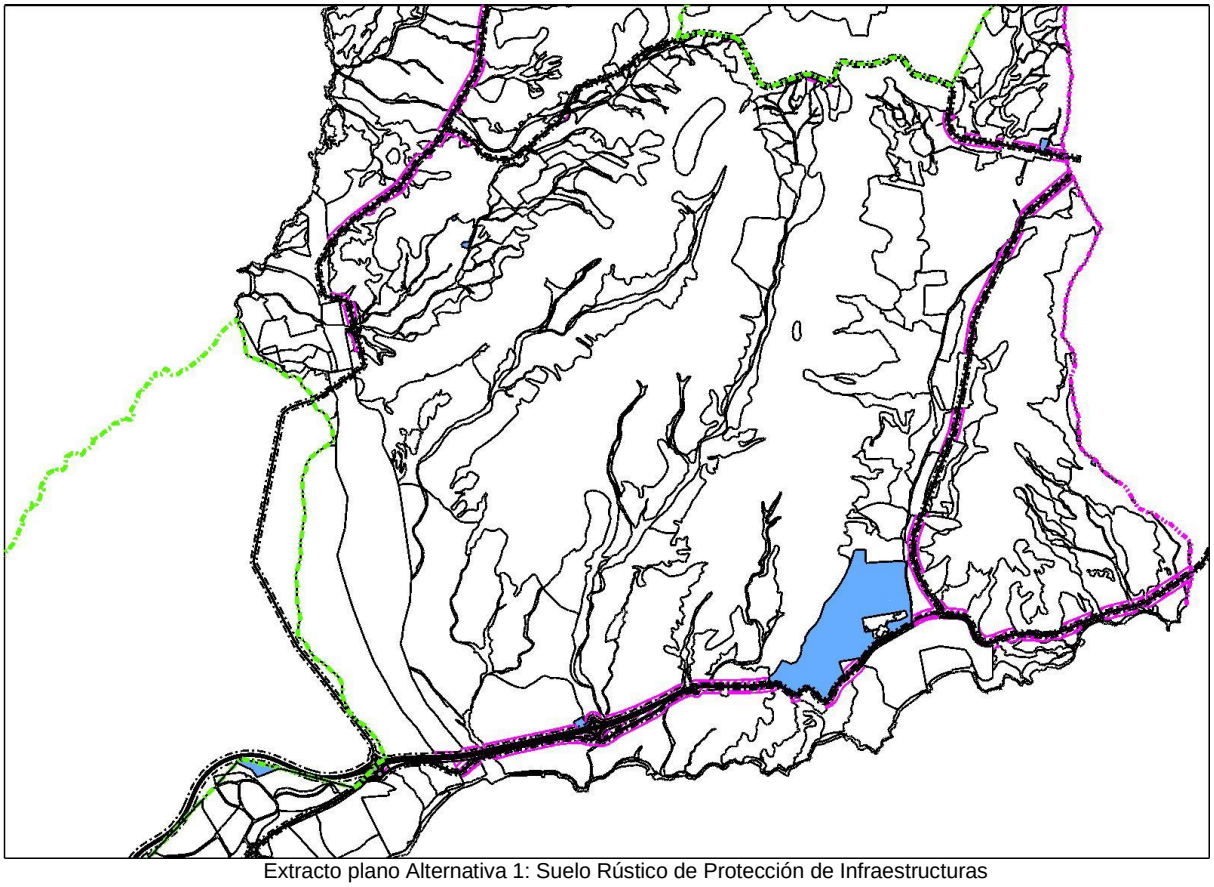


Ámbito minero

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

5.2.3.4 Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras

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

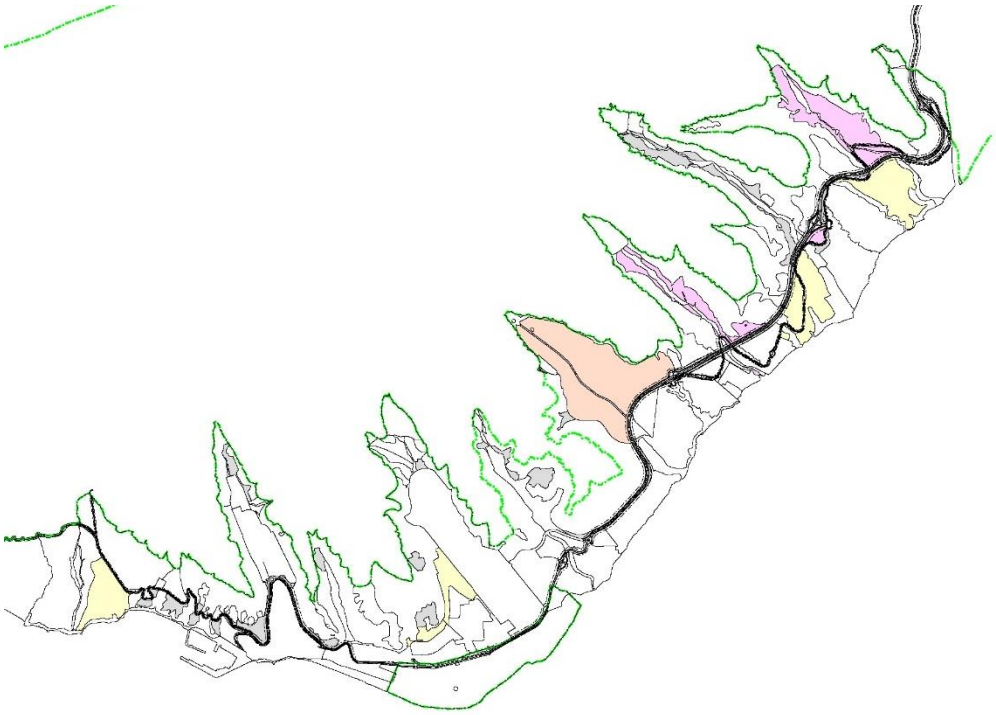
Se han considerado como infraestructuras y equipamientos, la estación de servicio Matas Blancas con licencia urbanística y la ampliación del equipamiento recreativo de Oasis Park que cuenta con declaración de interés público y social, contando los dos con su evaluación ambiental de proyecto.

5.2.3.5 Suelo Rústico Común

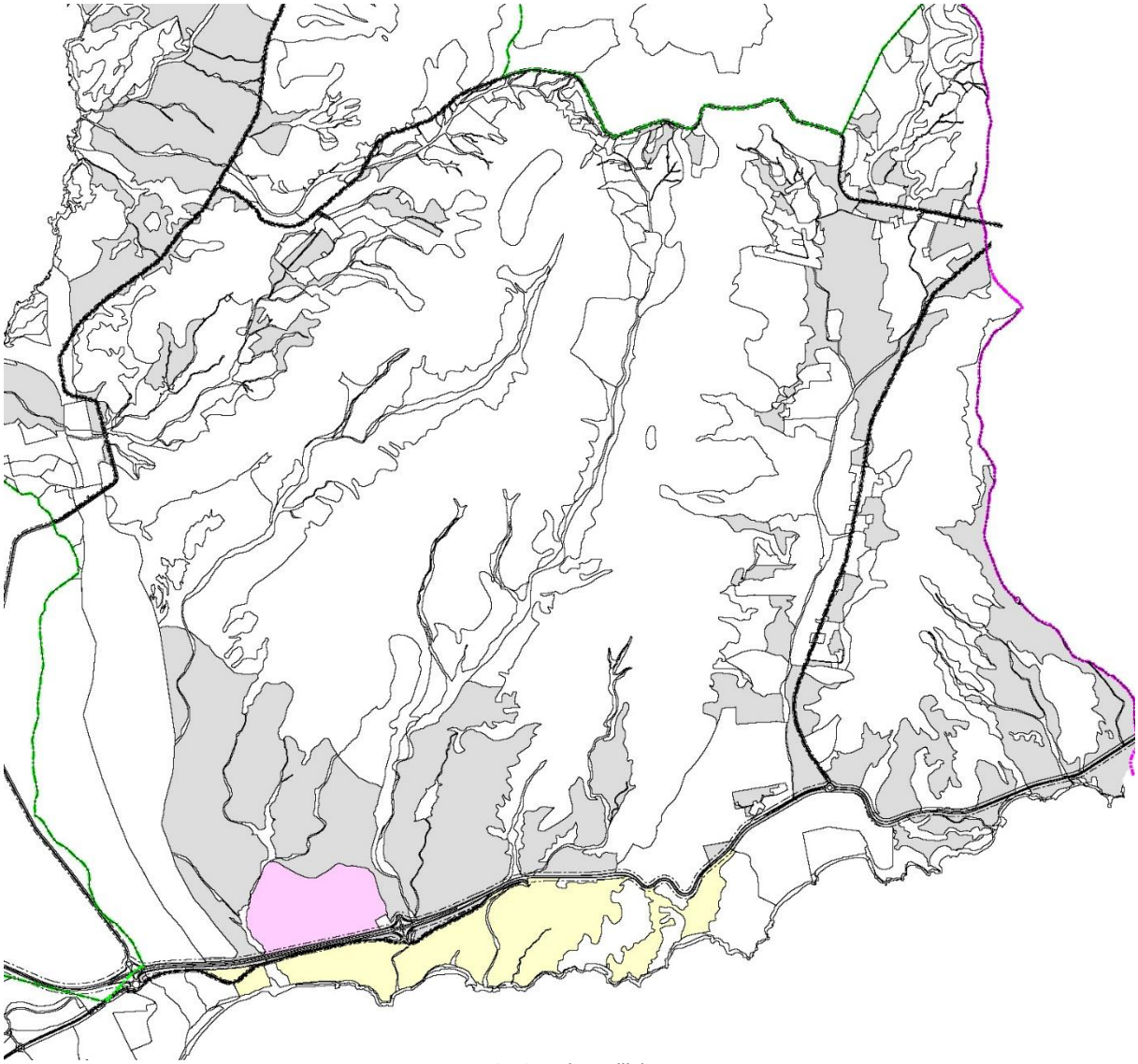
El suelo rústico común, integrado por aquellos terrenos que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico, diferenciándose las siguientes subcategorías:

- 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 el desarrollo de futuros suelos urbanizables turísticos y usos complementarios.



SRCR1 (amarillo)



SRCR1 (amarillo)

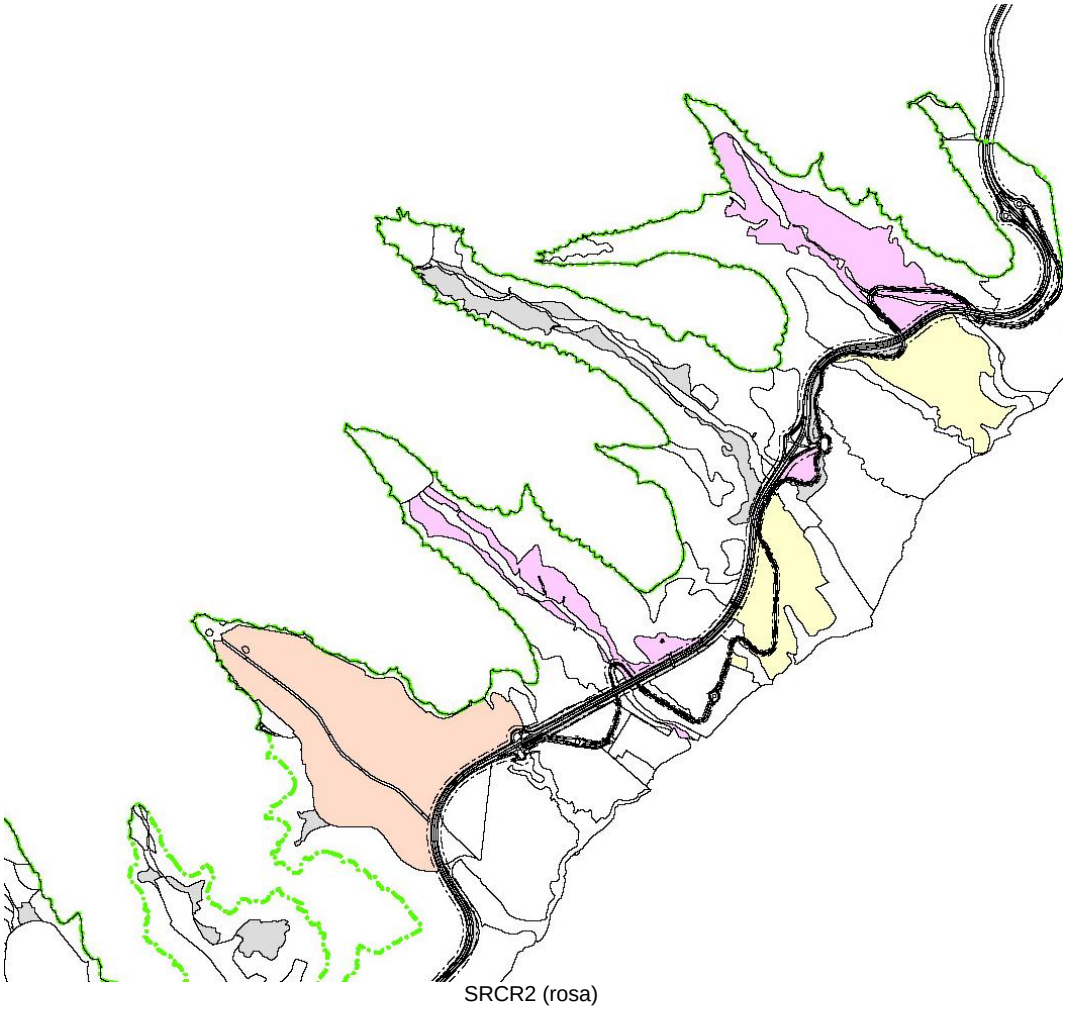
Se incluyen en esta subcategoría los suelos no clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos de protección ambiental o de infraestructuras, situados entre la autovía FV-2 y la costa, entre los núcleos de Morro Jable y La Lajita. Este criterio es conforme a las determinaciones del planeamiento insular 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.

  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.

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

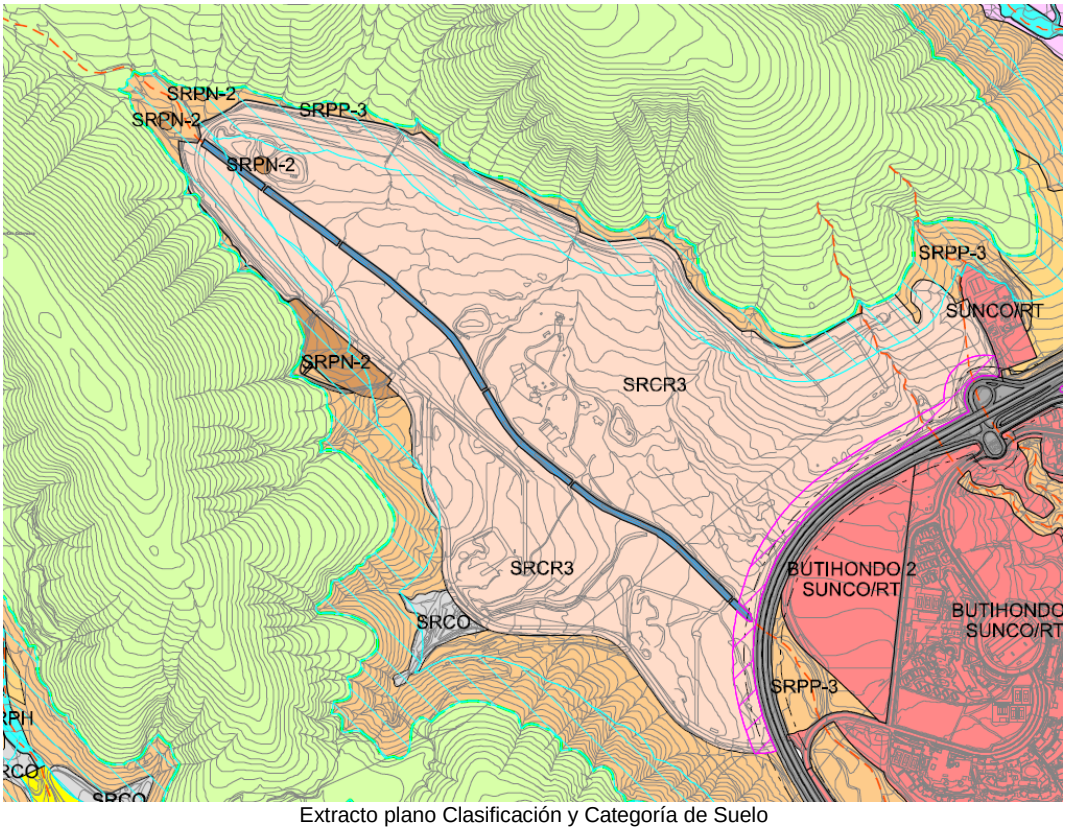


SRCR2 (rosa)

- Común de reserva 3 (SRCR3): Preservación para el desarrollo de futuros suelos urbanizables residenciales (viviendas protegidas) así como a dotaciones públicas y sistemas generales.

  Se incluyen en esta categoría el suelo de:

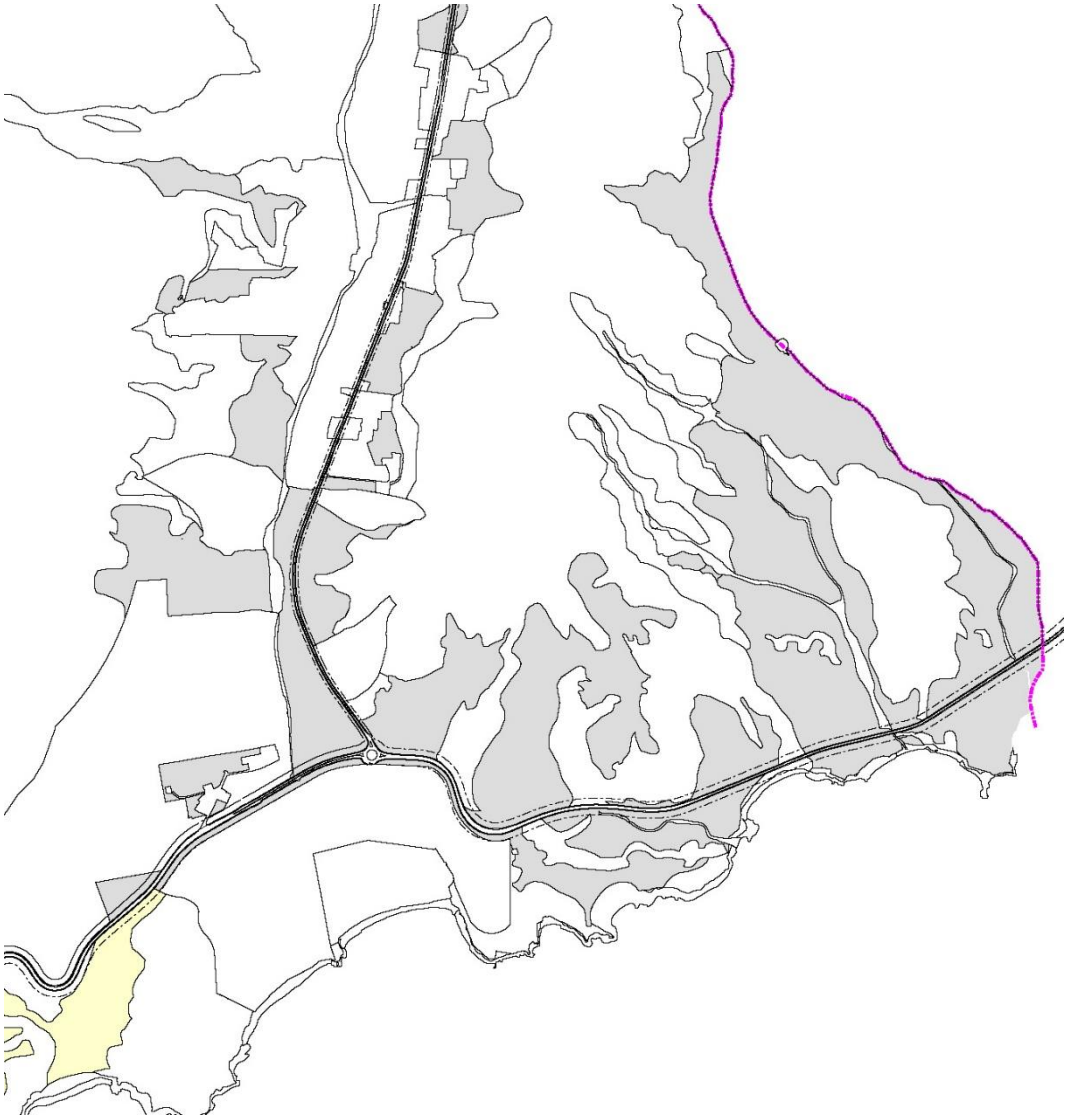
  - Barranco Butihondo.



Extracto plano Clasificación y Categoría de Suelo

Criterio acorde con lo establecido en el artículo 298 de la Ley del Suelo de Canarias como reserva de suelo para actuaciones públicas de carácter urbanístico, residencial o ambiental y de facilitar la ejecución de planeamiento.

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



SRCO (gris)

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.

5.2.3.6 Suelo rústico de asentamiento rural

La Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LS) en su preámbulo indica lo siguiente:

> *"La delimitación de los asentamientos rurales viene siendo uno de los obstáculos recurrentes en la elaboración y aprobación del planeamiento general. Así, salvo que el Plan Insular establezca otro régimen, se considera asentamiento rural el conjunto de* ***diez edificaciones*** *(de menos, según el* ***número de residentes****) que están formando calles, plazas o caminos, incluyendo los espacios vacantes intermedios, así como aquellas viviendas situadas a* ***menos de 200 metros de ese conjunto, pero que forman parte del mismo*** *(sin que el suelo que las separa del núcleo más compacto tenga el mismo carácter), de acuerdo con el criterio utilizado por el Instituto Nacional de Estadística. Es una formula flexible que, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, corresponde concretar, resolviendo los elementos indeterminados que incorpora, al plan insular de ordenación."*

A su vez establece la siguiente definición para el suelo rústico de asentamiento (SRA), cuando existan núcleos de población consolidados, diferenciando, entre otras, la siguiente subcategoría:

"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".

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.*

En el Tomo de la Memoria de Información, Régimen Jurídico, a los efectos de la delimitación de los asentamientos y en ausencia de determinación expresa del Plan Insular para su reconocimiento, se expone la aplicación de lo establecido en el artículo 35 de la LSENPC, siendo condición necesaria entre otras que el núcleo a delimitar como asentamiento rural cuente al menos con diez edificaciones residenciales.

Los asentamientos rurales se han delimitado en base al perímetro determinado por la ocupación de la edificación y espacios libres de parcela asociados. En la memoria de Información sobre Análisis Territorial se analiza el estado de la urbanización, edificación y estructura de la propiedad de cada uno de los núcleos y se reconocen como asentamiento rural aquellos que reúnen las características señaladas en el artículo 35 de la LSENPC.

En base al análisis del estado actual, a las determinaciones establecidas por la LSENPC y al Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, tal como se describe en el apartado 3.2 de la Memoria de Información, Análisis Territorial, se han clasificado y categorizado como suelo rústico de asentamiento rural los núcleos de Bárgeda, Mézquez, Cortijo de Tetuí, Cardón, Centro Tarajal de Sancho, Tejeda, El Vallado, Sise, Tarajal de Sancho, Rincón de las Hermosas, Las Hermosas, Ugán y Guelfo.

El núcleo de Buen Paso al incluirse dentro de la Zona Especial de Conservación (ZEC) Vega de Río Palmas, será el instrumento de ordenación de dicha zona el que regule el tratamiento de dicho ámbito.

ASENTAMIENTOS RURALES	Superficie m²s
A.R. TEJEDA (OP)	54.648
A.R. MEZQUEZ (OP)	60.738
A.R. BARGEDA (OP)	125.213
A.R. CORTIJO TETUI (OP)	45.161
A.R. UGÁN (OP)	123.369
A.R. CARDÓN (OP)	88.143
A.R. EL VALLADO (OP)	148.560
A.R. LAS HERMOSAS (OP)	74.617
A.R. RINCÓN LAS HERMOSAS (OP)	84.960
A.R. SISE (OP)	104.445
A.R. TARAJAL DE SANCHO (OP)	72.121
A.R. CENTRO TARAJAL DE SANCHO (OP)	32.077
A.R. GUELFO (OP)	18.021
TOTAL	**1.032.073**

En el cuadro se indica el uso característico, el instrumento de ordenación pormenorizada al que se remite la ordenación y la superficie del área.

El suelo rústico de asentamiento rural es el 0,27 % del total del término municipal.

Los asentamientos rurales reconocidos son de nueva creación dado que el planeamiento vigente no contempla esta clase de suelo y se han delimitado en base al perímetro determinado por la ocupación actual del conjunto edificatorio de los núcleos de población.

5.4 USOS CARACTERÍSTICOS

5.4.1 USO RESIDENCIAL

5.4.1.1 Hipótesis de proyección poblacional

Respecto a la hipótesis de proyección poblacional se remite a lo expuesto en el documento de Análisis Socioeconómico, anexo de la Memoria de Información – Análisis Territorial.

En cualquier caso, el municipio de Pájara se caracteriza por:

- En el caso la delimitación de los núcleos tradicionales de Pájara, Toto y Bárgeda, es un mero reconocimiento de la edificación y urbanización existente a la vez que viabiliza suelos interiores vacantes ya clasificados como suelo urbano, que en ningún caso serán soporte de la demanda de vivienda existente en la zona costera del municipio.

- En los núcleos urbanos costeros las parcelas destinadas a uso residencial se encuentran edificadas en más de un 75%.

- Como excepción a lo anterior nos encontramos con parte del núcleo de La Pared 1 destinado a vivienda unifamiliar con la tipología de ciudad jardín, y el núcleo de La Lajita 2000 que en la Modificación Menor B se propone como único ámbito que podrá solventar el déficit de viviendas existente, razón por lo cual se produce el reajuste de la ordenación y gestión para dicho ámbito como política urbanística municipal prioritaria.

- Los asentamientos rurales existentes son de escasa entidad y la población asentada en los mismos es de proporcionalmente muy baja.

- Cabe mencionar en el caso del municipio de Pájara respecto a la implantación y desarrollo de la actividad turística la paralización generalizada de las licencias urbanísticas y autorizaciones de urbanización producida por la anulación del Plan General de Ordenación de 1998 que, sumado a la crisis inmobiliaria intermedia, la moratoria y la crisis de la pandemia del COVID ha impedido el repunte que se ha producido en otros municipios. Esta ausencia de planeamiento actualizado se ha mantenido hasta la fecha de hoy por no haberse aprobado el nuevo plan general que sustituya al obsoleto plan del año 1989 que entró en vigor en el año 2007, impidiendo otorgar nuevas licencias, salvo excepciones básicamente en proyectos de renovación, desde el año 2004, tal como se muestra en las tablas de estado actual de los establecimientos turísticos incorporados en la Memoria de Ordenación. Esta situación hace imposible cualquier proyección de crecimiento poblacional a día de hoy, aunque se debe valorar el fuerte repunte que se está produciendo en la recuperación de la actividad turística y el déficit de viviendas existente.

- El desarrollo del parque de viviendas en el municipio de Pájara en los últimos veinte años se ha visto fuertemente condicionado a la paralización del planeamiento urbanístico ya mencionado. Este hecho junto con la aparición del fenómeno de la Vivienda Vacacional (unas 540 autorizadas en el municipio de Pájara según el Cabildo Insular de Fuerteventura) ha generado un déficit de viviendas ha dado lugar a que mucha gente resida en otros municipios o en el propio municipio en muchos casos en infraviviendas. Aspecto que imposibilita la implantación en el municipio de familias de más de dos miembros.

5.4.1.2 Ordenación Pormenorizada prevista

Los parámetros de aplicación a las parcelas de suelo urbano y urbanizable ordenado se establecerán en los instrumentos de ordenación pormenorizada, Modificación Menor B (en tramitación) y Ordenación Pormenorizada del Plan General (por tramitar).

Por lo tanto, en este documento de ordenación estructural, no es posible según el alcance de sus determinaciones establecer con carácter vinculante el número máximo de viviendas y habitantes que definitivamente se establecerán.

Con carácter indicativo, dado que la Modificación B ya se ha aprobado inicialmente y se dispone del Borrador del documento de ordenación pormenorizada del Plan General, las viviendas y habitantes previstos que resultarían si dichos instrumentos se aprobaran definitivamente en sus actuales términos.

SUELO URBANO CONSOLIDADO		
ÁMBITO	USO RESIDENCIAL	
	Vdas.	Habt.
PAJARA 1 (MMB)	810	1.863
PAJARA 2 (OP)	269	619
TOTAL PÁJARA	**1.079**	**2.482**
TOTO 1 (MMB)	223	513
TOTO 2 (OP)	128	294
TOTAL TOTO	**351**	**807**
BÁRGEDA (OP)	226	520
TOTAL BÁRGEDA	**226**	**520**
LA PARED 1 (MMB)	196	451
LA PARED 2 (MMB)	6	14
LA PARED 3 (OP)	88	202
TOTAL LA PARED	**290**	**667**
LA LAJITA (MMB)	532	1.223
TOTAL LA LAJITA	**532**	**1.223**
MORRO JABLE (MMB)	2.432	5.593
AMPL. MORRO JABLE (MMB)	984	2.263
TOTAL MORRO JABLE	**3.416**	**7.856**
SOLANA MATOR. (MMB)	511	1.176
TOTAL SOLANA MATORRAL	**511**	**1.176**
LAS GAVIOTAS DOTACIONAL (OP)		
TOTAL LAS GAVIOTAS		
ALDIANA (MMB)		
TOTAL ALDIANA		
ESQUINZO (MMB)	274	630
TOTAL ESQUINZO	**274**	**630**
PLAYA ESMERALDA (OP)	27	61
TOTAL PLAYA ESMERALDA	**27**	**61**
RISCO DEL GATO 2 (OP)	35	81
BAHIA CALMA 1 (MMB)	145	334
BAHIA CALMA 2 (MMB)		
EL GRANILLO 1A (MMB)		
TOTAL COSTA CALMA	**180**	**414**
C. DEL RIO -EXTRAPOLÍGONO (MMB)		
C. DEL RIO -D3 (MMB)	141	325
C. DEL RIO -D4 (MMB)	44	101
C. DEL RIO -C2 (MMB)	467	1.075
C. DEL RIO -C4 (MMB)	87	200
C. DEL RIO -C5 (MMB)	192	442
C. DEL RIO -D6 (MMB)	226	520
C. DEL RIO -C6 (MMB)	614	1.411
C. DEL RIO -C7 (MMB)	448	1.031
C. DEL RIO -C8A (MMB)	350	805
C. DEL RIO -D12 (MMB)	79	182
C. DEL RIO -D5 (MMB)		
TOTAL CAÑADA DEL RÍO	**2.648**	**6.091**
TOTAL	**9.533**	**21.926**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
ÁMBITO	USO RESIDENCIAL	
	Vdas.	Habt.
U.A. PÁJARA 1 (MMB)	66	152
U.A. PÁJARA 2 (MMB)	46	106
U.A. PÁJARA 3 (MMB)	16	37
U.A. LA CUESTA (OP)	65	150
TOTAL PÁJARA	**193**	**444**
U.A. LA PARED (OP)	10	23
TOTAL LA PARED 3	**10**	**23**
LA LAJITA 2000 (MMB)	2.363	5.435
TOTAL LA LAJITA	**2.363**	**5.435**
INDUSTRIAL PUERTO (OP)		
TOTAL INDUSTRIAL PUERTO		
LA CORNISA (OP)	128	295
TOTAL LA CORNISA	**128**	**295**
STELLA CANARIS 1 (MMB)	77	177
STELLA CANARIS 2 (MMB)		
TOTAL STELLA CANARIS	**77**	**177**
PLAYAS DEL JABLE (OP)	116	267
TOTAL PLAYA DEL JABLE	**116**	**267**
LAS GAVIOTAS C3 (OP)	248	570
LAS GAVIOTAS C4 (OP)		
LAS GAVIOTAS C5 (OP)		
LAS GAVIOTAS C1,C2,C6 (OP)		
TOTAL LAS GAVIOTAS	**248**	**570**
BUTIHONDO 2 (OP)	1	2
BUTIHONDO 1 (OP)	33	76
TOTAL BUTIHONDO	**34**	**78**
U.A. ESQUINZO (MMB)	6	2
TOTAL ESQUINZO	**6**	**2**
TIERRA DORADA (OP)		
TOTAL TIERRA DORADA	**0**	**0**
LOS GORRIONES (OP)		
TOTAL LOS GORRIONES	**0**	**0**
RISCO DEL GATO 1 (MMB)		
LOS ALBERTOS (MMB)	108	248
VIOLANTE (MMB)	90	207
PALACE (MMB)		
EL GRANILLO 1B (MMB)	82	187
EL GRANILLO 2A (OP)	207	476
TOTAL COSTA CALMA	**486**	**1.119**
C. DEL RIO -C1 (MMB)		
C. DEL RIO -D1 (MMB)	135	311
C. DEL RIO -D2 (MMB)	206	474
C. DEL RIO -C3 (OP)		
C. DEL RIO -D7 (MMB)		
C. DEL RIO -C8B (MMB)	213	490
TOTAL CAÑADA DEL RÍO	**554**	**1.274**
TOTAL	**4.216**	**9.685**

Igualmente, los parámetros de aplicación a los suelos urbanizables residenciales no ordenados se establecerán en las fichas del documento de ordenación pormenorizada del Plan General. Las viviendas y habitantes previstos serían las siguientes:

SUELO URBANIZABLE		
ÁMBITO	USO RESIDENCIAL	
	Vdas.	Habt.
Barranco del Ciervo (OP)	782	1.799
TOTAL ORDENADO	**782**	**1.799**
La Pared 4 (OP)	628	1.445
Esquinzo 2 (OP)	169	389
TOTAL NO ORDENADO	**798**	**1.835**
TOTAL	**1.580**	**3.633**

Igualmente, los parámetros de aplicación a los asentamientos rurales no ordenados se establecerán en las fichas del documento de ordenación pormenorizada del Plan General. Las viviendas y habitantes previstos serían las siguientes:

ÁMBITO	USO RESIDENCIAL	
	Vdas.	Habt.
A.R. TEJEDA (OP)	27	62
A.R. MEZQUEZ (OP)	23	53
A.R. BARGEDA (OP)	61	140
A.R. CORTIJO TETUI (OP)	27	62
A.R. UGÁN (OP)	14	32
A.R. CARDÓN (OP)	57	131
A.R. EL VALLADO (OP)	34	78
A.R. LAS HERMOSAS (OP)	20	46
A.R. RINCÓN LAS HERMOSAS (OP)	23	53
A.R. SISE (OP)	21	48
A.R. TARAJAL DE SANCHO (OP)	21	48
A.R. CENTRO TARAJAL DE SANCHO (OP)	14	32
A.R. GUELFO (OP)	20	46
TOTAL	**362**	**833**

Por lo tanto, el número total de viviendas y habitantes previstos que se puedan desarrollar a total colmatación será de 36.239. Las situadas en suelo urbano supondrán el 87,26%, en suelo urbanizable el 10,43% y en asentamientos rurales el 2,30%.

ÁMBITO	RESIDENCIAL	
	Viviendas	Hab.
URBANO CONSOLIDADO	9.533	21.926
URBANO NO CONSOLIDADO	4.216	9.698
TOTAL URBANO	**13.750**	**31.624**
URBANIZABLE ORDENADO	782	1.798
URBANIZABLE NO ORDENADO	863	1.984
TOTAL URBANIZABLE	**1.645**	**3.783**
ASENTAMIENTOS RURALES	362	833
TOTAL ASENTAMIENTOS RURALES	**362**	**833**
TOTAL	**15.756**	**36.239**

El número de viviendas se ha calculado según la aplicación de las Normas Pormenorizadas y en las fichas de cada ámbito en los instrumentos de ordenación pormenorizada,

En las Normas Pormenorizadas que se han incorporado en la Modificación B del Plan General y que se reproducirán en el documento de la Ordenación Pormenorizada, se ha establecido lo siguiente:

"Art. 8.8.3. Condiciones de admisibilidad del uso residencial.

1. *En los proyectos de nueva edificación residencial, el número máximo de viviendas que se pueden desarrollar se deriva o bien de establecer el uso de vivienda unifamiliar, una vivienda por parcela, o bien para los usos de vivienda colectiva o residencial mixto de dividir la superficie de parcela o la superficie edificable que se destine a uso residencial entre un parámetro que se establece para cada parcela o grupo de parcelas en la ficha del ámbito correspondiente, considerándose las fracciones superiores a 0,5 como una unidad.*

   En aquellas parcelas ya edificadas el número de viviendas permitido será el resultante del proyecto que obtuvo licencia de ser menos restrictivo que el resultante de aplicar lo establecido en el apartado anterior.

2. *Cuando en la ficha se establece como número máximo las existentes se ha de entender como tal las contempladas en la licencia. Si el proyecto original se hubiera desarrollado como turístico de apartamentos, se considerarán a estos efectos los apartamentos como viviendas.*

3. *Las viviendas habrán de tener una dimensión mínima de 40 metros cuadrados de superficie útil. Las viviendas existentes desarrolladas conforme a la licencia concedida podrán tener una dimensión inferior sin que, en ningún caso, puedan ser inferiores a las que se derivan del Decreto 117/2006, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad.*

4. *Las anteriores limitaciones no se aplicarán a las promociones de viviendas protegidas."*

El número de habitantes se ha calculado utilizando el parámetro de 2,3 habitantes por vivienda, proporción actual según se deriva de la información contenida en el Anexo de la Memoria de Información. Si se utilizara el parámetro de 3 habitantes por vivienda resultaría un número de habitantes de 47.268 habitantes.

En la Memoria de Información se consideró que el número de habitantes actuales bien sea de derecho o de hecho estaba absolutamente condicionado por la paralización urbanística y edificatoria en los

últimos 20 años, así como la nula oferta de viviendas existente. Por esta razón, no es posible establecer hipótesis matemáticas de crecimiento. Lo que si se ha podido constatar es la gran cantidad de infraviviendas que se han detectado en el municipio.

Dado que a medio plazo la oferta de suelo urbanizable para desarrollar viviendas, especialmente las viviendas protegidas, será insuficiente dada la gran demanda existente y la carestía de la vivienda libre, se ha incorporado el suelo Rústico Común de Reserva 3 cuyas determinaciones son las siguientes:

"Art. 2.1.2. Categorías del suelo rústico.

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 3 (SRCR3): Preservación para el desarrollo de futuros suelos urbanizables residenciales (viviendas protegidas) así como a dotaciones públicas y sistemas generales.*

Art. 4.2.7. Usos en Suelo Rústico Común de Reserva.

4. *En el suelo rústico común de reserva 3, los usos de relevancia territorial de posible desarrollo previa declaración de utilidad pública y la necesidad de expropiación forzosa destinados a:*

   a) *Viviendas protegidas.*

   b) *Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales y equipamientos públicos.*

La gestión de este suelo se desarrollará conforme establece el artículo 298 y siguientes de la LSENPC.

El ámbito delimitado se sitúa al norte noroeste del área de suelo urbano de Butihondo por encima de la autovía.

5.4.2 USO TURÍSTICO

5.4.2.1 Estado actual de la oferta turística

En los siguientes cuadros de establecimientos turísticos se refleja el estado actual de la oferta turística en el término municipal. Dicha información en relación con el número de plazas turísticas se ha realizado en base a la documentación facilitada por el Cabildo Insular, complementando los vacíos de la misma mediante otras fuentes. Se realiza el diagnóstico en función de dos aspectos principales: por ámbitos y por categoría de los establecimientos:

En cada ámbito se analizan los establecimientos turísticos incluyendo la siguiente información:

- Código de Información: Numeración de los establecimientos turísticos en los planos de información anexos a este epígrafe.
- Código del Cabildo: Numeración de los establecimientos turísticos en el cabildo Insular. Como se puede comprobar la codificación por año no tiene nada que ver con el de la autorización dada, que no nos ha sido facilitada.
- Parcela P. vigente: Numeración de la parcela según planeamiento vigente.
- Denominación Cabildo: Nombre del establecimiento turístico según Cabildo Insular.
- Referencia catastral:
- Año de construcción:
- Año de autorización:
- Tipo de establecimiento turístico: Hotel, Apartamento, Villa, Rural
- Categoría Turística: Número de Estrellas o Llaves.

- Número de habitaciones.
- Número de plazas turísticas: Fijas, sin incluir las convertibles.
- Superficie de suelo (m²s) que tiene la parcela del establecimiento turístico real medida a través de la cartografía Escala 1.000 del año 2.019.
- Superficie construida (m²c). Se ha considerado como tal la computable establecida en el planeamiento vigente. En los establecimientos que han obtenido licencia de renovación, se adopta la contemplada en los mismos.
- Coeficiente de Edificabilidad (m²c/m²s) resultante de los datos anteriores.
- m²s/plz: la superficie de suelo por cada plaza turística.
- m²c/plz fijas: la superficie construida por cada plaza turística.

Para una mejor comprensión y con el fin de obtener un resumen de los datos globales, de los anteriores datos se ha realizado los siguientes cuadros resumen de:

- Establecimientos Turísticos por tipos y categorías.
- Establecimientos Turísticos por ámbitos.
- Establecimientos Turísticos porcentaje por tipos y categorías.
- Establecimientos Turísticos en el que se analizan las Plazas Hoteleras, las Plazas Hoteleras objeto de renovación, Plazas Extrahoteleras, Plazas Extrahoteleras objeto de renovación, las Plazas Turísticas totales, así como la superficie de parcela y construida, la superficie de suelo por cada plaza turística y la superficie construida por cada plaza turística.
- Resumen de Establecimientos Turísticos por ámbitos reflejando la media de superficie de suelo por cada plaza turística y la superficie media construida por cada plaza turística.
-

ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS
POR TIPOS Y CATEGORÍAS SEGÚN ÁMBITOS

Ámbito	Categoría	Plazas Turisticas
Stella Canaris	5 estrellas	747
Las Gaviotas	5 estrellas	876
Hotelero	**5 estrellas**	**1.623**
Morro Jable	4 estrellas	612
Solana Matorral	4 estrellas	1.656
Stella Canaris	4 estrellas	4.320
Playa del Jable	4 estrellas	2.750
Las Gaviotas	4 estrellas	1.162
Butihondo	4 estrellas	5.670
Esquinzo Acebuche	4 estrellas	634
Los Gorriones	4 estrellas	1.096
Risco del Gato 2	4 estrellas	1.521
Risco del Gato 1	4 estrellas	564
Palace	4 estrellas	834
Cañada del Rio Polígono C1	4 estrellas	1.381
Cañada del Rio Polígono C2	4 estrellas	406
Cañada del Rio Polígono C4	4 estrellas	497

Ámbito	Categoría	Plazas Turisticas
Cañada del Rio Polígono D1	4 estrellas	818
El Granillo 1	4 estrellas	1.005
El Granillo 2	4 estrellas	709
Hotelero	**4 estrellas**	**25.635**
Morro Jable	3 estrellas	58
Solana Matorral	3 estrellas	672
Aldiana	3 estrellas	680
Butihondo	3 estrellas	1.055
Esquinzo	3 estrellas	134
Los Albertos	3 estrellas	136
Cañada del Rio Polígono C1	3 estrellas	504
Cañada del Rio Polígono D2	3 estrellas	270
Cañada del Rio Polígono D7	3 estrellas	332
La Pared	3 estrellas	244
Hotelero	**3 estrellas**	**4.085**
Cañada del Rio Polígono D2	2 estrellas	107
Hotelero	**2 estrellas**	**107**
Morro Jable	1 estrella	34
Hotelero	**1 estrella**	**34**
Solana Matorral	4 estrellas	91
La Cornisa	4 estrellas	68
Cañada del Rio Polígono C1	4 estrellas	972
Risco del Gato 2	4 estrellas	116
Extrahotelero	**4 estrellas**	**1.247**
Solana Matorral	3 estrellas	913
La Cornisa	3 estrellas	12
Los Albertos	3 estrellas	87
Bahia Calma 1	3 estrellas	233
Extrahotelero	**3 estrellas**	**1.245**
Morro Jable	2 llaves	156
Solana Matorral	2 llaves	2.245
Esquinzo	2 llaves	359

Ámbito	Categoría	Plazas Turisticas
Tierra Dorada	2 llaves	312
Bahia Calma 1	2 llaves	89
Cañada del Rio Polígono C2	2 llaves	479
Cañada del Rio Polígono C6	2 llaves	116
El Granillo 1	2 llaves	153
Extrahotelero	**2 llaves**	**3.909**
Morro Jable	1 llave	64
Solana Matorral	1 llave	275
Stella Canaris	1 llave	64
Esquinzo	1 llave	64
Cañada del Rio Polígono C6	1 llave	252
Cañada del Rio Polígono D6	1 llave	267
Extrahotelero	**1 llave**	**986**
La Cornisa		4
Stella Canaris		25
Cañada del Rio Polígono D4		5
Villas	**1 llave**	**34**
Pájara	Unica	12
Casa Rural	**1 llave**	**12**
TOTAL		**38.917**

ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS POR ÁMBITOS

Ámbito	Tipo de Establecimiento Turístico	Categoría	Plazas Turisticas nº	Subtotal Plazas Turisticas nº	% Total por Tipo Establ. Turístico
Morro Jable	Hotel	4 estrellas	612	704	76
		3 estrellas	58		
		1 estrella	34		
	Apartamento	2 llaves	156	220	24
		1 llave	64		
TOTAL MORRO JABLE			**924**	**924**	**100**
Solana Matorral	Hotel	4 estrellas	1.656	2.328	40
		3 estrellas	672		
	Apartamento	4 estrellas	91	3.524	60
		3 estrellas	913		
		2 llaves	2.245		
		1 llave	275		
TOTAL SOLANA MATORRAL			**5.852**	**5.852**	**100**
La Cornisa	Apartamento	3 estrellas	12	80	95
		4 estrellas	68		
	Villa		4	4	5
TOTAL LA CORNISA			**84**	**84**	**100**
Stella Canaris	Hotel	5 estrellas	747	5.067	#¡DIV/0!
		4 estrellas	4.320		
	Apartamento	1 llave	64	64	#¡DIV/0!
	Villa	--	25	25	#¡DIV/0!
TOTAL STELLA CANARIS			**5.156**	**5.156**	**#¡DIV/0!**
Playa del Jable	Hotel	4 estrellas	2.750	2.750	100
TOTAL PLAYA DEL JABLE			**2.750**	**2.750**	**100**
Aldiana	Hotel	3 estrellas	680	680	100
TOTAL ALDIANA			**680**	**680**	**100**
Butihondo	Hotel	4 estrellas	5.670	6.725	100
		3 estrellas	1.055		
TOTAL BUTIHONDO			**6.725**	**6.725**	**100**
Esquinzo	Hotel	3 estrellas	134	134	24
	Apartamento	2 llaves	359	423	76
		1 llave	64		

Ámbito	Tipo de Establecimiento Turístico	Categoría	Plazas Turisticas nº	Subtotal Plazas Turisticas nº	% Total por Tipo Establ. Turístico
TOTAL ESQUINZO			**557**	**557**	**100**
Tierra Dorada	Apartamento	2 llaves	312	312	100
TOTAL TIERRA DORADA			**312**	**312**	**100**
Las Gaviotas	Hotel	4 estrellas	1.162	2.038	100
		5 estrellas	876		
TOTAL LAS GAVIOTAS			**2.038**	**2.038**	**100**
Esquinzo Acebuche	Hotel	4 estrellas	634	634	100
TOTAL ESQUINZO ACEBUCHE			**634**	**634**	**100**
Los Gorriones	Hotel	4 estrellas	1.096	1.096	100
TOTAL LOS GORRIONES			**1.096**	**1.096**	**100**
Risco de los Gatos	Hotel	4 estrellas	564	564	100
TOTAL RISCO DEL GATO 1			**564**	**564**	**100**
Risco del Gato 2	Hotel	4 estrellas	1.521	1.521	93
	Apartamento	4 estrellas	116	116	7
TOTAL RISCO DEL GATO 2			**1.637**	**1.637**	**100**
Los Albertos	Hotel	3 estrellas	136	136	61
	Apartamento	3 estrellas	87	87	39
TOTAL LOS ALBERTOS			**223**	**223**	**100**
Bahia Calma 1	Apartamento	3 estrellas	233	322	100
		2 llaves	89		
TOTAL BAHIA CALMA 1			**322**	**322**	**100**
Palace	Hotel	4 estrellas	834	834	100
TOTAL PALACE			**834**	**834**	**100**
Cañada del Rio Polígono C1	Hotel	4 estrellas	1.381	1.885	66
		3 estrellas	504		
	Apartamento	4 estrellas	972	972	34
TOTAL CAÑADA DEL RIO C1			**2.857**	**2.857**	**100**

Ámbito	Tipo de Establecimiento Turístico	Categoría	Plazas Turisticas nº	Subtotal Plazas Turisticas nº	% Total por Tipo Establ. Turístico
Cañada del Rio Polígono C2	Hotel	4 estrellas	406	406	46
	Apartamento	2 llaves	479	479	54
TOTAL CAÑADA DEL RIO C2			**885**	**885**	**100**
Cañada del Rio Polígono C4	Hotel	4 estrellas	497	497	100
TOTAL CAÑADA DEL RIO C4			**497**	**497**	**100**
Cañada del Rio Polígono C6	Apartamento	2 llaves	116	368	100
		1 llave	252		
TOTAL CAÑADA DEL RIO C6			**368**	**368**	**100**
Cañada del Rio Polígono D1	Hotel	4 estrellas	818	818	100
TOTAL CAÑADA DEL RIO D1			**818**	**818**	**100**
Cañada del Rio Polígono D2	Hotel	2 estrellas	107	377	100
		3 estrellas	270		
TOTAL CAÑADA DEL RIO D2			**377**	**377**	**100**
Cañada del Rio Polígono D4	Villa		5	5	100
TOTAL CAÑADA DEL RIO D4			**5**	**5**	**100**
Cañada del Rio Polígono D6	Apartamento	1 llave	267	267	100
TOTAL CAÑADA DEL RIO D6			**267**	**267**	**100**
Cañada del Rio Polígono D7	Hotel	3 estrellas	332	332	100
TOTAL CAÑADA DEL RIO D7			**332**	**332**	**100**
El Granillo	Hotel	4 estrellas	1.005	1.005	87
	Apartamento	2 llaves	153	153	13
TOTAL EL GRANILLO			**1.158**	**1.158**	**100**
El Granillo2	Hotel	4 estrellas	709	709	100
TOTAL EL GRANILLO 2			**709**	**709**	**100**
La Pared	Hotel	3 estrellas	244	244	100
TOTAL LA PARED			**244**	**244**	**100**
Pájara	Casa Rural	Unica	12	12	100
TOTAL PÁJARA			**12**	**12**	**100**
				38.917	

ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS POR TIPOS Y CATEGORÍAS. PORCENTAJES

Tipo de Establecimiento Turístico	Categoría	Plazas Turisticas	% Total Turístico	% Total por Tipo Establ. Turístico
Hotelero	5 estrellas	1.623	4,17	5,15
	4 estrellas	25.635	65,87	81,42
	3 estrellas	4.085	10,50	12,97
	2 estrellas	107	0,27	0,34
	1 estrella	34	0,09	0,11
Total Hotelero		**31.484**	**80,90**	**100,00**
Extrahotelero	4 estrellas	1.247	3,20	16,88
	3 estrellas	1.230	3,16	16,65
	2 llaves	3.909	10,04	52,92
	1 llave	1.001	2,57	13,55
Total Extrahotelero		**7.387**	**18,98**	**100,00**
Villas	**1 llave**	**34**	0,09	100,00
Total Villas		**34**	**0,09**	**100,00**
Casa Rural	**1 llave**	**12**	0,03	100,00
Total Casa Rural		**12**	**0,03**	**100,00**
TOTAL		**38.917**	**100,00**	

RESUMEN ESTADO ACTUAL
ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

Ámbito	Plazas en Estab. Hoteleros	Plazas en Estab. Extrahoteleros	Plazas Turisticas	Sup. de parcela m^2s	Sup. Edific. m^2c	m^2s/plz	m^2c/plz
Morro Jable	704	220	924	31.569	26.472	34	29
Solana Matorral	2.328	3.524	5.852	173.492	120.377	30	21
La Cornisa	0	84	84	6.123	1.837	73	22
Stella Canaris	5.067	89	5.156	186.405	121.684	36	24
Playa del Jable	2.750	0	2.750	152.615	88.768	55	32
Las Gaviotas	2.038	0	2.038	82.084	49.229	40	24
Aldiana	680	0	680	80.750	48.450	119	71
Butihondo	6.725	0	6.725	412.319	158.063	61	24
Esquinzo	134	423	557	20.616	18.137	37	33
Esquinzo Acebuche	634	0	634	37.698	11.310	59	18
Tierra Dorada	0	312	312	14.982	4.495	48	14
Los Gorriones	1.096	0	1.096	45.929	26.352	42	24
Risco del Gato 1	564	0	564	30.339	16.980	54	30
Risco del Gato 2	1.521	116	1.637	82.406	46.962	50	29
Los Albertos	136	87	223	15.725	4.680	71	21
Bahia Calma 1	0	322	322	15.829	7.252	49	23
Palace	834	0	834	37.143	22.285	45	27
Cañada del Rio Polígono C1	1.885	972	2.857	106.190	55.410	37	19
Cañada del Rio Polígono C2	406	479	885	32.688	13.798	37	16
Cañada del Rio Polígono C4	497	0	497	22.160	9.050	45	18
Cañada del Rio Polígono C6	0	368	368	22.226	7.652	60	21
Cañada del Rio Polígono D1	818	0	818	25.493	7.539	31	9
Cañada del Rio Polígono D2	377	0	377	55.747	5.500	148	15
Cañada del Rio Polígono D4	0	5	5	682	372	136	74
Cañada del Rio Polígono D6	0	267	267	23.524	3.764	88	14
Cañada del Rio Polígono D7	332	0	332	19.148	4.500	58	14
El Granillo	1.005	153	1.158	40.443	24.448	35	21
El Granillo 2	709	0	709	37.221	15.159	52	21
La Pared	244	0	244	27.479	9.539	113	39
Pájara	0	12	12	2.537	523	211	44
TOTAL	**31.484**	**7.433**	**38.917**	**1.841.562**	**930.586**	**47**	**24**

De los cuadros anteriores cabe hacer las siguientes valoraciones:

1) Por ámbitos:

   Se reflejan los establecimientos turísticos por ámbitos, diferenciando los mismos por tipo y categoría. Se complementa esta información con la situación administrativa de los diferentes establecimientos. En cualquier caso, no se ha dispuesto de la fecha de autorización por el Gobierno de Canarias o Cabildo Insular.

a) Predominio del uso hotelero: Morro Jable, Stella Canaris, Playa del Jable, Las Gaviotas, Aldiana, Butihondo, Esquinzo Acebuche, Los Gorriones, Risco del Gato 1, Risco del Gato 2, Los Albertos, Palace, Cañada del Río (C1, C4, D1, D2, D7), El Granillo 1 y El Granillo 2 y La Pared.

b) Predominio del uso extrahotelero: Solana Matorral, La Cornisa, Esquinzo, Tierra Dorada, Bahía Calma 1 y Cañada del Río (C2, C6, D6).

c) En Pájara y Bárgeda establecimientos de turismo rural.

2) Por tipo y categoría de los establecimientos:

De los datos incluidos en el cuadro se pueden reseñar las siguientes cuestiones:

a) Porcentaje mayoritario de plazas del hotelero (31.483) que supone el 80,90% sobre el extrahotelero (7.433) que supone el 19,08%.

b) Dentro del tipo hotelero, un predominio claro de los establecimientos de 4 estrellas que suponen, 25.635 plazas, el 81,42% de las mismas y el 65,87% de la oferta turística municipal. Existen un solo establecimiento de 5 estrellas y otro en proceso de renovación.

c) En el tipo extrahotelero (18,98% del total), el porcentaje de los establecimientos de superior categoría (3 y 4 llaves), suponen un 33,53 % de la misma. El mayor porcentaje corresponde a los establecimientos de dos (2) llaves., el 52,92%.

3) Por el estándar de suelo y superficie construida por plaza:

En el cuadro del estado actual se refleja la superficie de suelo (m²s) y de superficie construida por plaza de los diferentes establecimientos turísticos. Más adelante se analizan los estándares turísticos cuando fueron establecidos en la legislación turística y su cuantía.

Es de destacar que la media del estándar de suelo se encuentra en 47 m²s/plaza, inferior al establecido en la Ley de Turismo del año 1995 y el establecido en el Decreto de estándares turísticos en el año 2001 en 60 m²s/plaza. Si bien en los establecimientos anteriores al año 1995 es justificable una dimensión inferior al no existir estándar de densidad, resulta inexplicable que establecimientos con autorización turística posterior no cumplen una determinación de obligado cumplimiento.

La superficie construida media por plaza es de 24 m²c/plaza. Esta cifra es superior en la realidad dado el no cómputo de las zonas comunes y otros espacios de los edificios según la normativa del planeamiento vigente. En cualquier caso, salvo algún establecimiento de características singulares, oscila entre 11 y 40 m²c/plaza, tal y como se puede observar en los cuadros, oscilación que sorprende para hoteles de similar categoría.

5.4.2.2 Legislación turística

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, las áreas que tendrán la consideración de urbanizaciones turísticas:

> *2. 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:

> *l) 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.

En base a estos criterios, se han considerado en este Plan General como uso característico turístico a aquellas áreas que cumplen tal condición. 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 de ordenación pormenorizada que se establezca 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.

Por tanto, con el objeto de definir el modelo de ordenación de las áreas turísticas, se realiza un análisis histórico de los distintos estándares turísticos en base a la evaluación de la legislación sectorial y territorial de aplicación, y también en relación con varios criterios a aplicar en los parámetros específicos de la normativa (edificabilidad, alturas, etc.), siendo los siguientes:

a) Estándares para el uso turístico
b) Criterios de aplicación de los estándares turísticos y de reconversión
c) Criterios de ordenación pormenorizada del uso turístico, de los procesos de renovación y recualificación, así como el régimen de los establecimientos existentes
d) Criterios normativos sobre el cómputo de la altura, edificabilidad y plantas de sótano, aplicables a los instrumentos turísticos.

5.4.2.3 Estándares para el uso turístico

Se determinan los siguientes estándares para el uso turístico: 1) suelo, 2) categoría mínima del establecimiento y 3) superficie mínima construida por plaza. Estos estándares se establecen a partir tanto del tipo de establecimiento (hotelero o extrahotelero) como de su antigüedad, en función de la legislación sectorial y planeamiento insular de aplicación en el momento de su autorización y construcción, a saber:

- 1986 → D 149/86 de ordenación de establecimientos hoteleros
- 1989 → D 23/89, sobre ordenación de apartamentos turísticos
- 1995 → L 7/95, de Ordenación del Turismo de Canarias
- 2001 → D 10/01, por el que se regulan los estándares turísticos
- 2009 → L 14/09, por la que se modifica la Ley 7/95
- 2010 → D 142/10, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el D 10/2001
- 2013 → L 2/13, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.
- 2015 → D113/2015, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales.

La mayor parte de estas Leyes y reglamentos han sido objeto de modificaciones posteriores, tal y como se reflejan a continuación.

5.4.2.3.1 Establecimientos Hoteleros

Estándar de Suelo

- < L 7/95 → No existía estándar de suelo alguno.
- > L 7/95 → Se establece en **50 m²s/plaza**.
- > D 10/01 → Se aumenta a **60 m²s/plaza**.
- > L 14/09 → El estándar se establece en una horquilla de **50-60 m²s/plaza**, que habrá de concretarse por el planeamiento municipal.
- > L 2/13 → Para los establecimientos sometidos a renovación edificatoria se contemplan las siguientes situaciones:
  - Para los establecimientos con licencia de apertura anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento.

-

  - Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de superficie edificada, se aplicarían de forma ponderada por el planeamiento los siguientes criterios limitativos:

    I. Establecimientos con un estándar actual superior a **60 m²s/plaza**. Se aplicaría como límite esta cifra.
    II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre **50 y 60 m²s/plaza.** Se aplicaría como límite mínimo la de **50 m²s/plaza.**
    III. Establecimientos con un estándar actual inferior a **50 m²s/plaza.** No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.

> L 9/2015 → Se modificó esta última determinación con la siguiente redacción:

- Para aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, se respetará el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente.

  En estos casos, dichos establecimientos solo podrán aumentar el número actual de plazas de alojamiento autorizadas, cumpliendo los siguientes requisitos:

  1. Deberá incrementarse la categoría actual del establecimiento a un mínimo de tres estrellas en el caso de establecimientos extrahoteleros y de cuatro, en el caso de hoteleros.

  2. Deberán implantarse nuevos equipamientos complementarios en los establecimientos y/o mejorar sustancialmente los existentes, así como medidas tendentes a la mejora de la calidad del mismo, así como de la eficiencia energética y de gestión ambiental, de acuerdo a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

3. Deberá acreditarse el cumplimiento de los estándares turísticos fijados reglamentariamente. En este caso, no habrá posibilidad de solicitar dispensa del estándar relativo a áreas ajardinadas y zonas deportivas o recreativas. No obstante, a tales efectos, podrán computar las cubiertas de los establecimientos, que se destinen a esos usos.

El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico.

La redacción original se considera mucho más acertada que la hoy vigente pues no parece razonable aumentar el número de plazas en aquellos establecimientos con un estándar inferior a 50 metros cuadrados por plaza, pues esto significa reducir la superficie de piscina, jardines y solárium y con ello del número de hamacas. Difícilmente se puede considerar una mejora o recualificación de los establecimientos turísticos el tener que levantarse más temprano para coger sitio. Creer que las cubiertas del establecimiento sirvan para mejorar los anteriores índices no parece tener mucho sentido, aún más con establecimientos que en algunos casos de instalaciones renovadas el índice previo estaba en torno a los 20 metros cuadrados y aun así se les ha permitido aumentar las plazas .

En cualquier caso, se contempla que el incremento puede ser condicionado por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación que establezca el planeamiento urbanístico.

<u>Categoría mínima</u>

- > L 2/13 → Para los establecimientos sometidos a renovación edificatoria se contemplan las siguientes limitaciones a la aplicación de los incentivos contemplados:

  - Para los establecimientos hoteleros no serán de aplicación cuando la categoría del hotel renovado fuera inferior a 3 estrellas (**3***).

<u>Estándar de Superficie construida</u>

- < D 149/86 → No existía estándar, por lo que en estos casos se ha considerado la superficie existente.

- > D 149/86 → En el referido decreto, el parámetro de la superficie útil se regulaba para cada una de las distintas piezas (habitación, baño y terraza). Por tanto, a fin de establecer el parámetro de superficie construida mínima total por plaza alojativa (en base al cual se determina la edificabilidad), se ha realizado lo siguiente:

  - En el conjunto de la unidad habitacional, se suman las superficies mínimas de las distintas piezas interiores, computando además una parte proporcional de superficie construida en terrazas y estimando una superficie de distribución interior.
  - Se añade la parte proporcional de elementos comunes (zona de uso general y pasillos y escaleras exteriores).
  - La suma de estas superficies útiles se mayora por 1.20 para obtener la superficie construida.

  En base a estos criterios, se establecen los siguientes estándares de superficie construida (SC) en función de la categoría del establecimiento.

  - Establecimientos de 3* → SC = **18 m²c/plaza**
  - Establecimientos de 4* → SC = **20 m²c/plaza**
  - Establecimientos de 5* → SC = **23 m²c/plaza**

- > D 142/2010 → En el vigente decreto D 142/2010, los requisitos de superficie útil se establecen en base a la superficie mínima de la unidad alojativa (considerando dos plazas), por lo que la mitad de esta superficie se le suma la zona general por plaza y posteriormente se mayora la superficie por 1.20 para obtener la superficie construida.

  En base a estos criterios, se establecen los siguientes estándares de superficie construida (SC) a partir de superficie útil (SU), en función de la categoría del establecimiento.

  - Establecimientos de 3* → SU 12,00 m² x 1,20 = **14,40 m²c/plaza**
  - Establecimientos de 4* → SU 14,25 m² x 1,20 = **17,10 m²c/plaza**
  - Establecimientos de 5* → SU 16,00 m² x 1,20 = **19,20 m²c/plaza**

5.4.2.3.2 Establecimientos Extrahoteleros

Estándar de Suelo

- > L 7/95 → Se establece en **50 m²s/plaza**.

- > D 10/01 → Se aumenta a **60 m²s/plaza**, igual que en los establecimientos hoteleros

- > L 14/09 → El estándar se establece en una horquilla de **50-60 m²s/plaza** para los nuevos establecimientos, que se concretará por el planeamiento municipal, igual que en los establecimientos hoteleros.

- > L 2/13 → Para los establecimientos sometidos a renovación edificatoria se contemplan las siguientes situaciones:

  - Para los establecimientos con licencia de apertura anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento.

  - Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de superficie edificada, se aplicarían de forma ponderada por el planeamiento los siguientes criterios limitativos:

    IV. Establecimientos con un estándar actual superior a **60 m²s/plaza**. Se aplicaría como límite esta cifra.
    V. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre **50 y 60 m²s/plaza.** Se aplicaría como límite mínimo la de **50 m²s/plaza.**
    VI. Establecimientos con un estándar actual inferior a **50 m²s/plaza.** No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.

  > L 9/15 → Se modificó esta última determinación con la siguiente redacción:

  - Para aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, se respetará el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente.

    En estos casos, dichos establecimientos solo podrán aumentar el número actual de plazas de alojamiento autorizadas, cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Deberá incrementarse la categoría actual del establecimiento a un mínimo de tres estrellas en el caso de establecimientos extrahoteleros y de cuatro, en el caso de hoteleros.

2. Deberán implantarse nuevos equipamientos complementarios en los establecimientos y/o mejorar sustancialmente los existentes, así como medidas tendentes a la mejora de la calidad del mismo, así como de la eficiencia energética y de gestión ambiental, de acuerdo a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

3. Deberá acreditarse el cumplimiento de los estándares turísticos fijados reglamentariamente. En este caso, no habrá posibilidad de solicitar dispensa del estándar relativo a áreas ajardinadas y zonas deportivas o recreativas. No obstante, a tales efectos, podrán computar las cubiertas de los establecimientos, que se destinen a esos usos.

El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico.

La redacción original se considera mucho más acertada que la hoy vigente pues no parece razonable aumentar el número de plazas en aquellos establecimientos con un estándar inferior a 50 metros cuadrados por plaza, pues esto significa reducir la superficie de piscina, jardines y solarium y con ello del número de hamacas. Difícilmente se puede considerar una mejora o recualificación de los establecimientos turísticos el tener que levantarse más temprano para coger sitio. Creer que las cubiertas del establecimiento sirvan para mejorar los anteriores índices no parece tener mucho sentido, aún más con establecimientos que en algunos casos de instalaciones renovadas el índice previo estaba en torno a los 20 metros cuadrados y aun así se les ha permitido aumentar las plazas .

En cualquier caso, se contempla que el incremento puede ser condicionado por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación que establezca el planeamiento urbanístico.

<u>Categoría mínima</u>

- > D 142/10 → Se establece en tres estrellas (3*), salvo en los existentes de inferior categoría, que se admiten en aplicación de la Disposición Transitoria 4ª, 2º del mencionado decreto.

- > L 2/13 → Para los establecimientos sometidos a renovación edificatoria se contemplan las siguientes limitaciones a la aplicación de los incentivos contemplados:

  - Para los establecimientos extrahoteleros no serán de aplicación cuando la categoría del hotel renovado fuera inferior a 3 estrellas (**3***).

<u>Estándar de Superficie construida</u>

- < D 23/89 → No existía estándar, por lo que en estos casos se ha considerado la superficie existente (igual que en los hoteleros).

- > D 23/89 → En este decreto, el parámetro de superficie construida por plaza varía en función del número de dormitorios, donde se considera que un dormitorio equivale a 2 plazas alojativas. La superficie edificable de las escaleras se ha computado al 100%, y la de las terrazas al 50%.

Categoría	*Nº de habitaciones*	
	1 dormitorio	*2 dormitorios*
1LL	25 m²c/pz	16 m²c/plaza
2LL	28 m²c/pz	17,5 m²c/plaza
3LL	31 m²c/pz	20 m²c/plaza
4LL	35 m²c/pz	23,5 m²c/plaza
5LL	39 m²c/pz	29 m²c/plaza

> D 142/2010 → En los apartamentos existentes llaves siguen vigentes las condiciones del D 23/89.

de 1 y 2 categorías contempladas

En las en el decreto (3* hacia arriba), se aplica un parámetro fijo sobre el nº de plazas, donde no se establece si la superficie útil incluye o no la de las terrazas, escaleras y pasillos, que viene a ser una media del Reglamento anterior aplicado a apartamentos de uno y dos dormitorios.

Categoría	Estándar de superficie construida
3*	20,50 (19,5+1) m² u. / pz x 1,20 = **24,60 m²c/plaza**
4*	23,50 (22+1,5) m² ú. /pz x 1,20 = **28,20 m²c/plaza**
5*	26,75 (25+1,75) m² u./ pz x 1,20 = **32,10 m²c/plaza**
Villas	28,00 (28+0,0) m² u./ pz x 1,20 = **33.60 m²c/plaza**

5.4.2.4 Ordenación Pormenorizada prevista

El establecimiento de los parámetros de aplicación a las parcelas de suelo urbano y urbanizable ordenado se establecerán en los instrumentos de ordenación pormenorizada, Modificación Menor B (en tramitación) y Ordenación Pormenorizada del Plan General (por tramitar).

Por lo tanto, en este documento de ordenación estructural, no es posible según el alcance de sus determinaciones establecer con carácter vinculante el número máximo de plazas que definitivamente se establecerá.

Con carácter indicativo, dado que la Modificación B ya se ha aprobado inicialmente y se dispone del Borrador del documento de ordenación pormenorizada del Plan General, las plazas previstas que resultarían si dichos instrumentos se aprobaran definitivamente en sus actuales términos.

ÁMBITO	TIPO Y CATEGORÍA				TOTAL PLAZAS TURÍSTICAS
	HOTELERO		EXTRAHOTELERO APTOS		
	≥ 4*	≥ 3*	≥ 4*	≥ 3*	
Morro Jable	573	82	135	67	857
Solana Matorral	2.151		91	2.738	4.980
La Cornisa			68	19	87
Stella Canaris 1	1.650			56	1.706
Stella Canaris 2	3.507				3.507
Playa del Jable	3.787				3.787
Las Gaviotas C1, C2 y C6	782				782
Las Gaviotas C4	485				485
Las Gaviotas C5	1.753				1.753
Aldiana	1.560				1.560
Butihondo 1	5.218		255		5.473
Butihondo 2	3.526				3.526
Esquinzo	565			423	988
Tierra Dorada	2.453		208		2.661
Los Gorriones	1.150				1.150
Risco del Gato 1	564				564
Risco del Gato 2	1.859		116		1.975
Los Albertos	136		182	110	428
Palace	547				547
Bahia Calma 1	--			322	322
Cañada del Rio - C1	1.892		607		2.499
Cañada del Rio - C2	279			479	758
Cañada del Rio - C4	443				443
Cañada del Rio - C6	--			252	252
Cañada del Rio - D1	779			26	805
Cañada del Rio - D2	722				722
Cañada del Rio - D7	526				526
El Granillo 1A	993			153	1.146
El Granillo 2A	1.622				1.622
La Pared 2	652				652
	40.174	**82**	**1.662**	**4.645**	**46.563**

ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS				
Tipo de establecimiento turisticos	**Categoría**	**Plazas Turísticas**	**% Total Turístico**	**% Total por Modalidad Turística**
Hotelero	≥ 4*	40.174	86,28	99,80
Hotelero	≥ 3*	82	0,18	0,20
Total Hotelero		**40.256**	**86,28**	**100,00**
Apartamentos	≥ 4*	1.662	3,57	26,35
	≥ 3*	4.645	9,98	73,65
Total Extrahotelero		**6.307**	**13,54**	**100,00**
		46.563	**100**	

Igualmente, los parámetros de aplicación a los suelos urbanizables turísticos no ordenados se establecerán en las fichas del documento de ordenación pormenorizada del Plan General. Las plazas previstas serían las siguientes:

ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS	
SECTOR	**TOTAL PLAZAS TURÍSTICAS PREVISTAS**
Esquinzo Acebuche	1.188
Majada Boya	1.887
Canalbion	2.350
El Granillo 2 B	1.238
El Granillo 3	310
Rancho Matas Blancas	2.051
	9.024

A las parcelas de suelo urbanizable se aplicarán los parámetros de 60 m²s/plaza y de 35 m²c/plaza. La categoría mínima hotelera será de 4* y la dimensión mínima de parcela en las villas será de 500 m²s.

Por lo tanto, el número total de plazas previstas que se puedan desarrollar a total colmatación será de 55.587, suponiendo las situadas en suelo urbanizable el 16,23% del total.

Tal y como se ha establecido en el apartado de 5.4.2.1 de esta Memoria, el número de plazas actuales es de 38.917, lo cual supone el 70,01% del número total de plazas previstas a total colmatación.

5.4.3 USO TERCIARIO E INDUSTRIAL

5.4.3.1 Uso terciario

En la memoria de Información, Anexo socioeconómico, se dice con respecto a la actividad comercial:

> *"En el caso de Pájara, el comercio se posiciona como la segunda actividad económica con mayor nivel de implantación resultado de la directa correlación que guarda con el turismo, constituyendo de hecho una oferta básica en la conformación del destino turístico.*
>
> *Esta oferta la encabezan los negocios especializados en "ropa y complementos" con 100 establecimientos abiertos, seguido de los de "comercio mixto" con 52, "autoservicio de menos de 120 m² " (25), "calzado, carteras, bolsos" (19), "joyería" (17) y "perfumería y cosmética" (15). Complementan la oferta comercial una gran variedad de negocios que cualifican al municipio como destino turístico.*
>
> *El análisis de la superficie de los establecimientos comerciales de Pájara refleja la generalización del pequeño comercio, no superando el 82,52% (255) los 120 m2; por su parte, el 13,92% disponen de una superficie comprendida entre los 120 y 399 m2. Únicamente dos establecimientos superan los 1.000 m2."*

La normativa de ordenación pormenorizada de este Plan General (incluida en la Modificación menor B) se encuentra adaptada a la vigente legislación en materia de comercio, y su regulación responde a los criterios establecidos para la isla de Fuerteventura. De este modo las categorías específicas de uso comercial son las siguientes, que se regulan en el artículo 8.10.2:

Art. *8.10.2. Uso comercial.*

1. Uso terciario dirigido a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos o mercancías, así como la prestación de determinados servicios susceptibles del tráfico comercial. Se diferencian en:

a) Comercio minorista o detallista: Uso comercial en locales edificados y las construcciones o instalaciones destinadas a la adquisición de mercancías y la venta de éstas al consumidor final, así como también la prestación al público de determinados servicios. Se pueden distinguir en:

1. Kiosco comercial: Comercio minorista en edificación de escasas dimensiones que suele ubicarse en espacios exteriores.

2. Mercadillos: Comercio minorista en superficies de venta, previamente acotadas por la autoridad municipal, en las que se instalan, normalmente con periodicidad previamente establecida, puestos de venta, de carácter no permanente, destinados a la venta de determinados productos de conformidad con la legislación vigente en materia de ventas fuera del establecimiento comercial.

3. Pequeño comercio: Comercio minorista en establecimiento permanente cuya superficie total de exposición y venta no supera los 250 m².

4. Comercio medio: Comercio minorista en establecimiento permanente cuya superficie total de exposición y venta está comprendida entre 250 y 2.500 m².

5. Gran establecimiento comercial: Comercio minorista en establecimiento con una superficie de exposición y venta superior a 2.500 m².

6. Centro comercial: Comercio minorista en la unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, usos recreativos, de restauración u otras. Se consideran también centros comerciales, los parques comerciales. Se diferenciarán en los siguientes tipos:

Tipo A: Los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos integrados en ellos sea igual o inferior a 6.000 m².

Tipo B: Los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos integrados en ellos sea superior a 6.000 m².

b) Comercio mayorista: Uso comercial destinado a la adquisición de bienes, productos o mercancías y las ventas de éstos al mayor, a otros mayoristas, empresarios, industriales o artesanos.

2. Se entiende por superficie útil de exposición y venta la de aquellos lugares en que se vendan mercancías o se expongan para su venta, incluyendo los escaparates internos, los mostradores y trasmostradores, los espacios destinados al tráfico de personas, las zonas de cajas y la comprendida entre éstas y la salida."

Igualmente se establecen unas condiciones singulares sobre la ubicación de determinados establecimientos comerciales:

Art. 8.10.5. Condiciones de admisibilidad del uso comercial y de hostelería-restauración.

"2. Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los usos comerciales se considerarán compatibles de otros usos en las siguientes condiciones:

c) Las categorías de centro comercial tipo B y de gran establecimiento comercial, se admiten en las zonas en que expresamente así se establezca. La implantación de dichas instalaciones queda condicionada al cumplimiento de las determinaciones de la legislación sectorial y del planeamiento insular.

3. En todo caso, los mercadillos, centros comerciales de dimensión superior a 1.250 m² y grandes establecimientos comerciales, deberán supeditarse a la demostración previa, mediante estudio técnico, de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y a la concreción de las medidas y acciones a realizar en tal sentido."

Por lo tanto, se hace necesario disponer de suelo que pueda responder a las demandas establecidas para los establecimientos comerciales reseñados, así como para el comercio mayorista. En el suelo urbano actualmente existente es muy difícil encajar dichas piezas, por lo que el nuevo suelo urbanizable deberá atender tal demanda para que se puedan ubicar en Pájara los establecimientos comerciales habituales ya en todos los municipios canarios de similar entidad.:

5.4.3.2 Uso industrial

En la memoria de Información, Anexo socioeconómico, se dice con respecto a la actividad industrial:

"El peso del sector industrial en la estructura productiva de Pájara resulta de escasa consideración, no habiendo registros estadísticos que permitan realizar una radiografía en profundidad. Varias razones explican el insignificante desarrollo de este sector:

La lejanía histórica respecto del puerto comercial insular ubicado en la capital que inexorablemente encarece la implantación de cualquier actividad industrial en el municipio de Pájara ante la absoluta dependencia de la importación de materias primas. Se podría hablar de una tercera insularidad añadida a su localización en una isla periférica de un archipiélago macaronésico.

La presencia en el vecino municipio de Tuineje de suelo industrial que absorbe la demanda para este uso de todo el sur de la isla. Aunque cabe decir que dichas zonas se relacionan mayormente con actividades comerciales en su vertiente mayorista y minorista, lo que implica que buena parte de los usuarios no estén relacionados con la industria, teniendo la consideración de usuarios finales. La ausencia de una demanda final que justifique la producción in situ como fórmula para ahorrar costes y no repercutirlo en el precio final.

Por lo respecta al sector de la construcción, éste se encuentra mayoritariamente vinculado con las fases iniciales de urbanización, edificación y, posterior mantenimiento periódico de los establecimientos turísticos, a la cual están obligados por cuestiones de operatividad e imagen de la propia explotación. Por su parte, la actividad dirigida a la edificación privada resulta proporcional al tamaño poblacional del municipio, por lo que su dimensionamiento empresarial está limitado. Estas circunstancias hacen que la empleabilidad media del sector de la construcción fuera en 2019 de sólo el 3,59% sobre el total de población empleada en Pájara, porcentaje inferior al que registran otros municipios igualmente turísticos. Principalmente producido por la parálisis en las licencias urbanísticas y autorizaciones de obras de urbanización en base a la anulación del Plan General de 1998 tal como se expone en el apartado 4.1."

5.4.3.3 Polígonos o áreas industriales existentes:

El único ámbito de suelo urbanizado y edificado con destino industrial o terciario es el situado junto al Puerto de Morro Jable, cuya ordenación se encuentra anulada al ser uno de ,los ámbitos que desarrollaban el Plan General del año 1998.

El estado actual de este ámbito es el siguiente.

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Industrial Residencial		5.916	13,99	5.916	13,99
Industrial		4.977	11,77	4.977	11,77
Industrial Terciario Residencial		2.198	5,20	2.198	5,20
Terciario		4.358	10,31	4.358	10,31
Vacante privado		11.495	27,19	11.495	27,19
Privado				28.944	68,45
Espacios libres	Sin urbanizar	3.253	7,69	3.253	7,69
Infraestructuras	Hidráulicas	1.394	3,30	1.414	3,34
	Energía	20	0,05		
Viarios	Viarios	8.671	20,51	8.671	20,51
Público				13.338	31,55
TOTAL				42.282	100,00

El porcentaje de parcelas vacantes es inferior al 40%. La concesión de licencias se paralizó una vez anulado el Plan General en el año 1.998.

El ámbito de suelo urbanizable de uso industrial contemplado en el Plan General del año 1998 no se desarrolló, entre otras circunstancias por la incorrecta delimitación del mismo. Igualmente ocurrió con el suelo residencial-industrial situado al norte de La Lajita.

El Polígono destinado a uso terciario en Cañada del Río, a pesar de haberse tramitado el Estudio de Detalle no se ha urbanizado ni edificado.

Por lo tanto, la oferta en el municipio de Pájara es totalmente insuficiente para la demanda que pueda existir para los usos de comercio mayorista, como de grandes establecimientos, así como para actividades industriales de todo tipo.

5.4.3.4 Áreas de suelo urbano y sectores de suelo industrial-terciario:

Con el fin de atender la carencia de suelos destinados a los establecimientos comerciales indicados en el apartado 5.4.3.1, así como para los usos y actividades industriales destinadas a producción industrial ligera, talleres de vehículos e industriales, así como al almacenaje es por lo que se ha considerado además de mantener el área de suelo urbano existente, delimitar dos sectores de uso industrial.

SUELO URBANIZABLE		
SECTOR	SUPERFICE TOTAL	SUPERFICE EDIFICABLE
	m²s	m²c
EL VALLUELO(OP)	70.271	35.136
MONTEREDONDO(OP)	182.369	82.066
SUBTOTAL INDUSTRIAL	252.640	117.202

5.4.4 USO AGRARIO

Entre los suelos rústicos protegidos por razones económicas los de mayor entidad son los agrícolas, entre los que se encuentran los terrenos donde tradicionalmente se ha desarrollado la actividad agrícola, de mayor productividad y también de gran calidad paisajística (principalmente las Gavias entorno al barranco de Pájara), el entorno de los núcleos urbanos tradicionales y asentamientos rurales de agricultura tradicional e igualmente de alto valor paisajístico (entornos de Pájara, Toto, Bárgeda y Cortijo de Tetuí), y el resto de áreas que por las condiciones edáficas y agrológicas del suelo y por su situación y accesibilidad, admiten un uso intensivo de producción agrícola.

El porcentaje de suelo con destino a uso agropecuario es del 3,00% del total municipal, representando los entornos de los núcleos urbanos tradicionales y asentamientos rurales, donde el uso característico y principal es el de la agricultura tradicional, que dadas sus características conforman un espacio de alto valor paisajístico, basado en el tratamiento en gavias y la práctica inexistencia de edificaciones (Agraria 1) el 0,36%. En términos globales, la ordenación prevista en el plan general minimiza la afección a suelos rústicos productivos o potencialmente productivos, preservándolos del crecimiento edificatorio. Este suelo agrícola tradicional entorno a los núcleos de Pájara, Toto, Bárgeda y Cortijo de Tetuí se restringe el crecimiento, ajustándose el perímetro de estos núcleos a la edificación actualmente existente, salvo crecimientos puntuales en el caso de los núcleos urbanos con el objeto de desarrollar unidades de actuación que mejoren las necesidades endógenas del núcleo en materia de dotaciones, vivienda protegida y movilidad.

Cultivos de gavias entorno al núcleo de Toto

El agrícola vinculado al resto de suelos con capacidades edáficas y agrológicas (Agrícola 2) representa el 2,64%. Incluye las zonas de mayor aptitud productiva desde el punto de vista agrícola, soporte de actividades tradicionales que conforman un conjunto de alto valor paisajístico.

Área de cultivos entorno al barranco de Tarajal de Sancho

Respecto a la regulación de usos en el Suelo Rústico de Protección Agraria en la normativa urbanística general se establece lo siguiente:

1. *El uso característico y principal del suelo rústico de Protección Agraria son las actividades propias de la agricultura, incluida la producción forestal y la ganadería, conforme a lo establecido en el artículo 4.1.1.*

2. *En el suelo de Protección Agraria Tradicional 1 el único uso permitido es el de la actividad agraria y el propio del mantenimiento y conservación de las características singulares del paisaje conformado por gavias y nateros, que conforman un continuo espacial muy bien conservado, permitiéndose las obras e instalaciones de riego necesarias así como las extracciones de recursos hídricos conforme a las determinaciones del Plan Hidrológico, que garanticen el mantenimiento de la producción agraria.*

3. *En el resto de las subcategorías de Protección Agraria 2, los usos, las actividades, edificaciones, instalaciones y construcciones que se permiten, según las condiciones y determinaciones que se establezcan en las Normas de Ordenación Pormenorizada conforme a las determinaciones de la legislación agraria, son las siguientes:*

   a) *Actos de ejecución del uso ordinario agrícola.*

      – *Captación, transporte, almacenamiento y regulación de aguas.*

      - *Comercialización.*

      - *Instalaciones de protección.*

      - *Producción agrícola.*

      - *Retención de tierras.*

      - *Transformación agrícola.*

      - *Enarenados.*

b) Actos de ejecución del uso ordinario de bodega.

- *Transformación agrícola: Bodegas en aquellos suelos donde existan explotaciones vitivinícolas.*

c) Actos de ejecución del uso ordinario ganadero.

- *Alojamientos ganaderos.*
- *Captación, transporte, almacenamiento y regulación de aguas.*
- *Edificaciones e instalaciones vinculadas al personal de la explotación ganadera.*
- *Gestión de subproductos y/o residuos.*
- *Instalaciones de bioseguridad.*
- *Otras edificaciones e instalaciones ganaderas.*
- *Producción animal.*
- *Transformación ganadera.*

d) Actos de ejecución comunes a los usos ordinarios agrícola y ganadero.

- *Abastecimiento de energía.*
- *Accesos.*
- *Captación, transporte, almacenamiento y regulación de aguas.*
- *Cierre y delimitaciones.*
- *Edificaciones e instalaciones vinculadas al personal de la explotación agraria.*
- *Gestión de aguas residuales.*
- *Gestión subproductos y/o residuos.*
- *Instalaciones de protección.*
- *Logística.*
- *Otras edificaciones e instalaciones agrarias.*

e) Actos de ejecución complementarios a los usos ordinarios agrícola y ganadero.

- *Transformación.*
- *Venta. Comercialización de las producciones conforme a lo establecido en el art. 4.1.2.*
- *Restauración. Uso de restauración conforme a lo establecido en el art. 4.1.2.*
- *Turístico no alojativo.*
- *Turístico alojativo vinculado a la actividad agraria conforme a lo establecido en el art. 4.1.2.*
- *Educativo y cultural.*
- *Cinegético.*
- *Artesanal.*
- *Venta de flor cortada, plantas ornamentales y productos vinculados a la jardinería.*

- *El uso residencial vinculado a la adecuada vigilancia de las instalaciones permitidas que así lo requiera, cuando así se establezca reglamentariamente.*

- *Aparcamientos.*

f) Como usos compatibles de los agrícolas y ganaderos:

- *Extracciones de recursos hídricos conforme a las determinaciones del Plan Hidrológico.*

- *El uso extractivo tradicional y consuetudinario para usos puntuales y con destino a obras de arquitectura y agrícola tradicional y popular majorera, que en todo caso nunca podrán dar lugar a explotaciones industriales y referidas fundamentalmente a arenisca, cantería roja, caliza, picona y basáltica superficial.es conforme a las determinaciones del planeamiento insular.*

- *Recreativos en espacios no adaptados. Se permiten igualmente, en cuanto sea compatible con sus valores, el uso deportivo al aire libre, en su caso, con instalaciones fácilmente desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad, necesarias para el adecuado desarrollo de la actividad.*

- *En las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Protección Arquitectónico, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 4.1.1.5, se permite el uso residencial y de turismo en las modalidades de Hotel Rural y de Casa Rural, siempre que sus características sean apropiadas para desarrollar tal uso siempre y sean compatibles con la conservación y protección de estos. Así mismo, en estas edificaciones se permite la transformación y venta de productos agrarios, plantas ornamentales o frutales, así como el uso de restauración.*

- *La ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos sujetos a cooperación interadministrativa.*

- *Los usos comunitarios de promoción pública.*

- *Las instalaciones de energía fotovoltaica cuando se desarrollen en la cubierta de las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes, sin sujeción a los límites establecidos en 4.1.2.7.*

- *Las infraestructuras que por sus características deban implantarse preferentemente en suelo rústico o que estén directamente vinculadas al resto de usos permitidos en esta categoría de suelo y sean conformes a las determinaciones del planeamiento insular.*

g) Como actuaciones de interés público y social:

- *La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, siempre que no exista prohibición expresa en el plan insular de ordenación.*

4. Queda expresamente prohibido:

- *El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.*

- *Los recreativos de esparcimiento con vehículos de motor fuera de la red viaria rodada y pistas asfaltadas, salvo eventos con asistencia de público. Requerirán autorización previa del cabildo insular.*

- *El resto de los usos industriales, terciarios, residenciales, turísticos, recreativos y comunitarios no considerados como permitidos.*

- *Las infraestructuras, salvo las contempladas en los planos de ordenación (O-3), las consideradas como permitidas en el apartado b) y las que, en su caso, contemple el planeamiento insular.*

- *Cualquier nueva actuación edificatoria o de ampliación de las existentes, que no esté relacionada con los usos permitidos.*

5.4.5 USOS AMBIENTALES

A grandes rasgos, el modelo territorial contempla como no podría ser de otra manera las grandes áreas destinadas a Espacios Naturales Protegidos, 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 porcentaje de suelo con destino a usos ambientales asciende al 36,79% del total del territorio municipal, muy por encima de la media de los municipios canarios, además de los Espacios Naturales Protegidos (50,44%)

Entre el espacio conformado por el Parque Natural de Jandía y el límite este del municipio discurre una gran franja territorial central (entre el límite este con el municipio de Tuineje y hasta el extremo suroeste de la isla) donde cohabitan tanto otros suelos del sistema natural aparte de los ya citados espacios naturales protegidos (otros suelos protegidos por razones ambientales - montañas, zonas de relieve conformadas por acciones torrenciales, playas y otros llanos de interés medioambiental - y los suelos protegidos por razones económicas - uso agrícola en la zona de medianías y áreas de protección minera y de reserva) como elementos del sistema urbano (asentamientos tradicionales de interior y núcleos más recientes del litoral donde se desarrolla la actividades económicas de uso residencial-turístico) además de desarrollarse en esta franja la mayor parte del sistema de infraestructuras y servicios (el sistema viario que articula los núcleos de población entre sí, los equipamientos estructurantes y servicios básicos, etc.).

Respecto a la regulación de usos en el Suelo Rústico de Protección Ambiental en la normativa urbanística general se establece lo siguiente:

1. *En el Suelo rústico de Protección Natural 1, conformado por 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, hasta tanto no se aprueben las normas de conservación de dichos espacios, serán de aplicación las determinaciones contempladas en los apartados 2 y 3.*

2. *El uso característico y principal del suelo rústico de Protección Natural, Paisajística y Costera no compatible de otras categorías, será el de conservación y mejora medioambiental. En el suelo de Protección Cultural el uso principal será el de la conservación del patrimonio cultural.*

3. *En las subcategorías de Protección Natural 2, Paisajística 1, Cultural y Costera no compatible con otras categorías, solo serán posibles los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores. En función de lo anterior:*

   a) *Se consideran como usos permitidos los siguientes:*

      - *Los medioambientales. Las actuaciones de conservación y mejora medioambiental supondrán:*

         - *La adecuación paisajística de los caminos existentes, que deberán atender a la restitución de las condiciones originales del área ocupada. Si dichas obras supusieran movimientos de tierras, deberá asegurarse la restitución de las condiciones previas, incluyendo en su caso la replantación de especies características.*

         - *Las obras de restitución paisajística, en lugares de extracciones y movimientos de tierras, debiendo devolver el paisaje a su forma original.*

         - *Las medidas de conservación ecológica y repoblación. La repoblación se efectuará sólo con especies autóctonas.*

         - *Las medidas de conservación del patrimonio cultural.*

         - *Sistemas de vigilancia de riesgos naturales e instalaciones y construcciones vinculadas.*

         - *El pastoreo y las explotaciones apícolas, salvo en las subcategorías de protección natural, cuando la actividad no menoscabe los valores ambientales que se quieren proteger, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento insular.*

- *Los rodajes audiovisuales, siempre que cuenten con las autorizaciones correspondientes.*

b) Quedan expresamente prohibidos los considerados como permitidos y prohibidos en el apartado 5.

4. En las subcategorías de Protección Paisajística 2, solo serán posibles aquellos usos que no supongan una situación de riesgo por avenidas torrenciales. En función de lo anterior:

a) Se consideran como usos permitidos los siguientes:

- *Los medioambientales. Las actuaciones de conservación y mejora medioambiental supondrán:*

  - *La adecuación paisajística de los caminos existentes, que deberán atender a la restitución de las condiciones originales del área ocupada. Si dichas obras supusieran movimientos de tierras, deberá asegurarse la restitución de las condiciones previas, incluyendo en su caso la replantación de especies propias del piso bioclimático donde se actúe.*

  - *Las obras de restitución paisajística, en lugares de extracciones y movimientos de tierras, debiendo devolver el paisaje a su forma original.*

  - *Las medidas de conservación ecológica y repoblación. La repoblación se efectuará sólo con especies autóctonas.*

  - *Las medidas de conservación del patrimonio cultural.*

  - *Sistemas de vigilancia de riesgos naturales e instalaciones y construcciones vinculadas.*

  - *Las actividades agrarias, siempre que dicha actividad no suponga ningún tipo de incompatibilidad con los fines de la protección, no permitiéndose el desarrollo de nuevas edificaciones.*

  - *Los rodajes audiovisuales, siempre que cuenten con las autorizaciones correspondientes.*

b) Quedan expresamente prohibidos los considerados como permitidos y prohibidos en el apartado 5, salvo las actividades agrarias anteriormente mencionadas.

5. En las subcategorías de Protección Paisajística 3, solo serán posibles los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección, los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores, así como aquellos otros que por sus características singulares sea necesario desarrollar. En función de lo anterior:

a) Se consideran como usos permitidos, además de los contemplados en el apartado 3, los siguientes:

- *La conservación de las actividades agrícolas en terrenos de cultivo preexistentes, siempre que dicha actividad no suponga ningún tipo de incompatibilidad con los fines de la protección, ni incurra en acciones expresamente prohibidas en estas Normas.*

- *Las instalaciones ganaderas preexistentes que cuenten con los títulos habilitantes de conformidad a la legislación urbanística y sectorial, así como aquellas que hubieran sido legalizadas conforme a las disposiciones legislativas vigentes.*

- *Los recreativos en espacios no adaptados en los tipos de esparcimiento elemental y con equipo ligero y, en su caso, con instalaciones fácilmente desmontables, no permanentes o temporales, de escasa entidad, necesarias para el adecuado desarrollo de la actividad, salvo prohibición expresa del planeamiento insular.*

- *Las infraestructuras hidráulicas, de saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones, de carácter general o vinculadas al resto de las actividades permitidas, cuando se justifique adecuadamente la necesidad de ubicarse en un punto determinado y la imposibilidad en categorías de menor protección, de obtener resultados equivalentes en cuanto al servicio prestado y sean conformes a las determinaciones del planeamiento insular.*

- *En las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Protección, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 4.1.1.5, se permite el uso residencial y de turismo en las modalidades de Hotel Rural y de Casa Rural, siempre que sus características sean apropiadas para desarrollar tal uso y sean compatibles con la conservación y protección de estos. Así mismo, en estas edificaciones se permite la transformación y venta de productos agrarios, plantas ornamentales o frutales y el uso de restauración.*

- *El uso residencial vinculado a la adecuada vigilancia de las instalaciones científicas o de conservación ambiental que lo requieran, cuando así se establezca reglamentariamente.*

De las actuaciones necesarias para dar las adecuadas condiciones de habitabilidad a los usos contemplados, no se podrán derivar afecciones al suelo rústico colindante y, por lo tanto, aquellas como el acceso a la parcela, abastecimiento de agua, energía eléctrica, etc. habrán de cumplir las determinaciones de aplicación general a las actuaciones a implantar en suelo rústico.

b) Queda expresamente prohibido:

- *La apertura de nuevas pistas, salvo las estrictamente necesarias para el desarrollo de las actividades de conservación, restitución y de adecuación paisajística, así como las imprescindibles para la ejecución o acceso a los sistemas generales o elementos estructurantes de infraestructuras y equipamientos.*

Nuevas construcciones y edificaciones vinculadas a la actividad agraria.

- *Extracciones salvo la de recursos hídricos conforme a las determinaciones del Plan Hidrológico.*

- *Movimientos de tierra que no respondan a medidas de conservación o adecuación paisajística, a la reestructuración de cultivos existentes y a las intervenciones permitidas.*

- *La roturación de nuevos suelos para uso agrícola.*

- *Cultivos bajo malla o invernaderos en los terrenos de cultivo preexistentes.*

- *Nuevos muros de contención de tierras.*

- *El cerramiento de fincas.*

- *Nuevas explotaciones ganaderas.*

- *El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.*

- *Los recreativos de esparcimiento con vehículos de motor fuera de la red viaria rodada, vías rurales y pistas asfaltadas, salvo eventos con asistencia de público. Requerirán autorización previa del cabildo insular.*

- *El resto de los usos industriales, terciarios, residenciales, turísticos, recreativos y comunitarios no considerados como permitidos.*

- *Las infraestructuras, salvo las contempladas en los planos de ordenación (O-3), las consideradas como permitidas en el apartado a) y las que, en su caso, contemple el planeamiento insular.*

- *Cualquier otra actividad que pudiera significar peligro de erosión del suelo o poner en peligro la flora, fauna y equilibrio ecológico del lugar, especialmente a especies vegetales y animales catalogados en los diferentes listados de protección. Se incluyen aquí las repoblaciones desmedidas o con especies, vegetales o animales, ajenas a las del lugar, la liberación de gases y productos contaminantes o el empleo de productos químicos que puedan tener incidencia en el suelo o en el aire.*

- *Cualquier nueva actuación edificatoria o de ampliación de las existentes, que no esté vinculada a las permitidas o a actuaciones de protección ambiental.*

6. *En las subcategorías de Protección Paisajística 4, solo serán posibles los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores. En función de lo anterior:*

a) Se consideran como usos permitidos, además de los contemplados en los apartados 3 y 5, los siguientes:

- *Las instalaciones ganaderas complementarias al pastoreo, tales como corrales o cercas, zonas cubiertas para el ganado y depósitos de agua.*

La producción industrial primaria siempre que se desarrolle en edificaciones existentes.

- *Los recreativos en espacios adaptados de esparcimiento elemental con instalaciones de recreo de promoción pública,*

De las actuaciones necesarias para dar las adecuadas condiciones de habitabilidad a los usos contemplados, no se podrán derivar afecciones al suelo rústico colindante y, por lo tanto, aquellas como el acceso a la parcela, abastecimiento de agua, energía eléctrica, etc. habrán de cumplir las determinaciones de aplicación general a las actuaciones a implantar en suelo rústico establecidas en las Normas de Ordenación Pormenorizada.

b) Quedan expresamente prohibidas las enunciadas en el apartado 5, salvo las consideradas como permitidas en el punto a) anterior.

7. En la subcategoría de Protección Costera

- *En el suelo rústico de Protección Costera, no compatible de otras categorías o subcategorías de suelo rústico, además de todo lo indicado en el apartado 3, se permite realizar usos, obras marítimas, infraestructuras e instalaciones acordes con la legislación sectorial. que deberán contar con las concesiones y/o autorizaciones correspondientes. En el suelo rústico de protección costera situado en los frentes de suelos urbanos o urbanizables residenciales o turísticos, las actuaciones a permitir estarán en consonancia con dichos usos.*

- *En el suelo rústico de Protección Costera compatible con otras categorías o subcategorías de suelo rústico, serán de aplicación las determinaciones contempladas para esa otra categoría de suelo rústico, limitándose las condiciones de protección singulares contempladas en el suelo rústico de protección costera a las que se deriven de la aplicación de la legislación de protección del dominio público marítimo terrestre y sus servidumbres.*

8. En el suelo rústico de protección por sus valores ambientales, para los barrancos, barranquillos y escorrentías, se determina como objetivo específico garantizar la salvaguarda de la capacidad natural de los cauces. Por ello, no se admitirá ningún uso que pueda conllevar la reducción de su caudal. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimientos de tierras que pueda provocar la modificación física de los cauces o impedir el acceso a los mismos. Se pondrá especial cuidado en evitar derrumbes en los márgenes que puedan dar lugar a la obstaculización del libre discurrir de las aguas por el cauce. Los titulares de propiedades colindantes procurarán definir un correcto cerramiento al cauce público.

Las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

9. En los terrenos incluidos en las diferentes categorías de protección ambiental, situados a 100 metros del límite del Parque Natural de Jandía, zonificados como suelo rústico común del Plan Insular, según se refleja en los planos de clasificación y categorización del suelo, no se podrá realizar ningún tipo de alteración de su estado actual hasta la entrada en vigor del PRUG que ordene dicho espacio. Una vez aprobado el PRUG serán de aplicación las determinaciones de este artículo para la categoría o subcategoría correspondiente, condicionadas a su vez a las determinaciones que establezca el mismo.

5.5 SISTEMAS GENERALES Y OTROS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

5.5.1 ELECCIÓN DEL MODELO

El artículo 136 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias define lo que constituye el contenido propio de la ordenación urbanística estructural del Plan General, como "*el modelo de organización de la ocupación y utilización de una isla, una comarca, un municipio o, incluso, un espacio natural protegido, en su conjunto e integrado por los elementos fundamentales de la organización y, en su caso, el funcionamiento de ese espacio territorial*".

Tras realizar esta definición general de la ordenación estructural, el mismo precepto legal enumera las determinaciones de los Planes Generales que deben estar comprendidas en su ordenación urbanística estructural, entro los que menciona las siguientes:

> *"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".*

De la información elaborada o, en su caso, recopilada, de las conclusiones que de la misma se derivan y del diagnóstico realizado pueden establecerse una serie de premisas, condiciones y determinaciones vinculantes a respetar o a incluir necesariamente en el Modelo de Ordenación Estructural del municipio.

La realidad física y las situaciones jurídico-urbanísticas vigentes son ya un primer condicionante inevitable para la elección del modelo de la ordenación estructural del territorio del término municipal.

En tal sentido, la clasificación de los núcleos existentes como suelo urbano consolidado, y la clasificación como suelo urbano no consolidado de los terrenos que carecen de los servicios y condiciones urbanísticas requeridas; o la consideración como suelo urbano no consolidado de los antiguos sectores con planeamiento parcial aprobado pero que no han culminado los procesos de gestión y urbanización, son determinaciones que resultan imperativas a la hora de plantear el modelo de estructura general, en lo que puedan afectar a su definición a través de la ordenación de carácter estructural que se propone.

Tal efecto imperativo proviene, en muchos casos, del planeamiento anterior y de la patrimonialización de derechos urbanísticos adquiridos en base a un régimen de suelo anterior, que suponen ya puntos de partida a los que necesariamente se debe atender para la formulación del modelo de organización del territorio, salvo que se plantearan recortes a derechos consolidados que supondrían abordar procesos indemnizatorios para los que no habría recursos económicos suficientes.

Por otro lado, el territorio en sí mismo es también una premisa inevitable para la definición del modelo de ordenación estructural, dadas las características ambientales que se dan en el municipio.

Lo anterior no sólo se produce cuando la topografía se convierte por sí misma en un límite, sino también por la necesidad de atender a los principios básicos sustentadores de la Revisión del planeamiento, que dan prioridad a la conservación y al sostenimiento de los recursos naturales de los valores naturales, culturales y paisajísticos que posee el territorio, con especial cuidado respecto a la fragilidad del territorio.

Además, el Plan General atiende imperativamente a la aplicación de la Disposición Transitoria decimonovena de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que determina la clasificación y calificación urbanística de los terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos, hasta la entrada en vigor de los instrumentos correspondientes para su ordenación. Por tanto, como primer paso, se determinan los límites de dichos Espacios Naturales Protegidos, en referencia a la cartografía oficial plasmada en soporte digital. Con ello, aparecen los primeros ámbitos considerados necesariamente como suelo de protección ambiental. Lo mismo sucede con los Espacios Naturales protegidos ordenados.

El mismo efecto de plasmación inmediata produce la aplicación de determinadas legislaciones sectoriales, como la legislación canaria de carreteras en cuanto a la definición del viario de carácter estructural. Por remisión legal, respecto a tales elementos del Sistema General Viario, también se tiene en cuenta lo que se determina en los instrumentos de ordenación territorial o en los proyectos específicos aprobados por las Administraciones competentes, tanto sobre las vías existentes como sobre aquellas actuaciones previstas. Lo anterior implica las correspondientes clasificaciones de suelo rústico de protección de infraestructuras, en aplicación de lo dispuesto en la legislación urbanística.

También se reflejan las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación de Costas en cuanto al dominio público marítimo terrestre apareciendo así en el litoral los correspondientes ámbitos o límites resultantes de lo anterior, incluyendo los correspondientes deslindes y servidumbres en su caso.

En cualquiera de los casos anteriores, se ha procedido también a analizar los terrenos del entorno, con el fin de adoptar las decisiones oportunas sobre la necesidad de ampliar la protección a los terrenos colindantes, cuando resulta necesario preservar los valores paisajísticos, naturales o culturales de los mismos.

Por otro lado, también resulta una consideración necesaria para la determinación del modelo de estructura general, la protección de los espacios vinculados a valores culturales. Aun así, se ha contado con la información proveniente de las incoaciones de los expedientes y de las declaraciones de los Bienes de Interés Cultural.

Además, a través de los trabajos de campo, tomas de datos, estudios del medio físico y análisis de los vuelos aéreos, se han podido constatar y definir los elementos del territorio cuyos valores deben ser igualmente protegidos desde el planeamiento general del municipio. En definitiva, los valores naturales, paisajísticos y culturales del territorio -tal y como se pone de manifiesto en los principios y objetivos generales expresados- constituyen sin duda otra premisa obligada en la definición de la estructura general propuesta: desde una perspectiva ambiental, éstas se articula en base a los Espacios Naturales declarados legalmente, los espacios de la Red Natura 2000 no incluidos en aquellos, y además por el resto de espacios de valor ambiental definidos por el plan general a partir del análisis y diagnóstico ambiental del documento.

La entrada en vigor de Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias hace necesario la inclusión de sus determinaciones.

Por último, otro elemento que incide de forma vinculante en la conformación del modelo de la estructura general es la existencia o previsión de sistemas generales de carácter territorial y de relevancia insular, que vienen predeterminados por las decisiones de las Administraciones insular y autonómica.

Con todo ello, la elección y definición del modelo de ordenación estructural del municipio de Pájara está condicionada por la propia realidad existente o prevista, tanto territorial, ambiental, jurídica, urbanística y económica.

5.5.2 ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA GENERAL

La primera de las determinaciones de ordenación estructural señalada en la legislación urbanística canaria es la referida al modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano, mencionando después las relativas a la clasificación del suelo y calificación del suelo en alguna de las respectivas categorías; así como otras determinaciones, entre las que se encuentran las relativas a los distintos sistemas generales.

En los Planos de Ordenación que reflejan la Estructura General se determina el uso característico o global al que se destinan los terrenos rústicos y las diferentes áreas o sectores, con independencia de la clase de suelo concreta, así como los Sistemas Territoriales y Municipales. Asimismo, se reflejan los equipamientos e infraestructuras privadas que tienen carácter estructural

Según su relevancia en el territorio, los Sistemas Generales se dividen en dos niveles:

- Sistemas Supramunicipales, cuando su incidencia en la ordenación del territorio es de carácter comarcal o insular.

- Sistemas Municipales, cuando su incidencia se circunscribe al término municipal o a una zona del mismo.

Los Sistemas Territoriales y Municipales, así como los equipamientos e infraestructuras privadas que tienen carácter estructural, definidos por el Plan General forman parte del modelo de ordenación estructural, recogiéndose en el Plano de Ordenación de Estructura General (O-2). Este plano a su vez es complementado por el plano O-3 (Infraestructuras), en el que se reflejan, según el caso, las servidumbres de protección de las mismas.

5.5.3 SISTEMAS GENERALES

De forma esquemática, se relacionan a continuación los principales Sistemas Generales de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos estructurantes determinados por este Plan General. Igualmente se señalan, en su caso, los elementos estructurantes privados de carácter estructural.

En el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y en los planos de Estructura General se expresan los sistemas generales incluidos dentro del sector o adscrito al mismo, debiendo cumplirse, en su caso, en el suelo urbanizable la superficie mínima establecida.

5.5.3.1. Uso deportivo

En el presente Plan General se consideran elementos del sistema general de uso deportivo los siguientes:

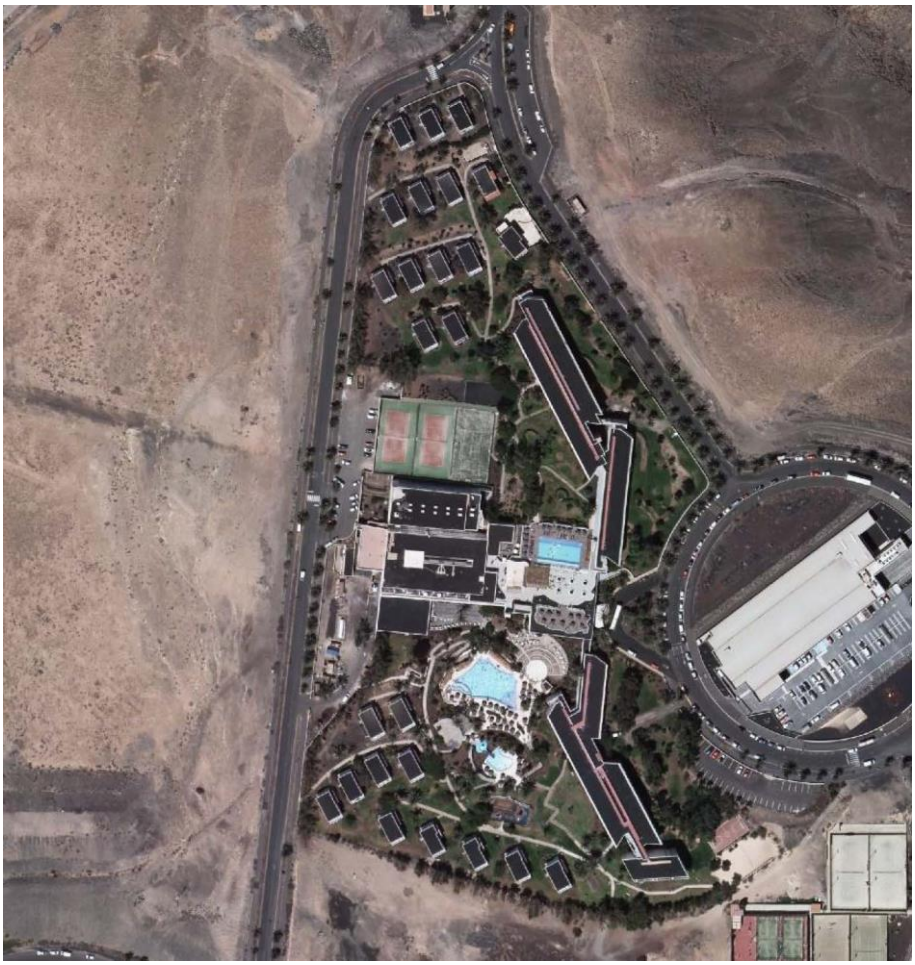
USO DEPORTIVO	ÁREA	Superficie (m^2s)	Situación actual
Piscina Municipal de Pájara	Pájara	3.045	Existente
Pabellón deportivo de Morro Jable	Morro Jable	6.924	Existente
Campo de Futbol de Cañada del Río	Costa Calma	11.071	Existente

Zona deportiva en núcleo de Pájara (Fuente: Ortofoto 2018 GRAFCAN)

5.5.3.2. Uso docente

En el presente Plan General se consideran elementos del sistema general de uso docente los siguientes centros:

USO DOCENTE	ÁREA	Superficie (m²s)	Situación actual
C.EI.P. DE Pájara	Pájara	6.170	Existente
C.E.I.P. Morro Jable – Centro infantil Municipal	Morro Jable	8.463	Existente
C.E.I.P. El Ciervo	Ampliación Morro Jable	11.258	Existente
I.E.S. Jandía	Ampliación Morro Jable	11.834	Existente
C.E.I.P. Morro Jable II	Ampliación Morro Jable	12.537	Existente
Hotel Escuela de Pájara	Butihondo 1	56.436	Existente
C.E.I.P. Costa Calma	Costa Calma	8.773	Existente

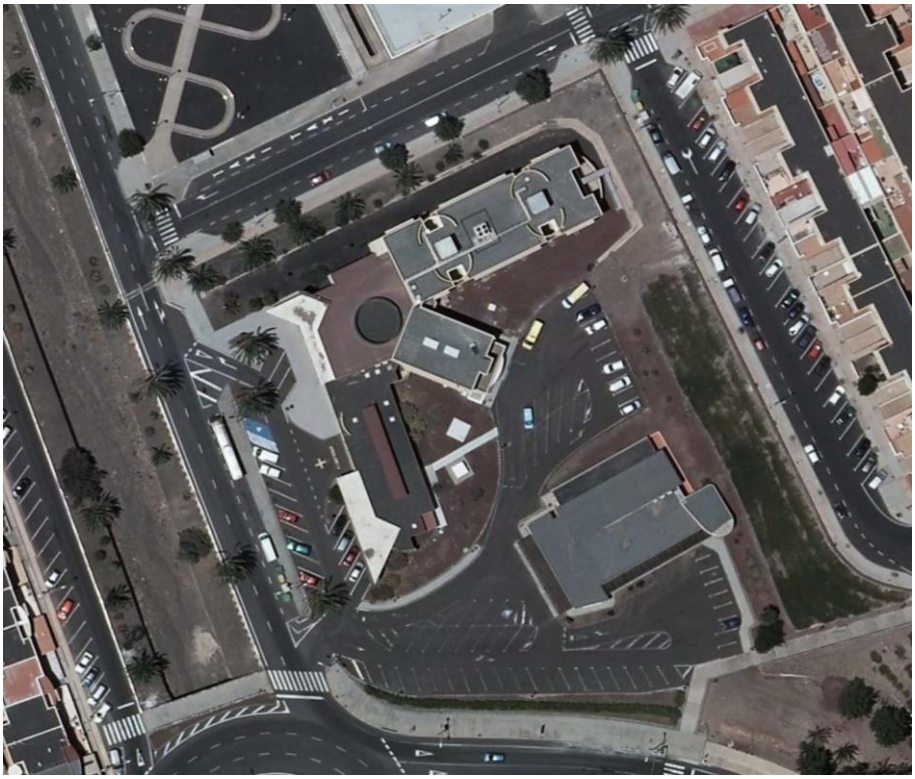


Hotel Escuela de Esquinzo (Fuente: Ortofoto 2018 GRAFCAN)

5.5.3.3. Uso sanitario

En el presente Plan General se consideran elementos del sistema general de uso sanitario los siguientes centros:

USO SANITARIO	ÁREA	Superficie (m²s)	Situación actual
Consultorio Local de Pájara y Centro de Mayores	Pájara	688	Existente
Centro de Salud Morro Jable	Ampliación Morro Jable	7.847	Existente
Consultorio Local de Costa Calma	Costa Calma	2.615	Existente
C.A.E. del Sur de Fuerteventura	La Lajita 2.000	12.021	Previsto



Centro Salud y Tanatorio de Morro Jable (Fuente: Ortofoto GRAFCAN)

5.5.3.4. Uso cultural

En el presente Plan General se considera elemento del sistema general de uso cultural el siguiente equipamiento:

USO CULTURAL	ÁREA	Superficie (m²s)	Situación actual
Museo de Pepe Dámaso	Pájara	823	Previsto

5.5.3.5. Servicios funerarios

En el presente Plan General se consideran elementos del sistema general de uso funerario los siguientes equipamientos:

USO FUNERARIO	ÁREA	Superficie (m²s)	Situación actual
Cementerio de Pájara	Pájara	2.372	Existente
Cementerio de Morro Jable	Morro Jable	9.812	Existente - previsto
Tanatorio de Morro Jable	Ampliación de Morro Jable	677	Existente

Cementerio de Pájara

5.5.3.6. Uso administración pública

En el presente Plan General se consideran elementos del sistema general de uso administración pública los siguientes equipamientos:

USO ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	ÁREA	Superficie (m²s)	Situación actual
Ayuntamiento de Pájara	Pájara	1.377	Existente

5.5.3.7. Otros usos de sistema general

En el presente Plan General se consideran otros elementos del sistema general:

OTROS USOS	USO	ÁREA	Superficie (m²s)	Situación actual
Comunitario La Pared	Polivalente	La Pared 4	8.000	Previsto
Mercado municipal y otros	Polivalente	Morro Jable	7.368	Existente
Comunitario Las Gaviotas	Polivalente	Las Gaviotas	56.315	Previsto
Comunitario El Granillo	Polivalente	El Granillo 2B	38.500	Previsto

5.5.3.8. Espacios libres públicos

En el presente Plan General se consideran como sistemas generales de espacios libres públicos los siguientes:

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	USO	ÁREA	Superficie (m²s)	Situación actual
Plaza de nuestra Señora de la Regla	Plaza	Pájara	5.430	Existente
Barranco de la Pared	Espacio Libre de Protección	La Pared 4	8.280	Previsto
Plaza central de Morro Jable	Plaza	Morro Jable	16.205	Existente
Espacio Libre Playa del Jable	Espacio Libre de Protección	Playa del Jable	162.781	Existente
Espacio Libre Butihondo 1	Espacio Libre de Protección	Butihondo 1	11.973	Previsto
Espacio Libre Butihondo 2	Espacio Libre de Protección	Butihondo 2	8.904	Previsto
Espacio Libre Tierra Dorada	Espacio Libre de Protección	Tierra Dorada	34.740	Previsto
Espacio Libre Majadaboya	Espacio Libre de Protección	Majadaboya	75.515	Previsto
Espacio Libre Canalbión	Espacio Libre de Protección	Canalbión	44.380	Previsto
Parque Central de Costa Calma	Parque Urbano	Cañada del Río Extrapolígono	275.181	Existente
Espacio Libre Cañada del Río D-7	Espacio Libre de Protección	Cañada del Río D-7	22.018	Previsto
Campo de "Nebkhas"	Espacio Libre de Protección	Rancho Matas Blancas	94.480	Previsto
Espacio Libre La Lajita 2000	Espacio Libre de Protección	La Lajita 2000	74.977	Previsto

Vista parcial e Parque Central de Costa Calma

5.5.4 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Como elementos estructurantes de propiedad privada en el presente Plan General se han incluido los siguientes:

ELEMENTOS ESTRUCTURANES	USO	ÁREA	Superficie (m^2s)	Situación actual
Campo de Golf	Recreativo – campo de golf	Playa del Jable	385.270	Existente
Regeneración ambiental y energías renovables	Medioambiental, de servicio e instalaciones	Canalbión	130.686	Previsto
Oasis Wildlife	Recreativo	La Lajita	875.359	Existente - previsto

5.5.5 SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

El sistema de Infraestructuras y Servicios se compone de las grandes infraestructuras y sistemas generales de relevancia territorial, donde se prevén los servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto, como las comunicaciones, abastecimiento, viario, etc., necesarios para el desarrollo del resto de usos, cuyos objetivos principales son:

- Conformar una red unitaria y racional de implantación que permita satisfacer las necesidades de los diferentes núcleos y actuaciones del término municipal.

- Posibilitar un modelo flexible que se adapte en lo posible a las nuevas necesidades a las que sirve.

- Dimensionar las infraestructuras a las necesidades reales del modelo planteado, evitando implantaciones que generen tensiones en el territorio.

Los criterios básicos de la ordenación de las infraestructuras generales consisten en aprovechar al máximo las infraestructuras existentes, mejorando sus niveles de servicio, su integración en la red y su adecuación ambiental. En tal línea las actuaciones deberán mejorar ante todo el nivel de servicios de los núcleos existentes. Para ello se posibilitará la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y elementos de soporte en las prestaciones de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquellos, limitar sus impactos sobre el territorio y reducir costes.

Se reseñan a continuación los principales elementos de Sistema General de Infraestructuras existentes y previstas en el término municipal.

5.5.5.1. Infraestructura de transporte

A) INFRAESTRUCTURA VIARIA

La infraestructura viaria tiene, en buena medida, una incidencia claramente supramunicipal, en el Plano de Ordenación de la Estructura General se plasma la red general viaria, estableciendo la jerarquía de las vías propuestas según se determina en la legislación sectorial vigente.

Las infraestructuras viarias por la que discurre el tránsito por carretera de la población del municipio y sus visitantes se pueden observar en el siguiente cuadro:

Denominación	Clasificación	Titularidad
FV-2 (Puerto del Rosario – Morro Jable)	Carretera Interés Regional	Gobierno de Canarias
FV-605 (Matas Blancas-La Pared)	Carretera Insular	Cabildo
FV-56 (La Lajita - Tuineje)	Carretera Insular	Cabildo
FV-30 (Casilla del Ángel - Tuineje)	Carretera Insular	Cabildo
FV-602 (Puertodel Rosario - Morro Jable)	Carretera Insular	Cabildo
FV-621 (Pájara-Ajuy)	Carretera Insular	Cabildo
FV-617 (Las Hermosas-Tuineje)	Carretera Insular	Cabildo
FV-618 (El Cardón)	Carretera Insular	Cabildo
FV-627 (Acceso Buen Paso)	Carretera Insular	Cabildo

En su gran mayoría se compone de vías ya existentes que se describen pormenorizadamente en la memoria de información, análisis territorial, apartado 4.1, conformando un modelo lineal que esencialmente depende de la autovía y carretera general FV-2 de Puerto del Rosario a Morro Jable (única carretera de Interés Regional). Esta vía atraviesa el municipio en sentido noreste-suroeste, pasando al norte de La Lajita, circunvalando el núcleo e Costa Calma, atravesando el Parque Natural de Jandía, conectando con la antigua carretera general que da servicio a los principales núcleos de costa que son Canalbión, Majada Boya, Tierra Dorada, Esquinzo – Acebuche, Esquinzo, Butihondo 1 y 2 hasta llegar al área de Las Gaviotas al sur del Parque Natural de Jandía, bordeando las áreas de Las Gaviotas, Playa del Jable, Stella Canaris, Solana Matorral y Morro jable, hasta llegar al área del Puerto de Morro Jable.

Esta estructura principal se ramifica en varios tramos, ya sea en vías insulares de enlace con los municipios colindantes como la FV-56 (La Lajita-Tuineje), o bien en carreteras que desembocan en los enclaves costeros, bien de orden insular como la FV-603 (Costa Calma), FV-602 (Canalbión – Las Gaviotas, FV-605 (Matas Blancas – La Pared) o de carácter local como es la vía de acceso a el área de Gorriones.

A partir de la propia FV-2 a la altura de Matas Blancas nace la vía insular Fv-603, antigua carretera general, funcionando como eje complementario de acceso a la zona turística de Costa Calma. Su trazado es aproximadamente paralelo a la FV-2 en la parte central del núcleo.

En la anteriormente citada vía central de Costa Calma solo existen dos conexiones transversales entre la zona de costa y el área interior. No obstante, en la ordenación estructural del modelo propuesto se establecen dos nuevas conexiones, en la zona del Granillo y en la parte central del núcleo mejorando la accesibilidad de la mitad norte del área de Costa Calma.

En el área de La Pared se establece como nuevo sistema general de infraestructura viaria el acceso al núcleo, mediante su inclusión como sistema general del sector urbanizable residencial La Pared 4.

Como criterios para el desarrollo de la ordenación viaria establecida por el presente PGO se ha planteado lo siguiente:

- Se ha primado la mejora de la accesibilidad a los núcleos urbanos, resolviendo las conexiones de las tramas urbanas al viario territorial.
- Se ha priorizado el uso y aprovechamiento de los viarios existentes, mejorando sus condiciones y seguridad.
- En la ordenación se ha evitado incluir nuevos sistemas viarios, salvo los tramos de conexión en el área de Costa Calma y el acceso a La Pared.
- En la ordenación pormenorizada se deberá definir de forma detallada las conexiones de los sistemas generales con los diferentes núcleos, a la vez que se adecuan las secciones viarias a los sistemas de transporte, permitiendo establecer nuevos carriles en el dominio público de carreteras que mejoren las condiciones de movilidad de las mismas.
- En cuanto a la integración con el sistema público de transporte se ha de remitir al correspondiente Plan Territorial Especial de Transporte o al propio Plan Insular para su coordinación y desarrollo.
- En cuanto al dimensionamiento y niveles de servicio del viario serán los proyectos viarios los que deberán de tener en cuenta los factores de funcionalidad, capacidad, niveles de servicio y reducción de las distancias y los tiempos de origen y destino, a los cuales el presente PGO establece reservas de suelo para su posible ampliación o ajuste a las necesidades enunciadas.
- Además, las vías deberán a través de sus proyectos y ejecución primar los factores de adaptación al relieve, integración paisajística y seguridad vial.

B) INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE COLECTIVO.

El Plan Insular de Ordenación o el correspondiente Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte será el que establezca las estrategias a seguir para consolidar un sistema de transporte público eficaz. Este intervendrá globalmente sobre la estructura de la movilidad insular, tanto urbana como interurbana e incluso las relaciones con el exterior, determinando las alternativas más adecuadas

de sistemas y medios no convencionales de transporte, para su posible implantación o fomento de vara a la alteración del reparto modal de partida.

El correspondiente instrumento, Plan Insular o Plan Territorial, centrará su ordenación en los aspectos de organización e implementación de un sistema adecuado a las necesidades actuales y a su previsible evolución, siendo coherente con el modelo de ordenación y los condicionantes del territorio insular. Sin embargo, también incluirá contenidos propios de un Plan de Infraestructuras, especialmente los relativos a la previsión de intercambiadores de transporte en los principales núcleos urbanos y centros de actividad y de disposición de canales exclusivos que los unan.

En el Plan de Movilidad Urbana y Sostenible que acompaña al presente Plan General de Ordenación se establece como objetivos generales lo siguiente:

> *"Una mayor eficiencia comporta una mejora de la funcionalidad del sistema de movilidad del municipio, incrementa la calidad de vida de sus ciudadanos y acelera su progreso desde la perspectiva económica y social. De este modo, la disminución del consumo energético permite minimizar el coste del desplazamiento. En una mayor eficiencia del sistema de movilidad influye también la disminución de la indisciplina de estacionamiento, que afecta a la calidad y duración de los desplazamientos.*
>
> *El sistema de movilidad también debe ser universal, entendido éste como el derecho y la posibilidad de todos los ciudadanos a moverse en las mejores condiciones. La garantía de ese derecho exige, por un lado, mejorar los sistemas de transporte público, priorizándolos y dotándolos de los más elevados niveles de cobertura, frecuencia y accesibilidad. Por otro, se deben mejorar las condiciones de la movilidad peatonal y ciclista.*
>
> *La seguridad es un requisito indispensable de un sistema de movilidad sostenible. En este sentido, el análisis de los tramos e intersecciones con concentración de accidentes es una de las actuaciones básicas planteadas. Alcanzar como meta que no se registren accidentes de extrema gravedad en el municipio.*
>
> *La modernidad se entiende como la aplicación de nuevas tecnologías de vanguardia referentes a la movilidad.*
>
> *Por último, la sostenibilidad pasa por conseguir una reducción sustancial de ruidos molestos y las emisiones contaminantes. El objetivo del plan es acorde con la estrategia de la Unión Europea de reducción de las emisiones de gases efecto invernadero".*

Y como objetivos específicos lo siguiente:

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	
OBJETIVO 1	*Incrementar la movilidad a pie y en bicicleta*
OBJETIVO 2	*Incrementar la movilidad en bicicleta*
OBJETIVO 3	*Incrementar la movilidad en transporte público*
OBJETIVO 4	*Fomentar el uso del vehículo eléctrico y racional del coche*
OBJETIVO 5	*Mejorar las infraestructuras de transporte*
OBJETIVO 6	*Fomentar la modernización de los medios de transporte*
OBJETIVO 7	*Mejorar la oferta de aparcamiento donde esté tensionada*
OBJETIVO 8	*Mejorar la seguridad vial y el control del tráfico*
OBJETIVO 9	*Reducir los niveles de contaminación acústica y atmosférica*
OBJETIVO 10	*Incorporar las nuevas tecnologías a la gestión de la movilidad*

En el presente Plan General de Ordenación se ha establecido como Sistema General de Transporte la estación de guaguas existente en Morro Jable y el Helipuerto de Morro Jable.

C) INFRAESTRUCTURA PORTUARIA.

La infraestructura existente más significativa del modelo territorial es el puerto de interés regional de Morro Jable, forma parte indisoluble del modelo turístico residencial del municipio de Morro Jable, convirtiéndose junto con el casco tradicional de Morro Jable en las principales áreas catalizadoras de actividad económica complementaria.

La Ley 14/2003, de 8 de abril de Puerto de Canarias clasificó el Puerto de Morro Jable como puerto de interés general de la Comunidad Autónoma de Canarias. El carácter de excepcional interés público ha hecho que el puerto de Morro Jable, junto con otros puertos de interés general repartidos por la geografía canaria, fuera incluido dentro del Plan Territorial Especial de Puertos de Canarias.

Según se expone en la memoria de información, sistema territorial, apartado 4.2.1 existe concesión administrativa que permite la ocupación del dominio público portuario para la construcción y explotación de una dársena deportiva en el puerto de Morro Jable.

Según consta en la memoria del mencionado Proyecto: *"En el documento de Delimitación de Espacios Portuarios del puerto de Morro Jable, DDEP, y en lo que a este proyecto atañe se contempla un área Varadero-Deportiva situada en el muelle de ribera del puerto con una superficie de 16.524,13 m^2 con uso de Varadero, Marina Seca y Escuela de Vela (zona A del plano que se adjunta) y un área Deportiva (zona C del plano) con una superficie total de 64.180,19 m^2 para uso Deportivo aunque son compatibles los usos secundarios de Marina seca, Restauración y Aparcamientos".*

Puerto de Morro Jable (Fuente: Ortofoto 2018 GRAFCAN)

5.5.5.2. Infraestructuras Eléctricas

Como criterio básico en la ordenación de las infraestructuras de energía se pretende garantizar la cobertura necesaria con un mínimo de impacto ambiental. En la normativa se potencia la implantación de sistemas de producción de energía alternativa a partir de fuentes renovables o limpias (eólica y solar fundamentalmente), a fin de disminuir la dependencia exterior.

En la normativa del presente Plan General se establece lo siguiente en referencia a los sistemas generales de energía:

Los proyectos de infraestructuras eléctricas habrán de cumplir con lo siguiente:

- "Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica".

- "Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09".

- "Ley 2/2011, de 26 de enero, por la que se modifican la Ley 11/1997, de 2 de diciembre, de regulación del Sector Eléctrico Canario"

- "Decreto 141/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan los procedimientos administrativos relativos a la ejecución y puesta en servicio de las instalaciones eléctricas en Canarias.

- "Norma Particular para Centros de Transformación de hasta 30 kv en el ámbito de suministro de Unelco", según Orden de 19-agosto-1997 de la Consejería de Industria y Comercio y que fue publicada en el BOC nº 31 de fecha 12-marzo-1999.

- "Normas Particulares para instalaciones aéreas de Alta Tensión hasta 30 kv en el ámbito de suministro de Unelco", según orden de 29-julio-1994 de la Consejería de Industria y Comercio y que fue publicada en el BOC nº 153 de 16-diciembre-1994.

- "Normas Particulares para las instalaciones de enlace de la empresa Endesa Distribución Eléctrica, S.L.", fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 205, del viernes 22 de octubre 2004.

- En el suelo rústico de Protección Costera, no compatible de otras categorías o subcategorías de suelo rústico, se permite realizar usos, obras marítimas, infraestructuras e instalaciones acordes con la legislación sectorial. que deberán contar con las concesiones y/o autorizaciones correspondientes. En el suelo rústico de protección costera situado en los frentes de suelos urbanos o urbanizables residenciales o turísticos, las actuaciones a permitir estarán en consonancia con dichos usos.

- En suelo rústico de Protección Agraria podrán autorizarse las infraestructuras que por sus características deban implantarse preferentemente en suelo rústico o que estén directamente vinculadas al resto de usos permitidos en esta categoría de suelo y sean conformes a las determinaciones del planeamiento insular.

  Sobre las medidas de protección derivadas de la evaluación ambiental y de la legislación sectorial se establece:

- Las infraestructuras irán, siempre que sea posible, soterradas. En los que casos en los que esto no sea posible por cuestiones técnicas o ambientales, se ubicarán, siempre que sea posible, en superficie y márgenes de carreteras o pistas existentes.

- Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.

- El acceso rodado a las edificaciones, infraestructuras, usos comunitarios, en suelo rústico, debe tener una anchura máxima que no implique un deterioro mayor del imprescindible, así como utilizar un firme que suponga el menor impacto posible sobre el entorno.

5.5.5.3. Infraestructuras Hidráulicas

Respecto a las infraestructuras hidráulicas, éstas se reflejan en el plano de la ordenación estructural O-3 Infraestructuras, donde destacan los siguientes Sistemas Generales:

- Estación depuradora de Aguas Residuales E.D.A.R. de Barranco de Valluelo, existente y ampliación, establecida como sistema general interior al sector de suelo urbanizable El Valluelo

- Ampliación de depósito de abastecimiento de agua de Morro Jable, Sistema General adscrito al Suelo Urbanizable Industrial – Terciario del suelo urbanizable El Valluelo.

- Estación depuradora de Aguas Residuales E.D.A.R. y Desaladora de Monte Redondo, existente, establecida como sistema general interior al sector de suelo urbanizable Industrial – Terciario Monte Redondo.

- Estación depuradora de Aguas Residuales E.D.A.R. y Depósito de Playa del Jable, existente, establecida como sistema general interior al área turística de Playa del Jable.

- Estación desaladora de Cañada del Río, existente, establecida como sistema general interior al área de Cañada del Río Extrapolígono.

- Estación depuradora de Aguas Residuales E.D.A.R. y Depósito de Cañada del Río, existente, establecida como sistema general del área de Cañada del Río.

- Ampliación de Estación depuradora de Aguas Residuales E.D.A.R. y Depósito de La Lajita, existente, establecida como sistema general interior del área de La Lajita 2.000.

- Depósitos de abastecimiento de aguas existentes de Morro Jable, Barranco del Ciervo y, Solana Matorral 1.

- Estación depuradora de Aguas Residuales E.D.A.R. de Pájara - Toto, existente.

INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	USO	ÁREA	Superficie (m²s)	Situación actual
EDAR Barranco de Valluelo	Infraestructura de Saneamiento	Barranco Valluelo	7.191	Existente - prevista
Ampliación depósito Morro Jable	Infraestructura de Abastecimiento	Morro Jable	1.842	Prevista
EDAR Monte Redondo	Infraestructura de Saneamiento	Monte Redondo	5.035	Existente - prevista
Desaladora Monte Redondo	Infraestructura de Abastecimiento	Monte Redondo	14.364	Existente - prevista
EDAR Playa del Jable	Infraestructura de Saneamiento	Playa el Jable	4.063	Existente - prevista
Depósito de Abastecimiento Playa del Jable	Infraestructura de Abastecimiento	Playa el Jable	2.444	Existente - prevista
Desaladora y EDAR de Butihondo	Infraestructura de Abastecimiento	Butihondo 1	18.340	Existente
Desaladora de Cañada del Río	Infraestructura de Abastecimiento	Cañada del Río Extrapolígono	11.822	Existente
Depuradora La Lajita	Infraestructura de Saneamiento	La Lajita 2.000	9.370	Existente - prevista
Depósito de abastecimiento de Morro Jable	Infraestructura de Abastecimiento	Morro Jable	2.295	Existente
Depósito de abastecimiento Barranco del Ciervo	Infraestructura de Abastecimiento	Barranco del Ciervo	1.758	Existente

INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	USO	ÁREA	Superficie (m²s)	Situación actual
Depósito de abastecimiento Solana Matorral 1	Infraestructura de Abastecimiento	Solana Matorral	1.013	Existente
EDAR Cañada del Río	Infraestructura de Saneamiento	Cañada del Río	31.310	Existente
EDAR Pájara - Toto	Infraestructura de Saneamiento	Barranco Pájara	2.066	Existente

5.5.5.4. Infraestructuras de Residuos

En el caso del presente Plan General de Ordenación de Pájara se incluye el suelo ocupado en el ámbito del barranco de Mal Nombre, por la planta de transferencia existente.

FUENTE: GRAFCAN. Planta de Transferencia de Mal Nombre.

5.5.5.5. Infraestructuras de Telecomunicaciones

Las infraestructuras de telecomunicación las podemos entender como aquellas destinadas Instalaciones y elementos destinados a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

En la normativa del presente Plan General, en la Disposición Adicional Quinta, se establece lo siguiente en referencia a las Infraestructuras de Telecomunicaciones:

7. *En relación con los servicios de comunicaciones electrónicas:*

   - *Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.*

   - *Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003.*

   - *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.*

   - *Real Decreto 424/2005, de 15 de abril por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.*

   - *Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la ordenación territorial de las telecomunicaciones de Canarias*.

5.6 JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES EXISTENTES Y PREVISTOS

Los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos que conforman el modelo territorial se relacionan con carácter general en el anterior epígrafe de esta memoria, siendo en su mayor parte elementos ya existentes que se clasifican y categorizan en las correspondientes categorías del suelo rústico de protección económica. No obstante, existen varias infraestructuras y equipamientos cuya dimensión actual se entiende insuficiente para cubrir las necesidades actuales y futuras y para las que se propone su ampliación, que se relacionan a continuación.

En cuanto al sistema viario, todas las carreteras de primer y segundo orden se consideran de aplicación lo establecido en la Ley de Carreteras de Canarias para el resto de la red de carreteras no consideradas de interés regional. La franja de dominio público será de 3,00 metros, servidumbre de 5,00 metros, afección de 3,00 metros y la línea de edificación de 12,00 metros.

Respecto a las infraestructuras hidráulicas situadas en suelo rústico, se ha habilitado el suelo necesario para ampliar el depósito de agua de Morro Jable, y se han delimitado el resto de las infraestructuras existente como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (depósito de abastecimiento de Barranco del Ciervo y Solana Matorral, EDARs de Cañada del Río y Pájara y Toto). También se establece como sistema general e infraestructura hidráulica las instalaciones de la desaladora de Cañada del Río y Monte Redondo para poder satisfacer adecuadamente la demanda de abastecimiento de agua.

Respecto a las infraestructuras de residuos se ha reconocido el punto de transferencia existente en el barranco de Mal Nombre.

De entre las infraestructuras y equipamientos estructurantes interiores o colindantes a los núcleos urbanos y suelos urbanizables, además de los existentes se ha estimado incluir los siguientes:

- Respecto a los servicios funerarios se reconoce el cementerio existente al sur del núcleo de Pájara y el cementerio de Morro Jable y su ampliación, área al sur que permita ampliar las actuales instalaciones del cementerio.

- En el núcleo de La Pared, ubicación de una gran área al oeste destinada a equipamiento polivalente incluido en el área de La Pared 4, que permita desarrollar los equipamientos necesarios para el ámbito de la totalidad del núcleo y se contempla como sistema general el viario de acceso dentro del área de suelo urbanizable de La Pared 4.

- En el área del Granillo se ha establecido como sistema general, equipamiento polivalente, suelo en el área de suelo urbanizable El Granillo 2B, a la entrada del núcleo de Costa Calma desde la autovía FV-2, como área dotacional representativa del núcleo junto con el suelo de espacios libres y equipamientos públicos establecido en el área de El Granillo 2A.

- En el área de Canalbión se ha establecido suelo para la regeneración ambiental y energías renovables, elemento estructurante de regeneración del hábitat, motivado por la cercanía del Espacio Natural del Parque Natural de Jandía.

- En el núcleo de La Lajita, se considera un nuevo sistema general de uso sanitario, C.A.E. del Sur de Fuerteventura promovido por la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias.

- En el área de Morro Jable y su ampliación se incluyen los diferentes sistemas generales de equipamientos docentes y deportivos existentes. También se incluye el suelo destinado a centro sanitario y su ampliación, se reconoce la estación de guaguas existente.

- En el resto del ámbito de Morro Jable destaca el sistema peatonal del casco urbano, la superficie de espacio libre público (plaza) en torno a espacio central formado por el barranco que atraviesa el núcleo.

En las zonas del litoral, aparte de la infraestructura portuarias ya existente (puertos de Morro Jable), el objeto principal del plan es la de dotar a la gran área turística de Jandía del suelo necesario para desarrollar actividades recreativas complementarias a la actividad turística de dimensión acorde a sus necesidades.

En el caso de los elementos estructurantes establecidos destacan los recreativos existentes, Oasis Wildlife y Campo de Golf de Playa del Jable.

5.7 ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN PREVISTAS

Las actuaciones de urbanización previstas se describen en el apartado 3 del Estudio Económico Financiero que se incluye en el presente Plan General de Ordenación.

6. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES LEGISLATIVAS

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

El contenido que ha de tener la ordenación estructural del Plan General se regula en el artículo 136 de la Ley. Las otras determinaciones que contiene la Ley que inciden sobre la ordenación estructural se justifican en los diferentes apartados de esta Memoria y resto de documentos que conforman el Plan General.

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.

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.

A continuación, se indican en qué apartados y en qué documentos se atiende a cada una de las determinaciones requeridas.

1. La Clasificación y Categorización del suelo. En el apartado 5 de esta Memoria, Planos de Ordenación y Fichero de la Ordenación estructural.

2. En el fichero de ámbitos urbanísticos se establece para el suelo urbano si la ordenación pormenorizada es la contenida en la contenida en la Modificación Menor B, en tramitación paralela, o bien ha de ser abordada por el instrumento de ordenación del Plan General, pendiente de tramitación.

   Los sectores se delimitan en los planos de ordenación estructural. En el Fichero de ámbitos urbanísticos se establece si el documento de ordenación pormenorizada del Plan General ha de desarrollar la ordenación pormenorizada o si se remite a Plan Parcial.

   Como se resumen de lo establecido en el Fichero se adjunta el siguiente cuadro:

ÁMBITO	Clasificación y Categorización del suelo	Uso Característico	Ínst. Ord. Porm.
PÁJARA	Urbano Consolidado/ No consolidado	Residencial Rural	MMB
PÁJARA 2	Urbano Consolidado/ No consolidado	Residencial Rural	O.P. PGO
TOTO	Urbano Consolidado	Residencial Rural	MMB
TOTO 2	Urbano Consolidado	Residencial Rural	O.P. PGO
BÁRGEDA	Urbano Consolidado	Residencial Rural	O.P. PGO
LA PARED 1	Urbano Consolidado	Residencial	MMB
LA PARED 2	Urbano Consolidado	Turístico	MMB
LA PARED 3	Urbano Consolidado/ No consolidado	Residencial	O.P. PGO
LA PARED 4	Urbanizable no ordenado	Residencial	Plan Parcial
LA LAJITA	Urbano Consolidado	Residencial	MMB
LA LAJITA 2000	Urbano no Consolidado	Residencial	MMB
INDUSTRIAL PUERTO	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Industrial-Terciario	O.P. PGO
BARRANCO DEL CIERVO	Urbanizable no ordenado	Residencial	O.P. PGO
AMPL. MORRO JABLE	Urbano Consolidado	Residencial	MMB
MORRO JABLE	Urbano Consolidado	Residencial Turístico	MMB
EL VALLUELO	Urbanizable no ordenado	Industrial-Terciario	Plan Parcial
SOLANA MATORRAL	Urbano Consolidado	Turístico	MMB
LA CORNISA	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Residencial Turístico	O.P. PGO
STELLA CANARIS 1	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Turístico	MMB
STELLA CANARIS 2	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Turístico	MMB
PLAYAS DEL JABLE	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Turístico	O.P. PGO
MONTE REDONDO	Urbanizable no ordenado	Industrial-Terciario	Plan Parcial
LAS GAVIOTAS C3	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Residencial	O.P. PGO
LAS GAVIOTAS C4	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Turístico	O.P. PGO
LAS GAVIOTAS C5	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Turístico	O.P. PGO
LAS GAVIOTAS C1,C2,C6	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Turístico	O.P. PGO
LAS GAVIOTAS DOTACIONAL	Urbano Consolidado	Usos comunitarios	O.P. PGO
ALDIANA	Urbano Consolidado	Turístico	MMB
BUTIHONDO 2	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Turístico	O.P. PGO
BUTIHONDO 1	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Turístico	O.P. PGO
ESQUINZO	Urbano Consolidado/ No consolidado	Turístico	MMB
ESQUINZO 2	Urbanizable no ordenado	Residencial	Plan Parcial
ESQUINZO ACEBUCHE	Urbanizable no ordenado	Turístico	Plan Parcial
TIERRA DORADA	Urbano no Consolidado-R. Transitorio	Turístico	O.P. PGO
MAJADA BOYA	Urbanizable no ordenado	Turístico	Plan Parcial
CANALBION	Urbanizable no ordenado	Turístico	Plan Parcial
LOS GORRIONES	Urbano no consolidado Régimen transitorio	Turístico	O.P. PGO
PLAYA ESMERALDA	Urbano Consolidado	Residencial	O.P. PGO
RISCO DEL GATO 2	Urbano Consolidado	Turístico	O.P. PGO
RISCO DEL GATO 1	Urbano no consolidado	Turístico	MMB
LOS ALBERTOS	No consolidado-R. Transitorio	Turístico	MMB
VIOLANTE	No consolidado-R. Transitorio	Residencial	MMB
BAHIA CALMA 1	Consolidado	Turístico	MMB
PALACE	Urbano no consolidado	Turístico	MMB
C. DEL RIO - EXTRAPL.	Urbano Consolidado	Sistemas Generales	MMB
C. DEL RIO -C1	Urbano no consolidado Régimen transitorio	Turístico	MMB
C. DEL RIO -D1	Urbano no consolidado Régimen transitorio	Turístico	MMB
C. DEL RIO -D2	Urbano no consolidado Régimen transitorio	Turístico	MMB
EL GRANILLO 1A	Consolidado	Turístico	MMB
EL GRANILLO 1B	Urbano no consolidado Régimen transitorio	Residencial	MMB
EL GRANILLO 2A	Urbano no consolidado Régimen transitorio	Turístico	O.P. PGO
EL GRANILLO 2B	Urbanizable ordenado	Turístico	O.P. PGO
EL GRANILLO 3	Urbanizable no ordenado	Turístico	Plan Parcial
RANCHO MATAS BLANCAS	Urbanizable no ordenado	Turístico	Plan Parcial
C. DEL RIO -C3	Urbano no consolidado Régimen transitorio	Terciario	O.P. PGO
C. DEL RIO -D3	Consolidado	Residencial	MMB
C. DEL RIO -D4	Consolidado	Residencial	MMB
C. DEL RIO -C2	Consolidado	Turístico	MMB
C. DEL RIO -C4	Consolidado	Turístico	MMB
C. DEL RIO -C5	Consolidado	Residencial	MMB
C. DEL RIO -D6	Consolidado	Residencial	MMB
C. DEL RIO -D7	No consolidado-R. Transitorio	Turístico	MMB
C. DEL RIO -C6	Consolidado	Residencial Turístico	MMB
C. DEL RIO -C7	Consolidado	Residencial	MMB
C. DEL RIO -C8A	Consolidado	Residencial	MMB
C. DEL RIO -C8B	No consolidado-R. Transitorio	Residencial	MMB
C. DEL RIO -D12	Consolidado	Residencial	MMB
C. DEL RIO -D5	Consolidado	Comunitario	MMB
BAHIA CALMA 2	Consolidado	Terciario	MMB

3. Delimitación de los suelos urbanos y urbanizables. En los planos de Ordenación Estructural.

4. Los sistemas generales y elementos estructurantes se representan en los planos de Ordenación Estructural O-2 y O-3. La descripción y valoración de los sistemas generales y otros elementos estructurantes se desarrolla en el apartado 5.5 de esta Memoria.

5. Normas urbanísticas de carácter general es uno de los documentos de este Plan General.

6. Se justifica el cumplimiento en el apartado 6 de esta Memoria.

7. En la Memoria de Información se analizan los ámbitos de suelo urbano y suelo urbanizable del Plan general vigente, concluyendo sobre las condiciones de vigencia de cada uno de ellos. Igualmente, en esta Memoria en el apartado 5.2. se realiza una valoración sobre los suelos urbanizables y las circunstancias singulares de cada uno de ellos.

8. En el fichero de ámbitos de cada área de suelo urbano y sector de suelo urbanizable se estable el uso característico de cada uno de ellos. En el cuadro anterior y en el plano de Ordenación estructural O-2 se reflejan tales usos característicos.

   Los usos prohibidos se regulan en el fichero de ámbitos urbanísticos para cada área de suelo urbano y sector de suelo urbanizable.

9. En el fichero de ámbitos con respecto a los sectores de suelo urbanizable se establece el coeficiente de edificabilidad máximo.

10. En el fichero de ámbitos con respecto a los sectores de suelo urbanizable se regulan el uso característico, los usos prohibidos, sistemas generales interiores y/o adscritos, coeficiente de edificabilidad máximo, tipologías admitidas, El instrumento de ordenación al que se remite la ordenación, e instrucciones y determinaciones sobre medidas ambientales derivadas de la evaluación ambiental estratégica o de cumplimiento de determinaciones de la legislación sectorial de especial incidencia sobre el ámbito.

    En el artículo 137 de la LSENPC, se regulan las determinaciones a contemplar en la ordenación pormenorizada del Plan General. Cuestiones tales como la determinación del aprovechamiento urbanístico, en base a los coeficientes de ponderación que se establezcan, el porcentaje de viviendas protegidas a desarrollar por los suelos urbanos no consolidados y sectores residenciales, el sistema de ejecución, así como otra serie de determinaciones de concreción más precisa que las contempladas para la ordenación estructural.

    De tales determinaciones se deriva que las determinaciones para la ordenación estructural han de ser complementadas con las requeridas para la ordenación pormenorizada, de tal forma que este último documento ha de contemplar una ficha específica para los ámbitos en los que se remita su ordenación a Plan Parcial.

11. En el plano de Ordenación estructural O-2 se reflejan los usos característicos de cada una de las categorías de suelo rústico.

12. Los asentamientos rurales se delimitan en los planos de Ordenación estructural O-1.

13. En los planos O-2 y O-3, se reflejan los sistemas generales de infraestructuras. La compatibilidad de las infraestructuras en cada una de las categorías y subcategorías de suelo rústico se regulan en las Normas Urbanísticas Generales.

14. En el Capítulo Cuarto de las Normas Urbanísticas Generales se regulan las condiciones singulares de implantación de los usos de interés público y social y, para categoría de suelo rústico se contempla la posibilidad o no de desarrollar tales actuaciones.

    No se ha previsto ninguna nueva actuación concreta que tenga cobertura en este Plan General.

El resto de las condiciones de ordenación pormenorizada para la implantación se establecerán en las Normas del documento que las ha de regular al igual que para los usos y actividades ordinarias y complementarias.

6.2 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 sobre Régimen Jurídico.

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) …..

Justificación de la ordenación establecida:

- 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 justificación de este apartado se ha realizado al analizar la LSENPC.

- 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. Todas las áreas y sectores turísticos son interiores a las zonas turísticas insulares.
- En el apartado 5.4.2 de esta Memoria se establecen los criterios de recualificación turística que han de ser contemplados en la ordenación pormenorizada. Se delimitan, los suelos rústicos común de reserva 1 y 2 que pueden ser soporte de los equipamientos turísticos complementarios de gran dimensión.

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 y Justificación de la ordenación establecida:

- 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, ya comentado al analizar la LSENPC.
- Lo contemplado en el apartado 3 c), establece un criterio claro para la clasificación y categorización del suelo rústico de reserva 1, tal y como se ha contemplado en este Plan General.

***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, siguiendo 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.

Valoración y justificación de la ordenación establecida:

- 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. En las Normas Generales de este Plan General se regulan las actuaciones de interés público y social con destino turístico en que suelo rústico están permitidas, en las Normas Generales.

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.

Valoración:

- 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.

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)

Valoración y justificación de la ordenación establecida:

- 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.
- En los apartados 7, 8 y 9 se establecen determinaciones a contemplar en la ordenación pormenorizada.
- Los suelos rústicos Comunes de Reserva 1 y 2, se delimitan para albergar equipamientos turísticos complementarios.

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.

l) 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.

Valoración:

- 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)

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.

Valoración:

- 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. En cualquier caso, en el apartado 5.4.2 se analiza el estado actual de la oferta de establecimientos turísticos.

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.

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.

l) Eliminación de deterioros singulares, con especial atención a los del borde costero y de las formaciones orográficas y relieves característicos.

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.

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 y justificación de la ordenación establecida:

- 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. Para ello se ha establecido el suelo rústico común de Reserva 1 y 2, sin limitación cuantitativa de la superficie total a implantar.

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 agua, 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 y apartado 7 de esta Memoria.

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 y justificación de la ordenación establecida:

Considera como área de renovación urbana los núcleos de Morro Jable y Costa Calma, remitiendo al planeamiento insular su delimitación. La ordenación de estos ámbitos ha sido abordada en la Modificación menor B.

6.3 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. La justificación de este apartado ya se ha realizado en el apartado 6.1.
- 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 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:

- 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.

6.4 LEY 14/2014, DE 26 DE DICIEMBRE DE ARMONIZACIÓN Y 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:

- En la Modificación Menor B, en tramitación, se valora lo establecido en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competencia de Morro Jable. Este PMM no tiene determinaciones de ordenación estructural.

6.5 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:

l) 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.

6.6 OTRAS LEGISLACIONES SECTORIALES

6.6.1 VIVIENDA

En el Capítulo 5.4.1 de esta Memoria, se justifican los criterios establecidos en la ordenación en relación con el cumplimiento de la legislación vigente.

6.6.2 TURISMO

En el Capítulo 5.4.2 de esta Memoria, se justifican los criterios establecidos en la ordenación en relación con el cumplimiento de la legislación vigente.

6.6.3 COMERCIO

En el Capítulo 5.4.3 de esta Memoria, se justifican los criterios establecidos en la ordenación en relación con el cumplimiento de la legislación vigente.

6.6.4 ACCESIBILIDAD

En este documento de ordenación estructural se establece en las Normas Urbanísticas Generales en su disposición adicional quinta sobre limitaciones de carácter sectorial lo siguiente:

> *"11.En relación con la accesibilidad y a los itinerarios peatonales del viario y las áreas de estancia de los espacios libres públicos deberán cumplir las determinaciones de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las excepciones que en uno y otro caso establece tal Orden y, en su caso, la normativa autonómica".*

También se establecen dentro de las medidas genéricas a incluir en la ordenación pormenorizada de sectores e instrumentos de ejecución, en las Disposiciones Adicionales de las Normas Urbanísticas Generales, lo siguiente:

> *"Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad y visibilidad. 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".*

6.6.5 COSTAS

En cuanto a la Ley de Costas, de 28 de Julio de 1988 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.

Con fecha 4 de noviembre de 2019 se recibió en el Ayuntamiento de Pájara oficio de la Demarcación de Costas de Canarias, Ministerio para la Transición Ecológica en relación con la solicitud de deslindes y concesiones existentes en el dominio público marítimo terrestre del Término Municipal de Pájara, en el que expresamente se señala:

> *"En relación con su escrito de fecha 22 de octubre de 2019, solicitando los deslindes y concesiones existentes en el dominio público marítimo-terrestre* , en el T.M. de Pájara, en la isla de Fuerteventura:
>
> *En el siguiente enlace tiene a su disposición la descarga de la línea de deslinde de Dominio Público Marítimo-Terrestre (……)*
>
> *Las servidumbres de protección y tránsito reflejadas en dichos planos, en deslinde aprobados por órdenes ministeriales anteriores a la Ley de Costas de 1988 y donde no existan órdenes ministeriales posteriores de modificación o establecimiento de las servidumbres, serán orientativas.*
>
> *En lo respectivo a las concesiones se informa que actualmente únicamente está otorgada la concesión CNC02/07/35/0005, con destino a las instalaciones expendedoras de comida y bebida e instalaciones y equipamientos: sectores deportivos, módulos de servicios, sectores de hamacas y sombrillas, torres de vigilancia y monolitos de información, comprendidas en el Proyecto instalaciones de los servicios de temporada en las playas de T.M. de Pájara al Ayuntamiento de Pájara"*

Se considera incorrecta y disconforme a la legislación vigente la remisión realizada a la página Web del Ministerio.

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

Los deslindes del dominio público marítimo terrestre vigentes son los reflejados en el plano anexo.

Estos deslindes se diferencian en dos grupos:

a) Deslindes realizados conforme a la Ley de Costas vigente, Incorporan la servidumbre de protección en los planos que acompañan a las Órdenes Ministeriales.

   En los planos del Plan General se representan para estos ámbitos el dominio público marítimo terrestre, ribera del mar en su caso, servidumbre de tránsito, servidumbre de protección y zona de influencia.

b) Deslindes no adaptados a la ley de Costas:

   DL-32-LP (O.M. 14/03/1989) Tramo La Señora – Morro Jable.

   DL-33-LP (O.M. 14/07/1988) Tramo Punta Matorral – Boca de Esquinzo.

   DL-44-LP (O.M. 04/04/1988) Tramo Barranco Pecenescal – Los Verodes.

   DL-45-LP (O.M. 04/10/1989) Tramo Boca de Esquinzo – Barranco del Salmo.

   DL-45-LP (O.M. 04/10/1989) Tramo Boca de Esquinzo – Barranco del Salmo.

DL-92-LP (O.M. 04/10/1989) Tramo Bco. Punta Puerto Rico – …(Tuineje).

DL-95-LP (O.M. 04/04/1988) Tramo Puerto de la Peña– Punta del Viento.

DL-96-LP (O.M. 08/05/1989) Tramo Los Cuchillos – Puerto Rico.

Aunque en el escrito citado de noviembre de 2019 de esa Dirección General de Costas, se indica que donde no existan órdenes ministeriales posteriores de modificación o establecimiento de las servidumbres, serán orientativas, se considera que no es competencia del Ayuntamiento ni del equipo redactor del Plan General el establecer las servidumbres de protección, sino que es competencia del Ministerio su establecimiento, como reiteradamente se les ha manifestado que es competencia exclusiva de la Administración estatal.

Con el fin de comprobar si la ordenación que establezca el Plan General se adecúa o no a las determinaciones de la Ley de Costas y su Reglamento es imprescindible disponer de los deslindes del dominio público marítimo terrestre adaptados a la vigente Ley de Costas.

Con el fin de comprobar si la ordenación que establezca el Plan General se adecúa o no a las determinaciones de la Ley de Costas y su Reglamento es imprescindible disponer de los deslindes del dominio público marítimo terrestre adaptados a la vigente Ley de Costas.

El vigente procedimiento para el deslinde del dominio público marítimo terrestre obliga a representar desde el momento de su incoación, la delimitación provisional del dominio público marítimo terrestre y su zona de servidumbre de protección (Artículo 12.5 Ley de Costas y el artículo 21.2 de su Reglamento).

La incoación del expediente será objeto de publicación a los efectos de someterlo a información pública. De acuerdo con el artículo 26.1 del Reglamento, como ya se ha expuesto, la orden de aprobación del deslinde debe incluir el límite interior de la ribera del mar y la extensión de la zona de servidumbre de protección.

En definitiva, el procedimiento administrativo del deslinde del dominio público marítimo terrestre es el instrumento apropiado para representar formalmente la delimitación del dominio público marítimo terrestre, el límite interior de la ribera y la extensión de las servidumbres de tránsito y protección establecidas en la Ley de Costas.

Por lo tanto, hasta tanto se tramiten los nuevos deslindes, solamente se representará en los planos del Plan General el dominio público marítimo terrestre, servidumbre de tránsito y la zona de influencia.

El Ayuntamiento de Pájara ha solicitado la incoación de los deslindes de aquellos ámbitos no adaptados a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar en las siguientes fechas:

DL-32-LP (O.M. 14/03/1989) Tramo La Señora – Morro Jable. 4 de mayo de 2022.

DL-33-LP (O.M. 14/07/1988) Tramo Punta Matorral – Boca de Esquinzo. 4 de mayo de 2022.

DL-44-LP (O.M. 04/04/1988) Tramo Barranco Pecenescal – Los Verodes. 31 de mayo de 2022.

DL-45-LP (O.M. 04/10/1989) Tramo Boca de Esquinzo – Barranco del Salmo. 5 de julio de 2022.

DL-92-LP (O.M. 04/10/1989) Tramo Bco. Punta Puerto Rico – …(Tuineje). 6 de julio de 2022.

DL-95-LP (O.M. 04/04/1988) Tramo Puerto de la Peña– Punta del Viento. 6 de julio de 2022.

El jefe de la Demarcación de Costas en escrito de 28 de agosto de 2022 en relación a las solicitudes referidas manifiesta lo siguiente

“ Vistas las solicitudes presentadas por el Ayuntamiento de Pájara interesando la incoación de los expedientes de deslinde de referencia a fin de determinar la anchura de la servidumbre de protección, se comunica que para poder tramitarlas resulta necesario remitir a esta Demarcación

de Costas la documentación relativa al instrumento o instrumentos de planeamiento que había vigente a la fecha de entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, así como la clasificación actual del suelo según el planeamiento vigente."

El Ayuntamiento de Pájara ha enviado la documentación solicitada de los deslindes de aquellos ámbitos no adaptados a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar en las siguientes fechas:

DL-32-LP (O.M. 14/03/1989) Tramo La Señora – Morro Jable. 1de septiembre de 2022.

DL-33-LP (O.M. 14/07/1988) Tramo Punta Matorral – Boca de Esquinzo. 1, 5, 6 de septiembre de 2022.

DL-44-LP (O.M. 04/04/1988) Tramo Barranco Pecenescal – Los Verodes. 30 de septiembre de 2022.

DL-45-LP (O.M. 04/10/1989) Tramo Boca de Esquinzo – Barranco del Salmo. 4 de octubre de 2022

DL-92-LP (O.M. 04/10/1989) Tramo Bco. Punta Puerto Rico – …(Tuineje). 6 de octubre de 2022.

DL-95-LP (O.M. 04/04/1988) Tramo Puerto de la Peña– Punta del Viento. 6 de octubre de 2022.

Información común a todos los deslindes: 7, 10 y 11 de octubre de 2022

Se desconoce a día de hoy en qué situación se encuentran los deslindes solicitados. Igualmente se carece de informe por parte del Ministerio de Transición Ecológica sobre el documento de ordenación pormenorizada de la Modificación Menor B, habiendo transcurrido los plazos legales y, en cualquier caso, los lógicos y razonables.

Justificación del cumplimiento de la Ley de Costas y su Reglamento.

En los planos de ordenación estructural se representan, tal y como se ha dicho, el dominio público marítimo terrestre, servidumbre de tránsito, servidumbre de protección en los ámbitos que cuenten con ella dibujada y la zona de influencia.

En la ficha correspondiente a las áreas y sectores costeros afectados por la servidumbre de protección sea cual sea la dimensión de ésta, se hace la siguiente mención explícita:

"Las actuaciones que se realicen en la costa del municipio, en el dominio público marítimo terrestre y sus zonas de servidumbre deberán atender a lo dispuesto en la vigente Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas y su Reglamento."

En relación con lo establecido el artículo 30.1.b) de la Ley sobre la necesidad de evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal forma que la densidad del suelo urbanizable situado en la zona de influencia ha de ser inferior a la media del término municipal para dicha clase de suelo.

Los sectores delimitados y la superficie edificable asignada a cada uno de ellos es la siguiente:

Sector	Superficie total m²s	Coefic. Edif. Neto m²c/m²s	Superficie Edificable total m²c
Barranco del Ciervo	57.024	1,000	57.024
La Pared 4	125.695	0,425	53.420
Subtotal Residencial	**182.719**	**0,604**	**110.444**
Valluelo de los Burros	76.264	0,500	38.132
Monte Redondo	182.369	0,450	82.066
Subtotal Terciario-Industrial	**258.633**	**0,465**	**120.198**
Total fuera zona influencia	**441.352**	**0,523**	**230.642**
Esquinzo 2	67.697	0,250	16.924
Subtotal Residencial	**67.697**	**0,250**	**16.924**
Esquinzo Acebuche	196.968	0,230	45.303
Majada Boya	367.613	0,200	73.523
Canalbion	483.333	0,210	101.464
El Granillo 2B	216.936	0,200	43.387
El Granillo 3	69.099	0,200	13.820
Rancho Matas Blancas	372.864	0,200	74.573
Subtotal Turístico	**1.706.813**	**0,206**	**352.069**
Subtotal Terciario- Industrial			
Total en zona influencia	**1.774.510**	**0,208**	**368.993**
TOTAL	**2.215.862**	**0,271**	**599.636**

El coeficiente de edificabilidad medio de todos los sectores es de 0,271 m²c/m²s.

Todos los sectores afectados por la zona de influencia tienen una edificabilidad inferior a la media.

En los documentos de ordenación pormenorizada de este Plan General se justifica y justificará el resto de las determinaciones de obligado cumplimiento.

6.6.6 CARRETERAS

Será de aplicación la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias para el uso y defensa de las carreteras, así como el Decreto 112/2002, de 9 de agosto de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional.

Le corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias informar el contenido del planeamiento urbanístico o de sus modificaciones que afecten a la Red de Interés Regional de Carreteras del

Gobierno de Canarias, y al Cabildo Insular las que afecten a carreteras insulares, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16.2 de la Ley de Carreteras de Canarias.

Se ha plasmado en el plano de afecciones sectoriales 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.

En todos los planos de ordenación pormenorizada y de clasificación y categorización del suelo se deberán reflejar las líneas límites de edificación, en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Carreteras.

Según la Ley 9/1991, de 8 de mayo de 1991, de Carreteras de Canarias, se entiende por tramos urbanos aquéllos de las carreteras que discurren por suelo clasificado como urbano por el planeamiento urbanístico municipal.

La misma Ley define travesía como la parte del tramo urbano en el que existe edificación consolidada a ambos márgenes del mismo en al menos las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en al menos uno de sus márgenes.

Según se enuncia en el Plan Estratégico de Actuación en Travesías, tramos Urbanos y de Poblado en el municipio de Pájara podemos encontrarnos “Travesías Tradicionales” como son los núcleos de Pájara y Cardón y carreteras cuyos márgenes se han ido colmatando con la edificación quedando por tanto inmersa dentro del núcleo como son Costa Calma o Morro Jable. En el caso de Costa Calma la aparición de la autovía de reciente ejecución modifica las características de la antigua carretera general.

Según Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes sobre el trámite de consulta del documento de avance y estudio ambiental estratégico del Plan General de Ordenación de Pájara de fecha 19/09/2022:

“La red de carreteras de interés regional en el ámbito de la isla de Fuerteventura se puede consultar en el Anexo II del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de Carreteras de Canarias. Así como en el Decreto 247/1993, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las carreteras de interés regional”.

Como quiera que, desde la entrada en vigor del referido Decreto, la red canaria de carreteras ha sufrido notables variaciones, esta Dirección General ha estimado conveniente proceder a la actualización del citado Decreto en el ámbito de las siete islas. Con este objetivo, este Departamento remitió al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura en fecha 17 de diciembre de 2019 un borrador de la propuesta de actualización de la Red de Interés Regional en la isla de Fuerteventura, en base a los criterios fijados por la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, para la realización de las consideraciones que esa Institución estimará oportunas.

Visto lo cual, se hace necesario informar que, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 247/93, de 10 de Septiembre, por el que se clasifican las vías de interés regional, la red actual de estas características en el ámbito territorial de Pájara, sin actualizar, es la siguiente:

Denominación: FV-2

Tipo de vía: Carretera convencional – Autovía

Descripción: Para analizar la carretera FV-2 desde Tarajalejo hasta Morro Jable hay que dividirla en varios tramos. Entre Tarajalejo y Matas Blancas es una carretera convencional, con zonas con carril adicional para vehículos lentos. Entre Matas Blancas y Valluelo es autovía, y desde Valluelo hasta es autovía, y desde Valluelo hasta Puerto de Morro Jable es una carretera convencional que, por zonas, se convierte en travesía. La carretera Tarajalejo – Morro Jable es parte esencial del eje insular, y cumple lo dispuesto en los apartados a), b), c) y d) del artículo 3 de la Ley 9/91, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, por lo que debe de seguir formando parte de la red de interés regional.

La ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, en el artículo 24 y siguientes, y el Reglamento de Carreteras de Canarias, definen una serie de limitaciones a lo propiedad, en favor de las carreteras, y que se articulan en relación con los conceptos de la zona de dominio público, la zona de servidumbre, la

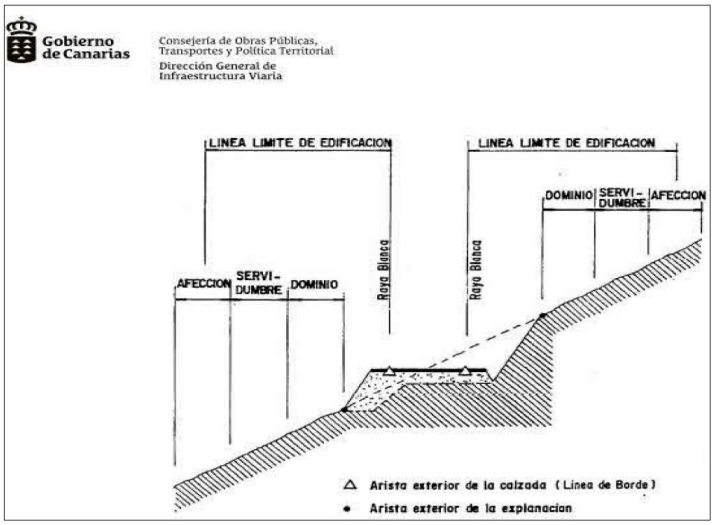
zona de afección y la línea límite de edificación. De conformidad con lo que se establece en el artículo 45 y en la disposición transitoria segunda del decreto 131/1995, de 11 de mayo, citado anteriormente, se establecen como anchos medidos en metros, de franjas de dominio público, servidumbre y afección, y distancia de la línea límite de edificación esta última medida desde la arista exterior de la calzada, los siguientes:

Clase Carretera	Dominio Público	Servidumbre	Afección	Línea Límite de Edificación
Autovía	8 (m.)(1)	15 (m.)	7 (m.)	30 (m.)(2)
Carretera Convencional de interés regional	3 (m.)(1)	10 (m.)	7 (m.)	25 (m.)(2)

(1) Modificación del artículo 25 de la Ley 9 /1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias llevada a cabo por la Disposición final segunda Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canaria:"Artículo 25. Uno. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 m metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista"

(2) Debiendo cumplirse, a su vez, que el Límite de Edificación deberá ser siempre exterior a la zona de Servidumbre. Cuando la Línea Límite definida en el cuadro caiga en la zona de Servidumbre, el Límite de Edificación se fijará en el borde exterior de la zona de servidumbre.

Tales conceptos de las zonas ó franjas de protección de la carretera, así como de la línea límite de edificación, se encuentra definidos en la siguiente sección tipo transversal de la carretera:



Para definir la arista exterior de la explanación y arista exterior de la explanación se atenderá a lo prescrito en el artículo 25 y 28 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, respectivamente.

Los cambios que ha sufrido la red de carreteras de Fuerteventura desde el año 1993 aconsejan desvincular del interés regional los siguientes tramos en el municipio de Pájara:

Denominación actual: FV-603

Tipo de vía: Carretera convencional y Travesía

Descripción: La FV-603 es la nueva denominación de la FV-2 en el tramo comprendido entre Matas Blancas y el Acceso a Gorriones, dado que ahora la FV-2 es la autovía recientemente puesta en servicio. La FV-603 ha quedado ahora como vía de servicio de la FV-2. Es una carretera convencional que, de sur a Norte, en el sentido del kilometraje, arranca en el núcleo urbano de Los Gorriones, atraviesa el núcleo

turístico de Costa Calma y finaliza en el Mirador de Sotavento. Dado que ya no forma parte del eje insular de Fuerteventura y que no cumple ninguno de los apartados del artículo 3 de la Ley 9/91, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, puede desvincularse el interés regional.

Denominación actual: FV-602

Tipo de vía: Carretera convencional

Descripción: La FV-602 es la nueva denominación de la FV-2 en el tramo comprendido entre el núcleo turístico de Butihondo y el nudo del Salmo, dado que ahora la FV-2 es la autovía que se puso en servicio en el año 2006. La FV-602 ha quedado ahora como vía de servicio a los núcleos turísticos de Butihondo, Esquinzo, Mal Nombre y Los Canarios. Es una carretera convencional sinuosa que, de sur a norte, en el sentido del kilometraje, arranca en el núcleo de Butihondo y pasa por Esquinzo, Mal Nombre y Los Canarios, con diferentes conexiones con la FV-2. Dado que ya no forma parte del eje insular de Fuerteventura y que no cumple ninguno de los apartados del artículo 3 de la Ley 9/91, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, puede desvincularse del interés regional.

"[…] sigue vigente la Orden de fecha 15 de abril de 2015, el entonces Consejero de Obras Públicas, Trasportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, por la que se procedió a resolver con carácter excepcional la solicitud efectuada por el Ayuntamiento de Pájara en relación con la "Disposición de la Línea Límite de Edificación en el frente de la Avenida del Saladar, actual tramo de la carretera de interés regional FV-2 comprendido entre el ámbito de Stella Canaris y el Casco Urbano de Morro Jable, a una distancia inferior a la establecida con carácter general", en ambos márgenes de la infraestructura viaria, de acuerdo con la definición geométrica recogida en el informe que fue evacuado por el Cabildo de Fuerteventura con fecha 23 de marzo de 2015, en el que figura el estado de alineaciones referentes a Línea de Edificación en la carretera FV-2, de los siguientes tramos de la misma:

Tramo 1 - Borde izquierdo, entre pK 82+360 (Glorieta Aldiana) y PK 83+420 (Glorieta calle Quijote).

Tramo 2 - Borde derecho, entre PK 83+420 (Glorieta calle Quijote) y PK 84+250 (Glorieta calle Biocho).

Tramo 3 - Borde derecho, entre PK 84+250 (Glorieta calle Biocho) y PK 85+160 (Glorieta calle Afortunadas).

Tramo 4 - Borde derecho, entre PK 85+160 (Glorieta calle Afortunadas) y PK 85+810 (Cruce calle Acantilado).

Tramo 4 - Borde izquierdo entre PK 85+160 (Glorieta calle Afortunadas) y PK 85+810 (Cruce calle Acantilado).

Tramo 5 - Borde derecho, entre PK 85+810 (Cruce calle Acantilado) y PK 86+500 Cruce Bolivar El Timón).

Tramo 5 - Borde izquierdo, entre PK 85+810 (Cruce calle Acantilado) y PK 86+500 (cruce Bulevar El Timón).

Según indica el Plan Estratégico de Actuación en Travesías, tramos urbanos y de poblado 2013 – 2020 desarrollado por la Consejería de Obras Públicas y Carreteras del Cabildo de Fuerteventura: *"El Cabildo no ha contado desde la promulgación de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias con un Plan Insular de Carreteras y, menos aún, con un plan específico de actuación para travesías, tramos urbanos y tramos de poblado. Siendo por tanto el referido Plan Estratégico de Actuación en Travesías el primer plan de actuación en materia de carreteras de la red viaria insular."*

El listado de carreteras que discurren por el término municipal de Pájara, según información del Cabildo Insular, son las siguientes:

Carreteras de interés regional:

- FV-2 Puerto del Rosario-Morro Jable.

  Esta vía tiene tramos de autovía, doble calzada y otros de carretera convencional.

Carreteras de primer orden:

- FV-30 Casillas del Ángel - Betancuria – Pájara – Tuineje.
- FV-56 La Lajita – Rosa del James.

Carreteras de segundo orden:

- FV-602 Tramo antiguo de la FV-2.
- FV-605 Pájara – La Pared.
- FV-617 FV-56 – Las Hermosas.
- FV-618 FV-56 – El Cardón.
- FV-621 FV-605 - Ajuy.
- FV-627 de la FV-621 – Buen Paso.

Todas las carreteras de primer y segundo orden son del tipo convencional.

En función de lo anterior, se considera de aplicación lo establecido en la Ley de Carreteras de Canarias para el resto de la red de carreteras no consideradas de interés regional. La franja de dominio público será de 3,00 metros, servidumbre de 5,00 metros, afección de 3,00 metros y la línea de edificación de 12,00 metros.

En los planos de ordenación estructural se representa el dominio público con carácter indicativo, sin considerar taludes y desmontes, pues prevalece, en cualquier caso, la determinación de la Ley para su concreción. Se representa igualmente la línea de edificación derivada de lo informado por la Consejería.

En este documento de ordenación estructural se establece en las Normas Urbanísticas Generales en su disposición adicional quinta sobre limitaciones de carácter sectorial lo siguiente:

"- La Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias para el uso y defensa de las carreteras. Estos condicionantes se refieren a las bandas de protección de dichas carreteras, regulación de accesos, protección de la calidad de la vida y línea de edificación.

- Decreto 112/2002 de 9 de agosto, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las Carreteras de Interés Regional."

6.6.7 HIDRÁULICAS

En este documento de ordenación estructural se establece en las Normas Urbanísticas Generales en su disposición adicional quinta sobre limitaciones de carácter sectorial lo siguiente:

> *"Los cauces quedan regulados por la Ley 12/1990 de 26 de julio de Aguas de Canarias, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en Canarias, el Plan Hidrológico Insular de Fuerteventura, así como el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento, con carácter supletorio a los anteriores.*

Cualquier actuación que afecte a canales o conducciones integrados en la red básica general, que estén reflejados en el Plano de Ordenación de Infraestructuras, sea cual sea la clase y categoría del suelo, deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Garantizar el transporte del caudal máximo de diseño de la infraestructura.
b) Permitir las labores de operación de este, incluyendo el control funcional y de calidad.
c) Permitir las labores de mantenimiento y conservación del canal o conducción, que permitan que la infraestructura se mantenga en las mejores conducciones estructurales.
d) Permitir las labores de mejora y adaptación normativa, que podrían implicar la sustitución total o parcial del mismo por otro tipo de conducciones o tuberías de diferente material.
e) Debe resolverse con la propiedad de cada canal la afección al mismo de forma que la actuación pretendida sea compatible con la presencia del canal.
f) El tramo afectado deberá restituirse mediante conducción cerrada de fundición dúctil centrifugada de abastecimiento de agua potable.

Los tratamientos de depuración de aguas residuales y/o reutilización de aguas residuales depuradas quedan condicionadas a la autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas."

6.6.8. RUIDO. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

En el desarrollo reglamentario de la legislación básica estatal en materia de ruido – *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas* (en adelante RD 1367/07) -, respecto a la zonificación acústica se establece lo siguiente:

Artículo 5 Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas

5. Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas acústicas vendrán delimitadas por el uso característico de la zona.

Artículo 13 Zonificación acústica y planeamiento

4. La delimitación por tipo de área acústica de las distintas superficies del territorio, que aplicando los criterios del artículo 5, estén afectadas por la zonificación acústica, deberá estar terminada, con carácter general, antes de cinco años, a partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto, y en las aglomeraciones de más de 250.000 habitantes antes del 1 de enero de 2008.

5. […] La adecuación del planeamiento a lo establecido en este real decreto se realizará en la forma y con el procedimiento que disponga la normativa autonómica.

Considerando que:

- El municipio de Pájara no pertenece a ninguna aglomeración de más de 250.000 habitantes,

- A la fecha de redacción de este documento no se ha producido el pertinente desarrollo reglamentario autonómico en materia de ruido.

Por tanto, las áreas acústicas del presente Plan General de Ordenación de Pájara vienen delimitadas por el uso característico de cada zona o área, lo que se representa gráficamente en el plano O-2 de estructura general.

6.6.9 DEFENSA

En el plano de Clasificación y Categoría de Suelo se ha señalado 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 y se ha establecido en la Disposición Adicional tercera lo siguiente:

"Las determinaciones de ordenación establecidas en el ámbito del campo del Campo de Tiro y Maniobras de Pájara, reflejado en los Planos de Ordenación, no serán de aplicación cuando puedan limitar la realización de obras de mejora o de construcción de instalaciones necesarias para su funcionamiento, ni consecuentemente para su utilización para fines militares., en base a lo establecido en la Disposición adicional decimoséptima de la Ley 21/2013: Instalaciones militares.

"Cualquier actuación administrativa medioambiental o de otra índole de las comunidades autónomas o de las entidades locales que dimane de la presente ley que incida sobre zonas declaradas de interés para la Defensa Nacional y terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional, necesitará el informe preceptivo del Ministerio de Defensa, que tendrá carácter vinculante en lo que afecte a la Defensa Nacional."

6.6.10 PATRIMONIO CULTURAL

Se presenta como instrumento complementario el Catálogo de Protección de los Bienes Patrimoniales que integran el Patrimonio Cultural del Municipio de Pájara y se redacta 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, al igual que su contenido es también conforme con lo estipulado para los Catálogos Patrimoniales Culturales Municipales en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias. Por tanto, su contenido se ajusta en su alcance a lo regulado a estos efectos en la normativa de aplicación vigente para los mencionados catálogos, proporcionando de manera sistematizada la caracterización y evaluación a los bienes que en él se incluyen.

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

6.6.11 RESIDUOS

El Plan Integral de Residuos de Canarias (en adelante, PIRCAN), se concibe como el documento de planificación para prevenir la producción de residuos y, en su caso, resolver los problemas derivados de su gestión, de acuerdo con los preceptos legales vigentes. Y será el correspondiente Plan Territorial Especial de Residuos de la Isla de Fuerteventura quien adapte su estructura a los objetivos, periodo de vigencia, frecuencia de evaluación y revisión que se establece en el marco el PIRCAN.

En el caso del presente Plan General de Ordenación de Pájara se clasifica y categoriza como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras el suelo ocupado por la planta de transferencia existente en el barranco de Mal Nombre.

6.6.12 SECTOR ELÉCTRICO

En este documento de ordenación estructural se establece en las Normas Urbanísticas Generales en su disposición adicional quinta sobre limitaciones de carácter sectorial lo siguiente:

"En relación con las infraestructuras eléctricas:

- *Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.*
- *Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.*
- *Ley 2/2011, de 26 de enero, por la que se modifican la Ley 11/1997, de 2 de diciembre, de regulación del Sector Eléctrico Canario.*
- *Decreto 141/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan los procedimientos administrativos relativos a la ejecución y puesta en servicio de las instalaciones eléctricas en Canarias.*

- *Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.*

- *Norma Particular para Centros de Transformación de hasta 30 kv en el ámbito de suministro de Unelco", según Orden de 19-agosto-1997 de la Consejería de Industria y Comercio y que fue publicada en el BOC nº 31 de fecha 12-marzo-1999.*

- *Normas Particulares para instalaciones aéreas de Alta Tensión hasta 30 kv en el ámbito de suministro de Unelco", según orden de 29-julio-1994 de la Consejería de Industria y Comercio y que fue publicada en el BOC nº 153 de 16-diciembre-1994.*

- *Normas Particulares para las instalaciones de enlace de la empresa Endesa Distribución Eléctrica, S.L.", fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 205, del viernes 22 de octubre 2004.*

6.6.13 TELECOMUNICACIONES

En este documento de ordenación estructural se establece en las Normas Urbanísticas Generales en su disposición adicional quinta sobre limitaciones de carácter sectorial lo siguiente:

"En relación con los servicios de comunicaciones electrónicas:

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003.

- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.

- Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la ordenación territorial de las telecomunicaciones de Canarias."

En la tramitación del plan General se ha recibido informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

El Informe competencial cuenta con registro de entrada nº TELP/19545 de 16 de marzo de 2021.

Concluyen que:

"De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se emite informe favorable en relación con la adecuación del Borrador del Plan General de Ordenación de Pájara (Fuerteventura), a la normativa sectorial de telecomunicaciones."

6.6.14 SERVIDUMBRES AÉREAS

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.

6.6.15 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.

6.6.16 CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA

La Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética[2] (en adelante, LCCTE), establece en su DT3ª lo siguiente:

> ***Disposición transitoria tercera. Consideración del cambio climático en el desarrollo de la planificación y gestión del desarrollo urbano, de la edificación y de las infraestructuras del transporte.***
>
> *En relación con las previsiones establecidas en las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 21 de esta ley relativos a la consideración del cambio climático en la planificación y gestión del desarrollo urbano, de la edificación y de las infraestructuras del transporte, estas disposiciones no serán de aplicación a los planes, programas y estudios cuya tramitación ya se hubiese completado en el momento de entrada en vigor de esta ley. En las modificaciones posteriores de dichos documentos se deberán integrar los criterios no incluidos en la fase estudio.*

Estableciendo el artículo 21 que:

> ***Artículo 21. Consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte.***
>
> 1. *La planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:*
>
>   a) *La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.*
>
>   b) *La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático*

En consecuencia, procede considerar en el presente Plan General los riesgos derivados del cambio climático e integrar las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático, cuestión que se aborda en el Documento de Estudio Ambiental Estratégico.

La Ley 6/2022, de *27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias.* [3] (en adelante, LCCTEC), establece en su DT5ª lo siguiente:

> ***Quinta. Instrumentos de ordenación en trámite.***
>
> 1. *Los instrumentos de ordenación ambiental, de los recursos naturales, territorial, urbanística y sectorial que hayan iniciado su tramitación antes de la entrada en vigor de la presente ley podrán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior hasta su aprobación definitiva.*

[2] Publicada en el BOE N.º 121, de 21 de mayo de 2021.
[3] Publicada en el BOC N.º 257, de 31 de diciembre de 2022.

En el caso de la LCCTE de Canarias no será de aplicación en cuanto, el presente Plan General de Pájara se ha iniciado su tramitación con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/2022.

7. PLAN INSULAR. DISPOSICIONES VIGENTES

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.

A continuación, expondremos como se han contemplado en el Plan General las determinaciones vigentes del Plan Insular. Se anexa Plano de superposición del PIOF y de la Clasificación y Categorización del Suelo de este Plan General

1. Espacios naturales protegidos y Red Natura 2000.

   En los Espacios Naturales Protegidos de Canarias que cuentan con instrumento de ordenación la Clasificación y Categorización del suelo es la que contienen dichos instrumentos.

   En el espacio natural del Parque de Jandía, que carece de instrumento de ordenación, se han aplicado las determinaciones contempladas en la Disposición Transitoria Decimonovena de la LSENPC.

2. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales. Zonas de mayor valor o aptitud natural, no incluidas en los Espacios naturales protegidos de Canarias. Zonas A y Ba.

   Estas zonas han sido clasificadas por el Plan Insular como Suelo Rústico Especialmente Protegido.

   En el plano de Superposición del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del PIOF sobre el Plano de Clasificación y Categorización del Suelo del Plan General se puede observar que salvo pequeños ámbitos derivados de un análisis más preciso realizado con la evaluación ambiental habida se han respetado prácticamente en su totalidad los espacios contemplados en el Plan Insular.

   En relación con lo establecido en el artículo 83, b.2):

   > *b.2) Se considera necesario que por los Ayuntamientos respectivos se realicen los estudios de base científica sobre la incidencia de la edificación en el aporte eólico de las arenas para los Parques Naturales de Jandía y Dunas de Corralejo, profundizando en este aspecto el Estudio sobre la Dinámica del Litoral que figura como anexo en el PIOF.*

   Se ha incluido tal estudio en el Inventario Ambiental anexo al Estudio Ambiental Estratégico en el apartado 2.2.5. Formas eólicas.

   En relación con lo establecido en el artículo 92 y 102, se ha contemplado en el Suelo Rústico común una banda de protección cautelar de 100 metros de ancho, con respecto al espacio natural del Parque de Jandía, hasta tanto se redacte el Plan de ordenación de dicho espacio natural. Esta banda se ha reflejado en los planos de Clasificación y Categorización del suelo y en las Normas Generales en los artículos 4.2.1.9, 4.2.6.7, 4.2.7.8 y 4.8.2.3.

   En relación con lo establecido en los artículos 100 y 101 a), sobre los usos y actividades permitidas y prohibidas, en el Capítulo 5.4.5 de esta Memoria se reproducen las Normas del Plan General que regulan los usos y actividades permitidas y prohibidas en las diferentes categorías de los Suelos Rústicos de Protección Ambiental. Estas Normas respetan las determinaciones restrictivas del planeamiento insular como instrumento de ordenación de los Recursos Naturales. Para el resto de los usos y actividades, los criterios para su regulación se basan en las determinaciones legislativas habidas desde la aprobación del Plan Insular hasta la fecha.

3. Plan de Ordenación de los recursos naturales. Subzonas de aptitud productiva. Zona Bb

   En el plano de Superposición del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del PIOF sobre el Plano de Clasificación y Categorización del Suelo del Plan General difiere del que se deriva del Mapa de Cultivos de Canarias y de la evaluación ambiental habida, de tal forma que buena parte de los suelos agrarios han pasado bien a protección ambiental por su condición de suelos inalterados con valores paisajísticos, o bien a suelo rústico común en el que se siguen permitiendo las actividades agrarias en similares condiciones a las contempladas para el Suelo rústico de Protección Agraria.

   En relación con lo establecido en el artículo 101 b), sobre los usos y actividades permitidas y prohibidas, en el Capítulo 5.4.4 de esta Memoria se reproducen las Normas del Plan General que regulan los usos y actividades permitidas y prohibidas en las diferentes categorías del Suelo Rústico de Protección Agraria. Estas Normas respetan las determinaciones restrictivas del planeamiento insular como instrumento de ordenación de los recursos naturales. Para el resto de los usos y actividades, los criterios para su regulación se basan en las determinaciones legislativas habidas desde la aprobación del Plan Insular hasta la fecha.

4. Usos en suelo rústico.

   En las Normas Generales se establecen los usos y actividades permitidas, compatibles y prohibidas para todas las categorías y subcategorías de suelo rústico. Estas Normas respetan las determinaciones restrictivas del planeamiento insular como instrumento de ordenación de los Recursos Naturales establecidas en los artículos 97, 100, 101, 102 y otros. Para el resto de los usos y actividades, los criterios para su regulación se basan en las determinaciones legislativas habidas desde la aprobación del Plan Insular hasta la fecha.

5. Patrimonio Cultural.

   En el apartado 6.6.10 de esta Memoria se justifica el cumplimiento de la Ley de Patrimonio de Canarias.

   Se desarrolla en este Plan General como uno de sus instrumentos el Catálogo de Protección, en el que se valoran las determinaciones del planeamiento insular, así como de los Informes emitidos por el área de patrimonio del Cabildo Insular.

6. Asentamientos rurales.

   No existe una determinación expresa del Plan Insular para la delimitación de los asentamientos conforme a lo establecido en la LSENPC. Se ha seguido, para su delimitación lo establecido en el artículo 35 de esta Ley.

7. Usos turísticos. Ordenación turística.

   En relación con los usos turísticos cabe hacer las siguientes consideraciones:

   a). Zonas turísticas. Todas las áreas y sectores turísticos delimitados son interiores a las zonas turísticas del Plan Insular o zonas C.

   Todos los ámbitos con uso característico turístico o turístico-residencial están recogidos en el cuadro del artículo 76 donde se establece la capacidad alojativa máxima insular.

   b). Índice mínimo de superficie de playa por usuario: Las playas del municipio se representan en el plano O-2 de ordenación estructural. La superficie de las mismas es la siguiente:

PLAYAS			
TRAMO	Superficie	Estándar	Usuarios
	m²s	m²s/usuario	nº
Ajuy - La Pared	86.210	30	2.874
La Pared - Morro Jable	1.639.930	30	54.664
Morro Jable - La Lajita	2.755.314	30	91.844
TOTAL	**4.481.454**	**30**	**149.382**

En los apartados 5.4.1 y 5.4.2. se estimó que el número de habitantes y plazas máximo serían de 35.646 y 55.587 respectivamente, lo cual supone un total máximo de 91.233 usuarios a total colmatación de los suelos urbanos y urbanizables. Por lo tanto, se cumple con el parámetro establecido.

c). Parámetros de aplicación: A pesar de haber sido derogados, se han aplicado los siguientes parámetros por el Plan General en su ordenación estructural y pormenorizada para los nuevos desarrollos:

- Coeficiente de edificabilidad de 0,20 m²c/m²s, salvo en los casos de Esquinzo Acebuche y Canalbion que es de 0,23 y 0,21 m²c/m²s respectivamente, por los antecedentes descritos en el apartado 5.4.2.
- Estándar de superficie construida de 35 m²c por plaza.

d). Capacidad alojativa: El número de plazas turísticas establecidas de 55.587 es inferior al reflejado en el cuadro del artículo 76 del PIOF, de 58.231.

El número de plazas del PIOF resulta de aplicar el parámetro de 35 m²c/plaza a la superficie edificable de los ámbitos de suelo urbano y urbanizable. Si bien para los suelos urbanizables es correcta la aplicación de dicho parámetro, tal y como establece este Plan General, aplicarlo a los suelos urbanos y, aún más, a los establecimientos existentes es un error que genera una cifra distorsionada y falsa, pues el PIOF, en ningún caso pretende dejar fuera de ordenación a todos los establecimientos existentes, como sería el caso tal y como se puede comprobar analizando los cuadros que acompañan a esta Memoria en el apartado 5.4.2.

8. Suelo urbanizable industrial.

Los suelos urbanizables industriales se ubican en zonas C, tal cual contempla el artículo 90 del PIOF.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En este apartado se justifica la inclusión de las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo sobre el medio ambiente por la aplicación de la ordenación establecida.

Se incluyen medidas para cada variable ambiental de manera general y, en caso de ser necesario, específicas, sobre aquellos ámbitos que lo demanden.

Estas medidas correctoras o protectoras serán aplicables mediante su traslación a la normativa urbanística del presente PGO, ya sean las normas generales o fichas de parámetros específicos o, en su caso, a los instrumentos de ordenación pormenorizada de los diferentes ámbitos o, a los documentos complementarios del PGO (como por ejemplo aquellas medidas relativas a los instrumentos de ejecución susceptibles de integrarse en las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación); Determinadas medidas podrás remitirse de manera específica a los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada del presente PGO o en su caso a los instrumentos de ejecución (edificación/urbanización) que se deriven de la misma.

Con relación a las medidas de mitigación de emisiones y de adaptación al cambio climático, se indican aquellas propias del ámbito competencial municipal y aplicables al objeto del desarrollo del PGO, tomando entre otros como referencia las planteadas en los documentos de *"Estrategia canaria de lucha contra el cambio climático"* [4], y la *"Guía Metodológica: Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano"* [5] elaborada por la FEMP.

Con carácter general no se incluyen aquellas medidas relativas a los instrumentos de ejecución que ya sean obligatorias por imperativo legal (por ejemplo, aplicación del CTE a los nuevos edificios, Inspección Técnica de Edificios – ITE, etc.), o bien aquellas para lo que es competente el planeamiento concurrente (por ejemplo, el PGRI en lo relativo al riesgo de inundación costera).

Las medidas correctoras se dividen en los siguientes grupos:

- Medidas propuestas comunes al suelo rústico, urbano y urbanizable.
- Medidas propuestas sobre el suelo rústico excluidos asentamientos rurales.
- Medidas propuestas sobre el suelo urbano, urbanizable y rústico de asentamiento rural

8.1. MEDIDAS COMUNES AL SUELO RÚSTICO, URBANO Y URBANIZABLE

Corresponde a las medidas correctoras establecidas en el EAE en el capítulo 12.1.

8.1.1. Medidas genéricas a incluir en las normas urbanísticas generales

Las siguientes medidas serán aplicables de manera específica a la normativa del presente PGO.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

- *Se deberá prohibir la extracción de materiales fuera de las zonas estrictamente dispuestas a tal fin.*

[4] *Ignacio Gafo Fernández, Agencia Canaria de Desarrollo Sostenible y Cambio Climático (Gobierno de Canarias).*

[5] *Elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima, sección de la FEMP, con la colaboración de la Oficina Española de Cambio Climático del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas Generales - ART. 4.2.1.5.b) Usos en Suelo Rústico de Protección Ambiental; Art. 4.2.2.3.f) Usos en suelo rústico de Protección Agraria; Art. 4.2.3.4 Usos en Suelo Rústico de Protección Hidrológica.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

- *Para los barrancos, barranquillos y escorrentías, se determina como objetivo específico garantizar la salvaguarda de la capacidad natural de los cauces. Por ello, no se admitirá ningún uso que pueda conllevar la reducción de su caudal. Se deberá prohibir cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimientos de tierras que pueda provocar la modificación física de los cauces o impedir el acceso a los mismos.*

  Se incorpora en la Normas Urbanísticas Generales - ART. 4.2.1.8

- *Las obras en los márgenes y cauce de los barrancos deberán requerir la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.*

  Se incorpora en la Normas Urbanísticas Generales - ART. 4.2.1.8

- *En el caso de que se prevea la afección sobre hábitats de interés comunitario se procederá a su trasplante a zonas próximas, donde no se prevean desarrollos urbanísticos o nuevas edificaciones o infraestructuras.*

  Se incorpora en la Normas Urbanísticas Generales - ART. 4.2.3.2

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PAISAJE

- *En el suelo rústico de protección ambiental de deberán atender a la restitución de las condiciones originales del área ocupada. Si dichas obras supusieran movimientos de tierras, deberá asegurarse la restitución de las condiciones previas, incluyendo en su caso la replantación de especies propias del piso bioclimático donde se actúe.*

  Se incorpora en la Normas Urbanísticas Generales - ART. 4.2.1.4.a)

- *En el suelo rústico de protección ambiental de deberán prohibir los movimientos de tierra que no respondan a medidas de conservación o adecuación paisajística, a la reestructuración de cultivos existentes y a las intervenciones permitidas.*

  Se incorpora en la Normas Urbanísticas Generales - ART. 4.2.1.5.b)

- *En la adecuación paisajística de los caminos existentes se deberá atender a la restitución de las condiciones originales del área ocupada. Si dichas obras supusieran movimientos de tierras, deberá asegurarse la restitución de las condiciones previas, incluyendo en su caso la replantación de especies características.*

  Se incorpora en la Normas Urbanísticas Generales - ART. 4.2.1.3.a)

- *Se deberá prohibir en el Suelo Rústico de Protección Ambiental la apertura de nuevas pistas, salvo las estrictamente necesarias para el desarrollo de las actividades de conservación, restitución y de adecuación paisajística, así como las imprescindibles para la ejecución o acceso a los sistemas generales o elementos estructurantes de infraestructuras y equipamientos.*

  Se incorpora en la Normas Urbanísticas Generales - ART. 4.2.1.5.b)

- *Se deberá limitar los usos permitidos en el Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional 1 a la actividad agraria y el propio del mantenimiento y conservación de las características singulares del paisaje conformado por gavias y nateros, que conforman un continuo espacial muy bien conservado.*

  Se incorpora en la Normas Urbanísticas Generales - ART. 4.2.2.2.

8.1.2. Medidas específicas a incluir en las normas de ordenación pormenorizada

Las siguientes medidas serán aplicables de manera específica a los instrumentos de ordenación pormenorizada en desarrollo del presente PGO y a los instrumentos de ejecución (edificación/urbanización), sin perjuicio de aquellas medidas correctoras susceptibles de integrarse en su caso en las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación (documento complementario del PGO en tramitación).

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

- *Las actuaciones se limitarán al ámbito estrictamente necesario para la correcta ejecución del uso previsto.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *Siempre que sea posible, se reutilizarán las tierras extraídas de los movimientos de tierra en la propia obra, con el objeto de reducir los préstamos de canteras. En este caso, se deberá disponer de una zona de acopio temporal de material.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *En caso de que sean necesarios préstamos de material, estos serán obtenidos de canteras autorizadas.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *En el caso de que se generen excedentes de material, estos serán trasladados, por gestor autorizado a vertedero autorizado.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *En caso de que se produzca algún vertido de aceite o grasa de la maquinaria de obra, serán tratados con puzolanas u otros materiales absorbentes y almacenados para su recogida y gestión por Gestor Autorizado.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA VEGETACIÓN Y LA FLORA

- *En caso de encontrarse algún elemento vegetal aislado contemplado en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, en la Ley 4/2010, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, o en la Orden de flora de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, se procederá a su trasplante en los espacios libres y zonas verdes.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *En el caso de que se prevea la afección sobre hábitats de interés comunitario se procederá a su trasplante a zonas próximas, donde no se prevean desarrollos urbanísticos o nuevas edificaciones o infraestructuras.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *Se evitará el uso ornamental de especies exóticas invasoras contempladas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (o disposición legal que lo sustituya), atendiendo al a relación de especies invasoras o potencialmente invasoras incluidas en el capítulo 5.5 del Anexo I de Inventario Ambiental.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *Para el caso de ejemplares de especies invasoras ya presentes, las actuaciones de eliminación se llevarán a cabo por operarios formados por personal especializado en la materia, y consistirán en el arranque manual ayudado con maquinaria de los ejemplares de estas especies siguiendo los protocolos establecidos a tal fin, y su traslado a los lugares determinados para su eliminación, evitando en todo momento la dispersión por semillas y propágulos. Para ello se informará a los operarios de cómo proceder para su correcta eliminación, formación que llevará a cabo personal especializado con conocimientos de flora canaria. Se deben establecer protocolos específicos para cada una de las especies, con el objetivo de que sean eliminadas de forma correcta, incluidos sus propágulos.*

  La acción sobre las especies invasoras debe centrarse, en primer lugar, en eliminar aquellos ejemplares detectados en hábitats naturales o seminaturales. Las áreas prioritarias deben ser las Áreas de Interés Florístico y Faunístico, abarcando el resto del territorio de manera progresiva.

  Se debe primar la acción sobre las siguientes especies ya instaladas en el municipio:
  - *Calotropis procera (árbol de la seda)*
  - *Acacia cyclops*
  - *Acacia farnesiana*
  - *Acacia salicina*
  - *Cenchrus clandestinus (quicuyo)*
  - *Carpobrotus edulis*
  - *Lantana cámara*
  - *Leucaena leucocephala*
  - *Phoenix dactylifera*
  - *Sesuvium portulacastrum*

  Las siguientes especies, por su amplia distribución en todo el archipiélago, necesitan de planes de acción específicos a nivel insular o regional:
  - *Opuntia dillenii*
  - *Nicotiana glauca*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *El ajardinamiento se acometerá preferentemente mediante la selección de especies propias del entorno o de la vegetación potencial, o aquellas especies que muestren una mayor adecuación a las condiciones bioclimáticas de la zona, en particular a que tengan pocas necesidades de riego. Igualmente, se deberá prestar especial cuidado con la introducción de especies vegetales cuyo rápido crecimiento pudiera provocar plagas por su rápida extensión, o bien por el desarrollo de parásitos hasta ese momento ajenos a las formaciones vegetales actuales. Algunas de las especies propias de la vegetación potencial de la zona que pueden ser utilizadas en la jardinería son:*
  - *Euphorbia balsamifera*

- *Lycium intricatum*
- *Euphorbia regis-jubae*
- *Kleinia neriifolia*
- *Launaea arborescens*
- *Helianthemum canariense*

Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *Para realizar trasplantes o una nueva plantación de las especies de Phoenix canariensis, y Washingtonias spp se requerirá:*

  - *Autorización del Cabildo Insular competente.*
  - *Autorización de movimiento de palmeras, en el caso de las islas afectadas, por parte de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.*
  - *Ser empresa acreditada por parte de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.*
  - *Compromiso escrito por parte del propietario de las palmeras de que realizará un mantenimiento durante los primeros 6 meses de efectuado el trasplante o nueva plantación.*
  - *Realizar el trasplante conforme a la metodología establecida al efecto por la autoridad competente.*

Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *En las zonas próximas a ejemplares de vegetación de interés en el entorno inmediato del ámbito, deberá evitarse la emisión de partículas en suspensión que puedan afectarlas durante las labores de construcción mediante el riego de las zonas de acopio.*

Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA FAUNA

- *Se recomienda tener en cuenta los periodos de cría de las diversas especies de aves presentes, especialmente en cuanto a programar las tareas que supongan un mayor nivel de ruido o molestias (demolición, desescombro, movimientos de tierra, desbroces, etc.) fuera de estas épocas en la medida de lo posible:*

  - *El periodo de cría de la mayoría de las especies suele comenzar sobre el mes de enero, alargándose hasta el mes de julio, normalmente, siendo el período más crítico el comprendido entre los meses de marzo a junio, que va en general de marzo a junio, en el caso de las invernantes, de enero a mayo y en el caso de las migratorias de octubre a marzo.*

  - *En el caso de la zona de Morro Jable, se deberán tener en cuenta también los meses de mayor presencia de especies de aves invernantes en las inmediaciones, entre enero y mayo.*

  - *En la zona de Costa Calma, en los ámbitos (zonas verdes) en los que se ha constatado que se trata de una zona de paso de especies migratorias, se debe de tener en cuenta también el período con mayor frecuencia de paso de esas aves para minimizar las perturbaciones, entre los meses de octubre y marzo.*

Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *En caso de hallazgo de ejemplares de lagarto de Fuerteventura y/o perenquén majorero, se propone la posibilidad de traslocación si la Autoridad competente lo estima oportuno para preservar las poblaciones de esta especie en la zona.*

Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *Se llevará a cabo un control sobre especies invasoras, siendo las principales las siguientes:*

Nombre científico	Nombre común	Origen	Nidificante/ migratoria
Atlantoxerus getulus	Ardilla moruna	ISI	-
Cardiocondyla emeryi	-	ISI	-
Felis silvestris catus	Gato	ISI	-
Linepithema humile	Hormiga argentina	ISI	-
Paratrechina longicornis	Hormiga loca	ISI	-
Myiopsitta monachus	Cotorra argentina	ISI	Nidificante
Psittacula krameri	Cotorra de Kramer	ISI	Nidificante
Rattus norvegicus	Rata parda	ISI	-
Tapinoma melanocephalum	Hormiga fantasma	ISI	-
Tetramorium caldarium	-	ISI	-
Capra hircus	Cabra	ISI	-
Oryctolagus cuniculus	Conejo	ISI	-
Gallotia galloti eisentrauti (*)	*Lagarto Verdino*	*ISI*	-

**) Avistado en el entorno de Esquinzo*

Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *Se llevará a cabo un control sobre los reptiles el lagarto gigante de Gran Canaria (Gallotia stehlini) y el lagarto verdino o lagarto tizón de Tenerife (Gallotia galloti eisentrauti).*

Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *En aquellos casos en que se vean afectados muros o construcciones de piedra, se recomienda la extracción de la piedra natural para su posterior reutilización en la propia obra o en otras actuaciones con el fin de mantener o aumentar los espacios susceptibles de ser utilizados como refugio por los reptiles.*

Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA EDAFOLOGÍA

- *Las actuaciones se limitarán al ámbito estrictamente necesario para la correcta ejecución del uso previsto.*

Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *En las parcelas con capacidad agrícola afectadas por instrumentos de ejecución o edificaciones, se procederá a la extracción de capa edáfica fértil, aportando la misma a otras parcelas potencialmente cultivables o siendo reutilizadas en su caso en espacios libres o bien en áreas ajardinadas próximas.*

Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PAISAJE

- *Los movimientos de tierra habrán de ser los mínimos necesarios, compensándose en lo posible los desmontes y terraplenes. Una vez finalizadas las obras, no podrán quedar depósitos o acumulaciones de escombros de ningún tipo.*

Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *En aquellos casos en que se vean afectados muros de piedra, se procederá a la extracción de la piedra natural para su posterior reutilización en la propia obra o en otras actuaciones.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *A la finalización de las obras se deberá haber realizado, en su caso, el programa de recuperación de las zonas alteradas por las mismas.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL

- *Si para el desarrollo de cualquier actividad fuera necesario realizar movimientos de tierras, será necesario justificar expresamente la no afección al patrimonio cultural (arquitectónico, industrial, etnográfico, arqueológico y paleontológico).*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *En cuanto al patrimonio arqueológico, los yacimientos reconocidos y recogidos en algún tipo de documento patrimonial (catálogo, cartas o inventarios arqueológicos) no podrán ser trasladados de su posición original. Además, atendiendo a su condición de patrimonio oculto, se deberán extremar las actuaciones previstas en las inmediaciones de los mismos para evitar la afección por vía directa o indirecta. Para ello se adoptarán todas las medidas necesarias que garanticen su conservación, necesariamente previo al comienzo de las obras.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *En el caso de hallazgos casuales, estos deberán notificarse inmediatamente a las diferentes administraciones con competencias en materia patrimonial. En este caso, corresponderá a la administración competente la adopción de medidas cautelares en caso de urgencia, a efectos de evitar la destrucción o deterioro de los bienes (art. 98 de la LPCC), incluso en aquellos casos en que, aun no estando formalmente declarados de interés cultural o inventariados, tales bienes contengan los valores propios del patrimonio histórico de Canarias que se especifican en el artículo 2 de la Ley de Patrimonio Cultural, en cuyo caso se instará simultáneamente al Ayuntamiento competente a la adopción de las medidas protectoras que correspondan. Las medidas referidas podrán consistir, entre otras, en la suspensión de obras, actividades, emisiones o vertidos y cualesquiera otras que tiendan al cese de los efectos y riesgos perjudiciales sobre los bienes a proteger (Medida correctora de carácter recordatorio, siendo de aplicación directa en tanto que incluida en la legislación sectorial de la materia).*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LOS RIESGOS

- *Se recomienda en general establecer un programa de mantenimiento y limpieza de las obras de drenaje transversal de todos los barrancos.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *Se recomienda la construcción de canales en las laderas con barranqueras que vierten a zonas edificadas.*

Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *Se recomienda el diseño y construcción de canales de guarda para reducir la afección por aguas de arroyada de barranqueras.*

Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *Se recomienda establecer mecanismos de vigilancia y limpieza del cauce para evitar desbordamientos con afecciones a las edificaciones entorno al cauce de los barrancos.*

Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

8.1.3. Medidas específicas susceptibles de integrarse en las ordenanzas municipales de urbanización y/o edificación

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

- *Los vertidos accidentales de aceites o grasas procedentes de la maquinaria utilizada durante las obras serán tratados con algún material absorbente (sepiolita o similares), debiendo ser recogidos y gestionados por gestor autorizado en residuos peligrosos.*

- *Para evitar la contaminación por vertidos procedentes de la maquinaria y vehículos (combustibles y aceites) utilizados, estos deberán estar en buenas condiciones. El parque de maquinaria deberá ubicarse en una zona que se encuentre perfectamente impermeabilizada. Será en este espacio donde se realizarán los cambios de aceites y reparaciones en los vehículos para su posterior traslado a centros de reciclaje o recogida.*

- *En el caso de que se produzca, durante las obras, algún vertido accidental de aceites o grasas de la maquinaria sobre cauces de barrancos, serán tratados con algún material absorbente (sipiolita o similar) debiendo ser recogidos y gestionados por gestor autorizado en residuos peligrosos.*

- *En caso de que se produzcan vertidos de residuos sólidos sobre cauces de barrancos, estos deberán ser recogidos y acopiados en área determinada por el Plan de Gestión de Residuos de la obra.*

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

- *Se deberán establecer mecanismos de vigilancia y limpieza del cauce para evitar desbordamientos.*

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PAISAJE

- *Los movimientos de tierra habrán de ser los mínimos necesarios, compensándose en lo posible los desmontes y terraplenes. Una vez finalizadas las obras, no podrán quedar depósitos o acumulaciones de escombros de ningún tipo.*

- *Se recomienda el uso de materiales y una paleta cromática no disonante con la ya empleada en el entorno.*

- *Se procurará que todo tipo de edificación y especialmente las obras públicas, se rijan por el principio de ejemplaridad, lo que conlleva un cuidadoso diseño general que implique la integración con el medio circundante y un perfecto acabado de la obra y de su entorno, así como un adecuado mantenimiento posterior.*

- *Se promoverá la recogida de escombros a fin de que éstos sean trasladados a un lugar adecuado, señalizado y donde se adopten medidas atenuantes del impacto ambiental que esta actividad genera.*

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL

- *Previo al comienzo de los trabajos se deberán delimitar los distintos bienes que puedan verse afectados por las actuaciones previstas, cuyas dimensiones deberán establecerse en base a condiciones de seguridad y conservación. Este perímetro deberá quedar bien señalado en la obra como en los planos del proyecto y de obra.*

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LOS IMPACTOS PREEXISTENTES

- *En las ordenanzas correspondientes se deberá promover la limpieza y acondicionamiento de las áreas donde se han localizado vertidos de materiales y restos de poda.*

- *Se promoverá la recogida de escombros a fin de que éstos sean trasladados a un lugar adecuado, señalizado y donde se adopten medidas atenuantes del impacto ambiental que esta actividad genera.*

- *Se aplicarán las medidas expuestas sobre control de especies invasoras de flora.*

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE

CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Emisiones de partículas de polvo

- *Se designará una zona de acopio de materiales de los movimientos de tierra, que serán tapados con lona en periodos de fuertes vientos.*

- *Durante los movimientos de tierra se administrarán riegos periódicos para reducir las emisiones de partículas de polvo.*

- *Los camiones que transporten restos de materiales no reutilizables dispondrán de lona para evitar que se produzcan emisiones de partículas de polvo durante su transporte.*

- *El tránsito de vehículos dentro de la obra y transporte de material será reducido, como máximo 20 km/h.*

Emisiones de partículas de gases

- *Se comprobará que la maquinaria empleada en la explotación se encuentre en perfecto estado de mantenimiento y que ha satisfecho los oportunos controles técnicos reglamentarios exigidos. Se constatará documentalmente que la maquinaria dispone de los certificados al día de la Inspección Técnica de Vehículos (ITV), en caso de que así lo requieran por sus características. Se constatará documentalmente que la maquinaria (no sometida a ITV) presenta actualizados los Planes de Mantenimiento recomendados por el fabricante o proveedor y, según los casos, que cumplen los requisitos legales en cuanto a sus emisiones y el control de las mismas. Toda la maquinaria a emplear deberá disponer de marcado CE, declaración de conformidad o adecuación al RD 1215/97 o disposición legal que la sustituya. Se realizarán controles externos a través de un organismo de control autorizado (OCA).*

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

- *Tanto durante las labores de demolición como de urbanización y de ejecución de las edificaciones e infraestructuras, se deben adoptar medidas que minimicen los efectos del ruido y de las vibraciones que generan estas actuaciones. Para tal fin, se debe velar por el buen estado y mantenimiento de la maquinaria utilizada, así como el desarrollo de los trabajos durante el día*

y no por la noche, con vistas a garantizar el descanso de los vecinos. También se deberán organizar las jornadas de trabajo de tal manera que se establezcan periodos o jornadas de descanso. Igualmente se considerará la colocación de pantallas acústicas en las proximidades de las edificaciones a fin de que estas absorban parte de los ruidos.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA POBLACIÓN Y LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

- *Las ordenanzas de edificación y 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.*

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO

DE MITIGACIÓN DE EMISIONES

- *Se recomienda la implantación de sistemas de iluminación de bajo consumo energético.*

- *En las actuaciones promovidas por la administración pública, se recomienda que en las cubiertas de los edificios se maximice la superficie disponible para la implantación de paneles solares fotovoltaicos, así como fomentar en la medida de lo posible la cualificación edificatoria en materia de ahorro energético.*

DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

- *Se recomienda la utilización en la urbanización y en los edificios públicos de materiales de alto albedo (colores claros), reduciendo la necesidad de refrigeración y contribuyendo a reducir el efecto "isla de calor".*

- *En los proyectos de urbanización y espacio público, se procurará optimizar las superficies pavimentadas, favoreciendo las zonas ajardinadas que permitan una mayor infiltración al terreno.*

- *En el ajardinado de los espacios libres públicos y del sistema viario se deberá contar con una dotación suficiente de arbolado de sombra a fin de minimizar el efecto "isla de calor".*

Todas estas medidas se deberán incorporar en las ordenanzas e edificación y urbanización tal como se establece en la Disposición Adicional Quinta, apartado 5 de las normas urbanísticas generales.

8.2. MEDIDAS SOBRE SUELO RÚSTICO EXCLUIDO ASENTAMIENTOS RURALES

8.2.1. Medidas genéricas a incluir en los instrumentos de ordenación pormenorizada

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

- *En el caso de que se pretendan ejecutar edificaciones en Suelo Rústico donde no existe red de saneamiento se instalará un sistema de depuración individual, ambientalmente biodegradable, para las viviendas ubicadas en suelo rústico, que sustituya al tradicional vertido de las aguas residuales a la fosa séptica conocida popularmente como pozo negro.*

Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA VEGETACIÓN Y LA FLORA

- *Se deberán evitar los efectos adversos que provoca el pastoreo sobre las comunidades vegetales, en especial sobre las especies protegidas en base a las determinaciones establecidas por el Cabildo Insular de Fuerteventura.*

Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE EL PAISAJE

- *Se limitará la altura de los taludes, aterrazamientos y muros de contención. Los proyectos que contemplen muro de contención deberán evitar la utilización de taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *Se limitará la apertura de nuevas pistas agrícolas, las cuales deberán estar sujetas a un estudio que justifique convenientemente su necesidad. Asimismo, se controlará el tránsito de vehículos rodados para el suelo rústico de protección natural, paisajístico y agrario.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *Las infraestructuras irán, siempre que sea posible, soterradas. En los que casos en los que esto no sea posible por cuestiones técnicas o ambientales, se ubicarán, siempre que sea posible, en superficie y márgenes de carreteras o pistas existentes.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *El acceso rodado a las edificaciones, infraestructuras, usos comunitarios, en suelo rústico, debe tener una anchura máxima que no implique un deterioro mayor del imprescindible, así como utilizar un firme que suponga el menor impacto posible sobre el entorno.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

8.3. MEDIDAS SOBRE SUELO URBANO, URBANIZABLE Y RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL

Estas medidas correctoras, protectoras y compensatorias se relacionan directamente con el conjunto de efectos ambientales adversos que se puedan generar en los ámbitos a ordenar pormenorizadamente por el instrumento correspondiente o bien remitidos a planeamiento de desarrollo, estableciendo en su caso, las determinaciones que se consideren oportunas para que los instrumentos de ejecución (proyectos de urbanización o edificación) en esos ámbitos incorporen las medidas correctoras necesarias para mitigar los impactos que se generen.

8.3.1. Medidas específicas a incluir en los instrumentos de ordenación pormenorizada

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS

Cuando por desniveles topográficos en una parcela se deba de adaptar el terreno natural para conformar la cota de suelo de la parcela, se deberán establecer las siguientes condiciones:

- *La altura máxima de coronación de los muros de contención deberá estar por debajo de la paralela trazada 2,00 metros con respecto a la recta que une las rasantes de las vías o espacios libres que delimitan la parcela, salvo en la alineación exterior inferior en la que se podrá alcanzar una altura de 3,00 metros. Cuando la parcela esté delimitada en su lindero inferior o superior por suelo rústico, la recta de referencia sobre la que trazar la paralela a 2,00 metros, será la comprendida entre la rasante de la vía a que da frente la parcela y la cota natural del terreno en el lindero. En el lindero superior el nivel del terreno urbanizado no podrá estar a una altura superior a 1,50 metros por debajo de la rasante de la alineación exterior.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *Los muros de contención visibles no podrán tener una altura superior a 4,00 metros.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *La anchura mínima de los bancales será de 2,00 metros. Los bancales podrán tener forma de talud, los cuales no podrán tener una pendiente superior a la de la recta que une las rasantes de los viarios y sin que, en ningún caso, puedan superar el 30% de pendiente.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *La distancia mínima entre las fachadas del edificio y el muro de abancalamiento será igual o superior a 3,00 metros.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *No se permitirá un número de plantas aparentes, en la proyección de estas sobre un plano vertical, superior a 1,5 veces la altura permitida en plantas y en metros. La separación en el sentido de la pendiente entre bloques edificatorios en una misma parcela será igual o superior a la altura.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación con las parcelas colindantes.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

- *Ámbito de Majada Boya:*

  - *Se deberá establecer como Espacio Libre de Protección el espacio de ladera, delimitado como Espacio Libre de Protección en el Plano de Clasificación y Categorías de Suelo.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito de Canalbión:*

  - *Se deberá establecer como Espacio Libre de Protección el espacio de ladera, delimitado como Espacio Libre de Protección en el Plano de Clasificación y Categorías de Suelo.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA GEOLOGÍA Y LA GEOMORFOLOGÍA

- *Ámbito de Costa Calma:*

  - *En las obras de urbanización y/o edificación que afecten a zonas de arenas pliocenas y pleistocenas, en la fase de movimiento de tierras se deberá separar el horizonte arenoso y reutilizarlo para corregir el déficit sedimentario que está afectando al sistema de playas al sur. A medida que se proceda a la excavación, el material será vertido en las playas al sur de Costa Calma de manera que primero el viento y más tarde el oleaje redistribuyan la arena reequilibrando, en la medida de lo posible, el déficit sedimentario que se observa.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito de La Pared 4:*
    - *En las obras de urbanización y/o edificación que afecten a zonas de arenas pliocenas y pleistocenas, en la fase de movimiento de tierras se deberá separar el horizonte arenoso y reutilizarlo para corregir el déficit sedimentario que está afectando al sistema de playas al sur. A medida que se proceda a la excavación, el material será vertido en las playas al sur de Costa Calma de manera que primero el viento y más tarde el oleaje redistribuyan la arena reequilibrando, en la medida de lo posible, el déficit sedimentario que se observa.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito El Granillo 3:*
    - *En las obras de urbanización y/o edificación que afecten a zonas de arenas pliocenas y pleistocenas, en la fase de movimiento de tierras se deberá separar el horizonte arenoso y reutilizarlo para corregir el déficit sedimentario que está afectando al sistema de playas al sur. A medida que se proceda a la excavación, el material será vertido en las playas al sur de Costa Calma de manera que primero el viento y más tarde el oleaje redistribuyan la arena reequilibrando, en la medida de lo posible, el déficit sedimentario que se observa.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito Rancho Matas Blancas:*
    - *Con vistas a garantizar la protección de la parte del área de interés geológica de las "Dunas pliocenas y pleistocenas", presente en el interior del sector, se deberá establecer como Espacio Libre de Protección, a la superficie incluida como Áreas de Interés Geológico – zonas de arenas pliocenas y pleistocenas-, delimitada como Espacio Libre de Protección en el Plano de Clasificación y Categorías de Suelo.*
    - *Pese a que el resto del sector no se encuentra dentro del área de interés geológica, el interior del mismo se encuentra cubierto por una fina capa de arenas arrastradas por el viento. Por tal motivo se propone que durante la fase de movimiento de tierras durante las obras de urbanización y/o edificación del sector, se deberá separar el horizonte arenoso y reutilizarlo para corregir el déficit sedimentario que está afectando al sistema de playas al sur. A medida que se proceda a la excavación, el material será vertido en las playas al sur de Costa Calma de manera que primero el viento y más tarde el oleaje redistribuyan la arena reequilibrando, en la medida de lo posible, el déficit sedimentario que se observa.*

  Se incorpora en el plano de Clasificación de Suelo y en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito de La Pared 3:*
    - *En las obras de urbanización y/o edificación que afecten a zonas de arenas pliocenas y pleistocenas, en la fase de movimiento de tierras se deberá separar el horizonte arenoso y reutilizarlo para corregir el déficit sedimentario que está afectando al sistema de playas al sur. A medida que se proceda a la excavación, el material será vertido en las playas al sur de Costa Calma de manera que primero el viento y más tarde el oleaje redistribuyan la arena reequilibrando, en la medida de lo posible, el déficit sedimentario que se observa.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

- *Ámbito de Morro Jable*

  - *Será de aplicación y ejecución el Proyecto en fase de redacción denominado "Mejoras viarias en la avenida del Saladar, Solana Matorral", que tiene como objetivo principal crear una nueva red separativa de pluviales, trazada en la mediana ajardinada del centro de la FV-2, la cual cuenta con imbornales de captación situados en asfalto junto a bordillo y termina vertiendo por gravedad el agua a los cauces naturales existentes que desembocan en la Playa del Matorral.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito de La Pared 4*

  - *Se deberán revisar y ejecutar las obras de urbanización necesarias de encauzamiento del barranco existente, conforme a las determinaciones del Consejo Insular de Aguas y de la legislación sectorial, considerando la necesidad de contemplar las labores de mantenimiento del cauce.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito Barranco del Ciervo*

  - *Se deberán establecer mecanismos de vigilancia y limpieza del cauce para evitar desbordamientos con afecciones a las edificaciones entorno al cauce del Barranco del Ciervo.*

  - *En el caso de proceder a obras de encauzamiento (abierto o cerrado) se deberá proceder a su canalización conforme a las determinaciones del Consejo Insular de Aguas y de la legislación sectorial y considerando la necesidad de contemplar las labores de mantenimiento del cauce.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito El Valluelo*

  - *Se deberá de canalizar el barranco (abierto o cerrado) en las condiciones que establezca el Consejo Insular de Aguas y la legislación sectorial. Igualmente se recogerán y canalizarán las aguas de escorrentía de las laderas que bordean al sector hacia el barranco.*
  - *Se deberán establecer mecanismos de vigilancia y limpieza del cauce para evitar desbordamientos.*
  - *Se recomienda en general la construcción de canales en las laderas para derivar las aguas de escorrentía hacia los barrancos y evitar afecciones en zonas construidas.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito Monte Redondo*

  - *Se deberá de canalizar el barranco en las condiciones que establezca el Consejo Insular de Aguas y la legislación sectorial. Así mismo, se deberá de recoger y canalizar las aguas de escorrentía de las laderas que bordean al sector hacia el barranco a canalizar.*
  - *Se recomienda en general la construcción de canales en las laderas para derivar las aguas de escorrentía hacia los barrancos y evitar afecciones en zonas construidas.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito Majada Boya*

  - *Se deberá establecer como Espacio Libre de Protección el espacio de ladera de barranco, delimitado como Espacio Libre de Protección en el Plano de Clasificación y Categorías de Suelo.*

  Se incorpora en el plano de Clasificación de Suelo y en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA VEGETACIÓN Y FLORA

- *Ámbito de La Pared*

  - *Se deberá realizar un inventario ambiental específico a fin de determinar la distribución de la especie protegida "Pulicaria burchardii" en suelos no categorizados como de protección ambiental, a fin de establecer las medidas correctoras o compensatorias pertinentes*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito de La Pared 4*

  - *Para garantizar la protección de las formaciones de tarajales presentes en el ámbito del cauce del Barranco de La Pared, se deberá considerar como Espacio libre de protección el perímetro indicado en el plano de ordenación. En el caso de que las obras de encauzamiento del cauce afecten a las formaciones de tarajales (Tamarix canariensis) presentes en el interior del Barranco de La Pared, para mitigar el efecto sobre dicha comunidad vegetal, previo al comienzo de los trabajos, se procederá a la revisión y localización de los mejores ejemplares potencialmente afectados para su reubicación en el ámbito del barranco, o bien como medida compensatoria se procederá al plantado de nuevos ejemplares.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito Barranco del Ciervo*

  - *En las proximidades del límite oriental del sector se localiza el área de interés florístico de Valles y Barrancos del SE de Jandía, por lo que se recomienda el establecimiento de espacios libres o áreas ajardinadas en estas zonas limítrofes, con el fin de establecer una adecuada transición entre la urbanización del sector y la unidad florística.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito Majada Boya*

  - *La delimitación de la práctica totalidad del límite meridional del sector como espacio libre de protección, garantiza la conservación del Hábitat de Interés, la cual actuará de zona de transición entre la urbanización del sector y la Playa del Tierra Dorada.*

  Se incorpora en el plano de Clasificación de Suelo y en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito Canalbión*

- *Se deberán establecer como Espacios Libres de Protección el espacio incluido como Áreas de Interés Florístico – Ladera W Morro Resbalada y el espacio incluido como Hábitat – Dunas Costeras fijas con vegetación herbácea, ambos se encuentran delimitados como Espacio Libre de Protección en el Plano de Clasificación y Categorías de Suelo.*

Se incorpora en el plano de Clasificación de Suelo y en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA FAUNA

- *Ámbito de Costa Calma (especialmente en zona de Risco de Los Gatos):*

  - *Se deberá prestar especial atención a evitar la afección sobre ejemplares de chorlitejo patinegro en aquellos ámbitos sometidos al desarrollo de instrumento de ejecución. En caso de hallazgo de los mismos, se deberá solicitar informe a técnico competente a fin de concretar las medidas correctoras específicas a acometer.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito de Pájara 1 y 2:*

  - *Se deberá prestar especial atención a la eventual presencia de murciélagos de borde claro en aquellos ámbitos sometidos al desarrollo de instrumento de ejecución, especialmente en la época de cría desde finales de marzo (comienzo de congregación en los refugios) hasta junio o julio (época de parto). En caso de hallazgo de los mismos, se deberá solicitar informe a técnico competente a fin de concretar las medidas correctoras específicas a acometer.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito de Pájara 1 y 2 y Toto 1 y 2:*

  - *En aquellos casos en que se vean afectados muros o construcciones de piedra, se recomienda la extracción de la piedra natural para su posterior reutilización en la propia obra o en otras actuaciones con el fin de mantener o aumentar los espacios susceptibles de ser utilizados como refugio por los reptiles. En particular, en el área de interés faunístico asociado a la presencia de la lisneja (Chalcides Simonyi).*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito Canalbión:*

  - *Dada la proximidad del área de interés faunístico "Macizo de Jandía" con el extremo más septentrional del sector, se recomienda que en el documento que determine la ordenación pormenorizada se analice con mayor detalle este factor ambiental, a los efectos de establecer, en su caso, medidas correctoras al efecto.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LOS RIESGOS

<u>Pájara</u>

- *Se recomienda la ejecución de un canal de guarda a media ladera y zanja para derivar el agua de escorrentía a la red de pluviales en la calle Estudiante, al norte del CEIP Pájara.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Se recomienda la ejecución de una red de evacuación de aguas pluviales al sur de la carretera FV-605, en el valle del Cementerio, donde se ha detectado una serie de puntos conflictivos. Se complementará y dimensionará adecuadamente el canal existente junto a la carretera de acceso al cementerio, y se deberá ejecutar la red en el borde oriental de la cuenca donde no existe canal alguno, especialmente en su encuentro con el espacio más edificado y urbanizado más próximo al núcleo de Pájara.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Se recomienda la ejecución de red de drenaje que conecte la cuenca existente al este del Terrero de Lucha con el barranco de Pájara en paralelo a la calle Chica hasta salir al barranco. Este canal debería unirse al que, recorriendo todo el borde oriental de cuenca del valle del cementerio, drenase convenientemente todas las aguas de escorrentía provenientes de las lomas de Morro de Cagaceite.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Se recomienda la sustitución de los arcos del barranco del cementerio por el lado occidental por puentes colgantes, que permitan el acceso para limpiar el cauce subterráneo y no ofrezcan obstáculos a la circulación del agua de avenida, que circula normalmente con una importante carga sedimentaria y de restos vegetales.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Se recomienda establecer la excavación de un canal de guarda protector de la ladera de La Montañeta que podría afectar a un conjunto de bloques de viviendas aún en construcción.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Se recomienda en general la construcción de canales en las laderas para derivar las aguas de escorrentía hacia los barrancos y evitar afecciones en zonas construidas.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

La Pared

- *Se recomienda revisar y proceder a ejecutar las obras de urbanización necesarias de encauzamiento del barranco existente a su paso por la calle El Peñón conforme a las determinaciones del Consejo Insular de Aguas y de la legislación sectorial y considerando la necesidad de contemplar las labores de mantenimiento del cauce.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

Morro Jable. Barranco del Ciervo

- *Se recomienda establecer mecanismos de vigilancia y limpieza del cauce para evitar desbordamientos con afecciones a las edificaciones entorno al cauce del Barranco del Ciervo, en especial en su tramo final.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Se recomienda liberar el margen de los barrancos, especialmente los 5 primeros metros respecto al cauce, de instalaciones, construcciones o elementos que se pudieran ver afectados por una avenida.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *En el caso de proceder a obras de encauzamiento (abierto o cerrado) se deberá proceder a su canalización conforme a las determinaciones del Consejo Insular de Aguas y de la legislación sectorial y considerando la necesidad de contemplar las labores de mantenimiento del cauce.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Se recomienda en general la construcción de canales en las laderas para derivar las aguas de escorrentía hacia los barrancos y evitar afecciones en zonas construidas.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

Morro Jable. Laderas oeste y este

- *Se recomienda la ejecución de una zanja en el ámbito entorno a la calle Támara, en la parte baja de la ladera, que derive el agua de escorrentía lateralmente hasta derivarla al sistema de evacuación de aguas pluviales del pueblo.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *En el ámbito existente al final de la calle Teniscoquei, especialmente en la trasera de las edificaciones existentes, se recomienda la construcción o refuerzo de los muros de contención existentes y/o la ejecución de canales en las laderas para derivar las aguas de escorrentía hacia los sistemas de aguas pluviales.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

Solana Matorral

- *Se recomienda revisar y replantear las infraestructuras de drenaje existentes, en especial la eliminación de caños de evacuación bajo calles y carreteras por estructuras adinteladas que no favorezcan el taponamiento en el caso de crecidas.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Se recomienda mantener la mayor longitud posible de los cauces abiertos para facilitar un mantenimiento regular.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Se recomienda establecer mecanismos de vigilancia y limpieza del cauce para evitar desbordamientos con afecciones al entorno del cauce del Barranco, en especial en su tramo final, en las proximidades del Hotel Robinson Jandía Playa, en la desembocadura del barranco de Vinamar y en la desembocadura del barranco localizado al oeste del hotel Iberostar.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Se recomienda revisar y replantear las infraestructuras existentes en la barranquera paralela a la calle Las Afortunadas que cuenta en la actualidad con dos arcos como obra de drenaje.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

Costa Calma

- *Se recomienda la ejecución de una canalización que dé continuidad a la escorrentía hacia el mar.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

La Lajita

- *Se recomienda revisar la canalización ejecutada en el ámbito de La Lajita 2000 al ser un sistema altamente vulnerable a las avenidas.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Se recomienda la ejecución de canalizaciones que den continuidad a la escorrentía hacia el mar de las laderas existentes en el entorno del ámbito, especialmente las ubicadas al oeste del ámbito de La Lajita 2000 y de los cauces existentes al norte.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito Barranco del Ciervo*

- *Se recomienda en general la construcción de canales en las laderas para derivar las aguas de escorrentía hacia los barrancos y evitar afecciones en zonas construidas.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE AIRE Y SALUD HUMANA

- *Ámbito de Esquinzo 2.*

- *Con vistas a mitigar los efectos derivados del tráfico rodado (en especial de la FV-2 y FV-602), se deberá contemplar la protección de la calidad de vida mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona de los ruidos y contaminación producidos en la carretera. Asimismo, se deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueran necesarios, zona de parada de vehículos y transporte público, semaforizaciones y demás servicios requeridos por la zona edificable colindante con la carretera.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito de Equinzo – Acebuche*

- *Con vistas a mitigar los efectos derivados del tráfico rodado (en especial de la FV-2 y FV-602), se deberá contemplar la protección de la calidad de vida mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona de los ruidos y contaminación producidos en la carretera. Asimismo, se deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueran necesarios, zona de parada de vehículos y transporte público, semaforizaciones y demás servicios requeridos por la zona edificable colindante con la carretera.*

Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito de Majada Boya*
  - *Con vistas a mitigar los efectos derivados del tráfico rodado (en especial de la FV-2 y FV-602), se deberá contemplar la protección de la calidad de vida mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona de los ruidos y contaminación producidos en la carretera. Asimismo, se deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueran necesarios, zona de parada de vehículos y transporte público, semaforizaciones y demás servicios requeridos por la zona edificable colindante con la carretera.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito de El Granillo 2B*
  - *Con vistas a mitigar los efectos derivados del tráfico rodado de la FV-602, se deberá contemplar la protección de la calidad de vida mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona de los ruidos y contaminación producidos en la carretera.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

- *Ámbito Canalbión*
  - *Con vistas a mitigar los efectos derivados del tráfico rodado (en especial de la FV-2 y FV-602), se deberá contemplar la protección de la calidad de vida mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona de los ruidos y contaminación producidos en la carretera.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE EL PAISAJE

- *Ámbito de Canalbión*
  - *Se considerará como elemento estructurante para la rehabilitación de la zona urbanizada el espacio delimitado al norte de la autovía, contemplando la posibilidad de albergar infraestructuras hidráulicas y de energía renovables.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE PATRIMONIO CULTURAL

- *Ámbito de Rancho Matas Blancas*
  - *En cuanto a yacimiento paleontológico de Matas Blancas 2, su protección queda garantizada al ubicarse dentro del Espacio Libre de Protección de la futura ordenación del sector. Previo al comienzo de las obras, el yacimiento deberá estar debidamente delimitado, balizado y señalizado por un técnico competente en la materia, tanto en la obra como en los planos de ordenación del sector o proyecto.*

  Se incorpora en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, en el ámbito correspondiente.

8.3.2. Medidas genéricas a incluir en la ordenación de los sectores e instrumentos de ejecución

Estas medidas serán de aplicación con carácter general para la fase de ordenación de los ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo y a los proyectos de urbanización:

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS

- *La red viaria se ajustará en la medida de lo posible a la topografía natural del terreno.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA HIDROLOGÍA E HIDROLOGÍA

- *Se deberán proyectar redes separativas de riego.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

- *Se proyectarán redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales urbanas.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

- *Con carácter general, la totalidad del viario, incluido peatonales, debe estar dotado de red de drenaje de las aguas pluviales asociadas al Periodo de Recurrencia T= 10 años. En las carreteras insulares, comarcales y grandes vías locales, el anterior periodo de recurrencia se elevará hasta T= 50 años, siendo aplicable dicha prescripción a los tramos de entronque con las citadas carreteras de cualquier viario.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

- *Se deberán contemplar los cauces reflejados en los planos de ordenación, debiendo proceder a su canalización conforme a las determinaciones del Consejo Insular de Aguas y de la legislación sectorial.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

- *En todo caso, cualquier propuesta de encauzamiento (abierto o cerrado) deberá llevar aparejada la ejecución de azudes de retención de acarreos aguas arriba de los citados encauzamientos.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

- *Se deberá garantizar la no transferencia de caudales de escorrentía urbana hacia el exterior del ámbito considerado, permitiéndose exclusivamente la continuidad de caudales a través de la red de drenaje territorial (barrancos) y/o vías de intenso desagüe.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

- *Para evitar la contaminación por vertidos procedentes de la maquinaria y vehículos (combustibles y aceites) utilizados, estos deberán estar en buenas condiciones. El parque de maquinaria deberá ubicarse en una zona que se encuentre perfectamente impermeabilizada. Será en este espacio donde se realizarán los cambios de aceites y reparaciones en los vehículos para su posterior traslado a centros de reciclaje o recogida*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

- *En el caso de que se produzca, durante las obras, algún vertido accidental de aceites o grasas de la maquinaria sobre cauces de barrancos, serán tratados con algún material absorbente debiendo ser recogidos y gestionados por gestor autorizado en residuos peligrosos.*

- *En caso de que se produzcan vertidos de residuos sólidos sobre cauces de barrancos, estos deberán ser recogidos y acopiados en área determinada por el Plan de Gestión de Residuos de la obra.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

- *Sobre las captaciones de aguas subterráneas afectadas en diferentes ámbitos se solicitará informe al Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura.*
- *En todas aquellas parcelas afectadas o colindantes a cauce de barranco, según se refleja en los planos de ordenación pormenorizada, con carácter previo a cualquier actuación se requerirá autorización expresa del Consejo Insular de Aguas.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

- *Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de los cauces de los barrancos o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan sólo aquellas obras que tengan autorización-concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA VEGETACIÓN Y LA FLORA

- *Lo espacios libres públicos deberán de poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales incluyendo vegetación de fuste.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

- *Se deberá establecer que el ajardinamiento se acometerá preferentemente mediante la selección de especies propias del entorno o de la vegetación potencial, o aquellas especies que muestren una mayor adecuación a las condiciones bioclimáticas de la zona. Igualmente, se deberá prestar especial cuidado con la introducción de especies vegetales invasoras cuyo rápido crecimiento pudiera provocar plagas por su rápida extensión, o bien por el desarrollo de parásitos hasta ese momento ajenos a las formaciones vegetales actuales.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

- *Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de 3,00 metros.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PAISAJE

- *Se recomienda que los elementos característicos del paisaje se conserven e integren en el sistema de espacios públicos.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

- *Se cuidarán las condiciones de borde entre el suelo urbanizado y el suelo rústico, velando por su integración paisajística.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

- *Se deberá establecer un emplazamiento adecuado para los espacios libres públicos a fin de evitar zonas cuya accidentada topografía natural pueda implicar impacto paisajístico.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE

- *Respecto a la contaminación acústica y a los componentes básicos para el diseño de los parques y plazas, se recomienda generar zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos, la retención de contaminantes y la corrección de impactos visuales.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales.

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA SALUD HUMANA

- *Cuando el ámbito sea colindante a una carretera, se recomienda establecer una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona de ruidos y contaminación. Asimismo, se deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueran necesarios, zona de parada de vehículos y transporte público, semaforizaciones y demás servicios requeridos por la zona edificable colindante con la carretera.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA POBLACIÓN Y LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

- *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 incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

- *Se recomienda diseñar un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad y visibilidad. 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.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

- *La posición de los espacios libres públicos será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, procurando su ubicación en zonas de centralidad y de adecuado acceso peatonal.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

- *Se evitará el fraccionamiento de los espacios libres que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a zonas verdes porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad exclusivamente viaria.*

  Se incorpora en la Disposición Adicional quinta de las Normas Urbanísticas Generales

9. RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES OPERADAS EN LA ORDENACIÓN ENTRE LA FASE DE AVANCE Y EL PRESENTE DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

A modo de resumen de la ordenación propuesta en el presente Plan General de Ordenación, con respecto a la alternativa 1 elegida del documento de Avance, las modificaciones de mayor relevancia son:

- Ámbito Tejeda - Mézquez:

  Se redelimitan los asentamientos rurales de Tejeda y Mezquez, ajustando sus límites a las edificaciones existentes y reduciendo en la medida de los posible la ocupación de suelos con valor agropecuario, suelos incluidos en el mapa de cultivos.

  Se incluyen suelos con pendientes superiores al 30%, existentes al oeste del núcleo de Mezquez, como suelo rústico de protección paisajística 3.

  Se recategorizan suelos establecidos como rústico común en el avance a suelo rústico de protección agraria 2 en el entorno de los asentamientos rurales de Tejeda y Mézquez.

- Área Pájara - Bárgeda:

  Se incorporan nuevos suelos como urbano, consolidado y no consolidado en base a las sugerencias presentadas al oeste y norte del núcleo de Pájara.

  Se reclasifica de suelo urbano a suelo rústico de protección agraria 2, área al norte del núcleo de Pájara, por no tener las condiciones necesarias para ser considerada como urbana y carecer de acceso desde viario o espacio libre público.

  Se recategorizan suelos establecidos como rústico común en el avance a suelo rústico de protección agraria 2 en el entorno del núcleo de Bárgeda.

  Se revisa el límite del suelo urbano, incorporando suelos como urbano en base a las sugerencias realizadas.

- Área Toto – Cortijo de Tetuí:

  Se redelimita el asentamiento rural de Cortijo de Tetuí, ajustando sus límites a las edificaciones existentes y reduciendo en la medida de los posible la ocupación de suelos con valor agropecuario, suelos incluidos en el mapa de cultivos.

  Se recategorizan suelos establecidos como rústico común en el avance a suelo rústico de protección agraria 2 al norte del núcleo de Toto y al este de Cortijo de Tetuí.

  Se revisa el límite del suelo urbano de Toto, en la zona noroeste, incorporando suelos como urbano en base a las sugerencias realizadas.

- Ámbito Asentamiento Rural de Bárgeda:

  Se redelimita el asentamiento rural de Bárgeda, ajustando sus límites a las edificaciones existentes y reduciendo en la medida de los posible la ocupación de suelos con valor agropecuario, suelos incluidos en el mapa de cultivos.

  Se recategorizan suelos establecidos como rústico común en el avance a suelo rústico de protección agraria 2 al norte y este del núcleo.

- Ámbito Asentamiento Rural de Ugán:

  Se revisa el límite del asentamiento rural de Ugán, en la zona sur, incorporando suelos al asentamiento en base a las sugerencias realizadas.

- Ámbito La Pared:

  Se incorporan nuevos suelos como urbano, consolidado y no consolidado en base a las sugerencias presentadas al oeste y norte del núcleo (La Pared 3).

  Se revisa el límite del suelo urbanizable (La Pared 4), incorporando suelos a la entrada del núcleo e incorporando como sistema general el viario de acceso y el espacio libre de protección asociado al barranco existente.

- Ámbitos de Asentamientos Rurales de Rincón de las Hermosas, El Vallado, Sise, Tarajal de Sancho y Centro de Tarajal de Sancho:

  Se redelimitan los asentamientos rurales, ajustando sus límites a las edificaciones existentes y reduciendo en la medida de los posible la ocupación de suelos con valor agropecuario, suelos incluidos en el mapa de cultivos.

  Se recategorizan suelos establecidos como rústico común en el avance a suelo rústico de protección agraria 2 entorno a lo diferentes núcleos.

- Área La Lajita 2000:

  Se incorpora como sistema general el espacio libre de protección asociado al barranco existente y a las laderas de altas pendientes al este del área.

- Ámbito Costa Calma:

  Se revisa el límite del suelo urbanizable (Rancho Matas Blancas), y se clasifica la parte del suelo existente al norte de la vía de carácter insular como suelo rústico común de reserva 1.

  Se redelimita el suelo rústico de protección hidrológica y costero en la desembocadura del barranco de los Cuchillos en base al dominio público marítimo terrestre y al estado actual.

- Ámbito Los Gorriones:

  Se incorpora las infraestructuras y zonas verdes existentes al norte del ámbito clasificadas y categorizadas como suelo rústico de protección de infraestructuras en el avance, como suelo urbano, en base al convenio que se incorpora en el presente PGO.

- Ámbito Costa Jandía:

  Se incorporan como suelos urbanizables turísticos las áreas de Canalbión y Majadaboya, en base a las sugerencias presentadas, incorporando como espacios libres de protección el suelo de mayores pendientes.

  Se incorporan como suelos urbanizables industriales las áreas de Monte Redondo y El Valluelo, en base a las sugerencias presentadas.

  Se clasifica y categoriza como suelo rústico de protección paisajística 3 el suelo de altas pendientes clasificado como urbano por el avance en el área de Butihondo.

Se clasifica y categoriza como suelo rústico común de reserva 3 suelo al norte del área de Butihondo para la preservación para el desarrollo de futuros suelos urbanizables residenciales (viviendas protegidas) así como a dotaciones públicas y sistemas generales.

El resto de los cambios son de escasa entidad salvo la incorporación de las medidas ambientales derivadas del Estudio Ambiental Estratégico (según se desarrolla más detalladamente en el epígrafe 8) y a las derivadas del periodo de información pública tal como se desarrolla en la correspondiente Memoria de la información pública.

Todo ello además de la inclusión de la documentación pertinente para esta fase de tramitación (Programa de Actuación Urbanística, Estudio Económico y Financiero e ISE, etc.).

10. RESUMEN EJECUTIVO

10.1 ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN VIGENTE

En el plano de ordenación de las alteraciones de la ordenación vigente se reflejan las reclasificaciones de suelo y recategorizaciones de suelo de la ordenación propuesta respecto al planeamiento vigente.

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, parte del 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.

  - 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

  - Frente Costero de La Lajita

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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 Urbanizable Canalbión

- 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.

- 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.

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:

  - 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

  - 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.

- 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.

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

- 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.

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

- 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

- 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.

- 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.

- 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.

10.2 ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN VIGENTE

El acuerdo de aprobación inicial de este Plan General de Ordenación determinará, por si solo y desde el momento de su publicación oficial, la suspensión automática del otorgamiento de licencias en todas las áreas cuyas nuevas determinaciones supongan alteración del régimen vigente.

11. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA REVISIÓN DEL PGO

Tal y como se ha expuesto en el epígrafe 1.2 *Justificación de la redacción del Planeamiento Municipal,* desde el punto de vista del interés público, una vez que entré en vigor el presente Plan se dispondrá de un documento urbanístico actualizado al marco legal y reglamento vigente en materia de ordenación territorial y urbanística, respondiendo a requerimientos establecidos por el Ayuntamiento de Pájara, en los ámbitos de suelo señalados.

Esto permitirá tal como se señala en el apartado 3, entre otros objetivos, contar con:

- Un documento urbanístico adaptado a la legislación vigente y a una evaluación ambiental estratégica en cumplimiento de la normativa aplicable..

- Una ordenación adecuada a los objetivos establecidos por el Plan Insular y planeamiento Territorial Vigente.

- 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.

- Una ordenación adecuada al análisis de riesgos, especialmente los referidos a avenidas y desprendimientos derivados de la dinámica de vertientes, que permitirá la gestión y ejecución de las actuaciones necesarias para reducir la vulnerabilidad a los desastres.

- Una normativa general urbanística actualizada y adaptada al marco legislativo vigente que regulen las diferentes clases y categorías de suelo.

- La 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.

- Una ordenación respecto al uso turístico, que consolida el núcleo de Morro Jable (frente costero Este), Solana Matorral, Stella Canaris, Esquinzo, Tierra Dorda, Majadaboya, Gorriones, Costa Calma y zona norte de La Pared como destino turístico, por lo que en las zonas aún no colmatadas se prioriza el uso turístico de la primera línea de costa, distribuyendo el uso residencial a partir de este en segunda línea.

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

- Una ordenación donde se establezcan los usos genéricos característicos de las diferentes áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, estableciendo, los usos prohibidos.

- Definición del 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.

- Establecer la ordenación mínima con precisión suficiente para su desarrollo por plan parcial.

- La adscripción a la categoría de suelo rústico que corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a cada categoría.

- La delimitación de los asentamientos rurales y agrícolas, estableciendo, cuando sea preciso, los criterios para su ordenación pormenorizada.

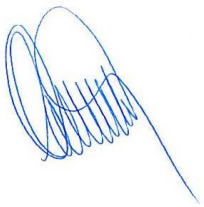
- La determinación de las infraestructuras públicas de necesaria implantación en el suelo rústico.

- 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.

- Establecer medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias a aplicar para eliminar o, al menos, reducir los potenciales impactos sobre cada una de las variables ambientales, que se distinguen entre varios tipos (sobre el suelo rústico, sobre el suelo urbano, urbanizable o de asentamiento rural, etc.) e incluidas en los diferentes documentos normativos del PGO (normas generales, normas de ordenación pormenorizada, ordenanzas, etc.).

- Se establece un Programa de Seguimiento Ambiental cuyo objeto es justificar el cumplimiento de las medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias propuestas.

Los cambios operados se promueven con el fin de viabilizar la gestión y ejecución del planeamiento en base al análisis del estado actual y a las observaciones formuladas por la Oficina Técnica con relación a la aplicación diaria de las Normas Generales Urbanísticas del planeamiento vigente respecto a las determinaciones establecidas y cubran el déficit actual y necesidades futuras acorde a los objetivos del correspondiente modelo establecido por el PGO del municipio de Pájara y su documento en revisión.



marzo de 2023
Fdo: Coderch, Urbanismo y Arquitectura, SLP

ANEXO 1: EVALUACIÓN E INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

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 Aprobación Inicial, 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 **suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional**.

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. 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 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.*
- *Potenciar el uso turístico y los transportes colectivos*
- *Proponer más estacionamiento y potenciar la movilidad peatonal-bicicleta*
- *Incrementar la oferta de vivienda de promoción privada, aumentar el suelo urbano y aumentar la protección de los espacios naturales.*
- *Potenciar la implantación de zonas comerciales.*
- *Reducir la contaminación del aire.*
- *Reducir la contaminación acústica.*
- *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:

- "*Atención a la ciudad ya existente, regenerando las zonas urbanas degradadas.*
- *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."*

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 objetivos y criterios de ordenación 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 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 la Memoria de Ordenación, 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.

ANEXO 2: CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO

SUELO URBANO		SUPERFICIE m²s	%
SUELO URBANO CONSOLIDADO		3.809.919	0,99
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		5.121.003	1,33
SUELO URBANO EN ESPACIO NATURAL ORDENADO		26.368	0,01
SUELO URBANO EN ESPACIO NATURAL NO ORDENADO		33.454	0,01
	TOTAL SUELO URBANO	**9.231.518**	**2,40**

SUELO URBANIZABLE		SUPERFICIE m²s	%
S.URBANIZABLE NO ORDENADO		2.222.405	0,58
	TOTAL SUELO URBANIZABLE	**2.222.405**	**0,58**

SUELO RÚSTICO		SUPERFICIE m²s	%
PROTECCIÓN AMBIENTAL	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS ORDENADOS	43.318.418	11,27
	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS NO ORDENADOS Protección Natural	150.570.560	39,17
	NATURAL 1	12.709.567	3,31
	NATURAL 2	17.129.488	4,46
	PAISAJÍSTICA 1	9.092.400	2,37
	PAISAJÍSTICA 2	3.020.926	0,79
	PAISAJÍSTICA 3	76.612.912	19,93
	PAISAJÍSTICA 4	19.713.837	5,13
	CULTURAL	1.946.954	0,51
	COSTERA	1.197.286	0,31
	SUBTOTAL PROTECCIÓN AMBIENTAL	**335.312.348**	**87,24**
PROTECCIÓN ECONÓMICA	AGRARIA 1	1.392.630	0,36
	AGRARIA 2	10.136.159	2,64
	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	4.008.798	1,04
	PROTECCIÓN MINERA	244.632	0,06
	SUBTOTAL PROTECCIÓN ECONÓMICA	**15.782.219**	**4,11**
PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	VIARIA	792.117	0,21
	OTRAS	1.712.219	0,45
	SUBTOTAL PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	**2.504.336**	**0,65**
COMÚN	COMÚN ORDINARIO	13.248.542	3,45
	COMÚN DE RESERVA 1	2.629.557	0,68
	COMÚN DE RESERVA 2	1.316.227	0,34
	COMÚN DE RESERVA 3	1.083.824	0,28
	SUBTOTAL COMÚN	**18.278.150**	**4,76**
ASENTAMIENTOS RURALES		**1.032.073**	**0,27**
	TOTAL SUELO RÚSTICO	**372.909.126**	**97,02**

TOTAL	**384.363.049**	**100**