PGO

Pájara

ORDENACION ESTRUCTURAL
APROBACION INICIAL

Memoria de Información - Régimen Jurídico
Anexo - Análisis de los ámbitos de suelo urbano y urbanizable del planeamiento general vigente y anulado

Coderch | urbanismo y arquitectura

marzo 2023

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN PÁJARA

APROBACIÓN INICIAL

MEMORIA DE INFORMACIÓN (ANEXO)

ANALISIS DE LOS ÁMBITOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL PREVIO Y NUEVOS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

marzo 2023

EQUIPO DIRECTOR:

Jorge Coderch Figueroa	Arquitecto
Alejandro Afonso Coderch	Arquitecto. Máster en Derecho Urbanístico.
Juan Lima Coderch	Técnico Medioambiental - Arquitecto y Paisajista. Máster en Derecho Urbanístico.

EQUIPO BASE:

Cristina Bilbao Ruiz	Asesora Jurídica. Lcda. en Derecho
Rufino García Fernández	Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Carlos Diaz Rivero	Asesor economista (Lcdo. en Ciencias Económicas)

EQUIPO TÉCNICO:

Enrique Rodríguez Granados	Arquitecto. Máster en Arquitectura Sostenible y Eficiencia Energética
Florentín Rodríguez González	Técnico en Desarrollo de Proyectos Urbanísticos, Operaciones Topográficas y Especialista en Delineación
Jose Juan González Asunción	Técnico especialista en Delineación (adscrito a la oficina de Pájara)
Elisa Tapia Ortega	Informática
Conchy Franchy de Castro	Diseño Gráfico

EQUIPO AMBIENTAL

Constantino Criado Hernández	Doctor. en Geografía.
José Acaymo Pérez Díaz	Lcdo. en Ciencias Ambientales. Máster en Gestión Ambiental
Ricardo González González	Lcdo. en Biología
Romina Martín Reyes	Lcda. en Biología
Alejandro Larraz Mora	Lcdo. en Geografía e Historia. Máster en Restauración de Patrimonio Edificado
Vicente Valencia Afonso	Lcdo. en Geografía e Historia

EQUIPO INGENIERÍA

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

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

INDICE

1. SUELO URBANO 1
1.1 S.U.H. PÁJARA 3
1.2 S.U.H. TOTO 8
1.3 S.U.H. AJUY 13
1.4 S.U.H. PUERTITO DE LA CRUZ 18
1.5 S.U.H. LA LAJITA 22
1.6 S.U.H. MORRO JABLE 27
1.7 S.U.T. SOLANA MATORRAL 34
1.8 S.U.T. STELLA CANARIS 40
1.9 S.U.T. ALDIANA 47
1.10 S.U.T. BARRANCO LOS CANARIOS 53
1.11 S.U.T. VENTURA BEACH 56
1.12 S.U.T. MONTAÑA RAYADA (RISCO DEL PASO) 59
1.13 S.U.T. LOS GORRIONES 63
1.14 S.U.T. COSTA CALMA (BAHÍA CALMA 1) 70
1.16 S.U.T. LOS ALBERTOS 78

2. ÁREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO 83
2.1 A.P.D.1 LAS GAVIOTAS 85
2.2 A.P.D.2 BUTIHONDO 94
2.3 A.P.D.3 MAL NOMBRE-TIERRA DORADA 103
2.4 A.P.D.4 MAJADA BOYA 109
2.5 A.P.D.5 CAÑADA DEL RÍO 113

3. POLIGONOS DE ACTUACIÓN 155
3.1 P.A.1 VIOLANTE 157
3.2 P.A. 2 HOTEL PALACE 162
3.3 P.A. 3 RISCO DEL GATO 1 168
3.4 P.A. 4 ESQUINZO 173
3.5 P.A. 5 PLAYA ESMERALDA 178
3.6 P.A. 6 EL GRANILLO 183

4. PERI 189
4.1 PERI-1 PUERTO MORRO JABLE 191
4.2 PERI-2 ESQUINZO-ACEBUCHE 198
4.3 PERI-3 LA PARED 205

5. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 211
5.1 SUP 0 TABLERO DEL MORO 213
5.2 SUP 1 PUERTO DE MORRO JABLE 219
5.3 SUP 2 PUERTO DE MORRO JABLE 224
5.4 SUP 3 AMPLIACIÓN CASCO DE MORRO JABLE 229
5.5 SUP 4 VALLUELO DE LOS BURROS 235
5.6 SUP 5 ACCESO MORRO JABLE 239
5.7 SUP 6 SOLANA MATORRAL 243
5.8 SUP 7 SOLANA MATORRAL 247
5.9 SUP 8 STELLA CANARIS 254
5.10 SUP 9 INMOBILIARIA FUERTEVENTURA 259
5.11 SUP 10 LA PARED 266
5.12 SUP 11 LA LAJITA 273
5.13 SUP 12 LA LAJITA 278
5.14 SUP 13 LA LAJITA 284
5.15 SUP 14 PUNTA ROQUITO 288
5.16 SUP 15 CANALBIÓN 293

6. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO 301
6.1 SUNP 1 BARRANCO LOS CANARIOS 303
6.2 SUNP 3 LOS GORRIONES (La Barca) 308
6.3 SUNP 3 (PA-11 98) 312
6.4 SUNP 3 LOS GORRIONES (Resto) 317
6.5 SUNP 4 PP EL GRANILLO (SUP 7 98) 320
6.6 SUNP 4 PP EL RANCHO (SUP 8 98) 326
6.7 SUNP 4 PP MATAS BLANCAS (SUP 9 98) 331
6.8 SUNP 4 MATAS BLANCAS (RESTO) 335

1. SUELO URBANO

Art.10.0.4. Clases de áreas

"*1…..,*

a) Área de ordenación, en la que, con su regulación contenida en estas normas puede culminarse el proceso urbanístico."

1.1 S.U.H. PÁJARA

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Consolidar la edificación y la infraestructura en Pájara. Reordenar espacios libres y trama viaria.

Superficie: 303.700 m²

Edificabilidad: 0,5804 m²c/m²s

Superficie edificable: 176.267 m²c

Espacios libres: 43.000 m²

Equipo: 42.700 m²

Viario: 73.000 m²

Uso global:

Total, población: 7.051

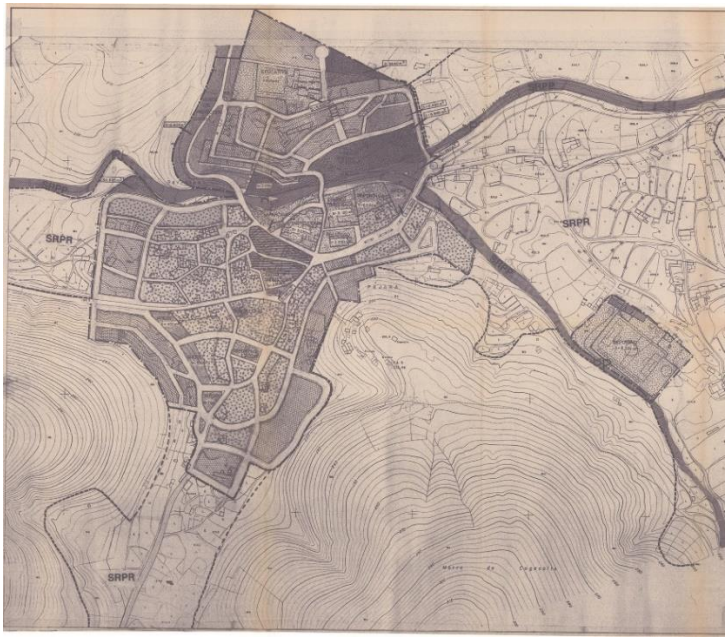
Zonas de edificación: A-1, A-3, E-1

Instrumento de desarrollo: Proyecto de Parcelación y Estudio de Detalle

Plazo máximo de ejecución: Sin especificar

Instrumento de gestión: Unidades de Actuación en terrenos superiores a 1.000 m², con Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación. En caso contrario, las actuaciones se denominarán aisladas y será suficiente con un proyecto de construcción.

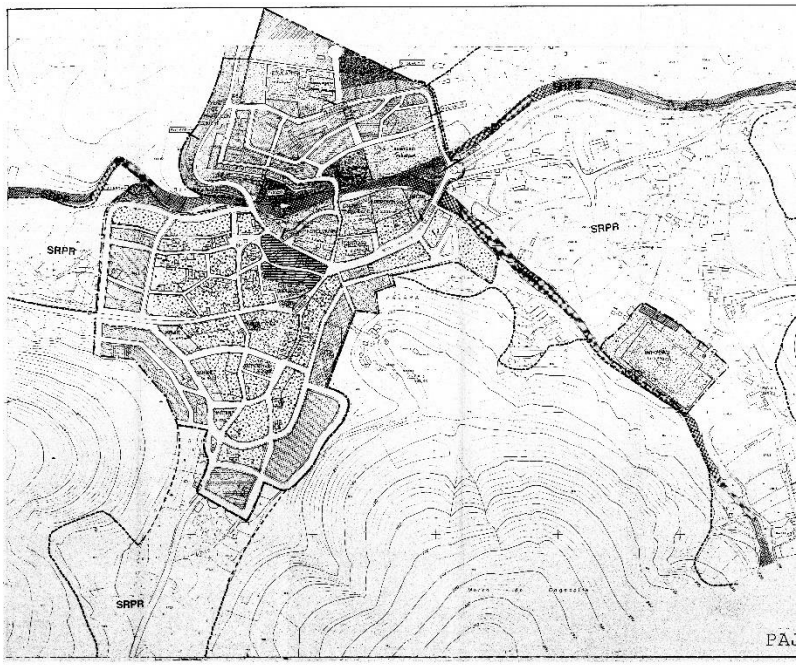
Sistema de actuación: Cooperación



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

No altera ninguna determinación del Plan General del año 1989, hoy vigente.



PGO 1998

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

El Plan General estableció directamente la ordenación pormenorizada. No se han tramitado otros instrumentos de ordenación.

B.2 Gestión

No se han tramitado instrumentos de gestión urbanística. Se han aprobado varias parcelaciones urbanísticas.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

Se han urbanizado la mayor parte de las vías establecidas por el Plan General vigente que dan acceso a las edificaciones existentes. Quedan pendientes por ejecutar viarios principalmente en los bordes del núcleo, en zonas próximas al centro docente, zona oeste y viarios establecidos en espacios al sur de la Calle Terrero.

B.3.2 Edificación

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turistico	Hotelero	1.770	0,58	**1.770**	**0,58**
Residencial	Vivienda Colectiva	20.393	6,73	**48.259**	**15,93**
	Residencial Mixto	7.976	2,63		
	Vivienda Unifamiliar	19.890	6,57		
Terciario		1.013	0,33	**1.013**	**0,33**
Industrial		139	0,05	**139**	**0,05**
Equipamiento comunitario privado		556	0,18	**556**	**0,18**
Cultivos		15.557	5,14	**15.557**	**5,14**
Privado				**67.294**	**22,22**
Espacios libres	Plaza	5.231	1,73	**11.115**	**3,67**
	Areas Ajardinadas	5.884	1,94		
Equipamiento Comunitario	Docente	6.170	2,04	**28.447**	**9,39**
	Cultural	854	0,28		
	Deportivo	17.068	5,63		
	Asistencial	504	0,17		
	Sanitario	185	0,06		
	Administracion Publica	2.137	0,71		
	Multifuncional	1.529	0,50		
Infraestructuras	Hidráulicas	19	0,01	**8.599**	**2,84**
	Saneamiento	5.668	1,87		
	Energia	78	0,03		
	Aparcamiento	2.726	0,90		
	Telecomunicaciones	108	0,04		
Viarios	Viarios	55.838	18,43	**58.111**	**19,18**
	Petonal	2.273	0,75		
Público				**106.272**	**35,08**
Vacante				**129.342**	**42,70**
TOTAL				**302.908**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- El alto porcentaje de suelo vacante (42,70%). Si añadimos el suelo destinado a cultivos (5,14%) resulta que prácticamente el 50% del suelo no se ha desarrollado conforme a las previsiones del planeamiento vigente.
- De los espacios públicos (espacios libres, equipamientos comunitarios y viarios) se ha consolidado el 68,90% de los mismos.
- Las parcelas de uso residencial suponen el 33,11% de las previstas.
- Se ha desarrollado una parcela de uso turístico (hotel rural).

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no está afectado por ningún Espacio Natural protegido.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

1.2 S.U.H. TOTO

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Consolidar la edificación y la infraestructura en Toto. Reordenar espacios libres y trama viaria.

Superficie: 108.000 m²

Edificabilidad residencial: 0,6401 m²c/m²s

Superficie edificable: 69.130 m²c

Espacios libres: 19.460 m²

Equipo: 9.420 m²

Viario: 24.900 m²

Uso global: Residencial

Total, población: 2.765

Zonas de edificación: A-1, A-3

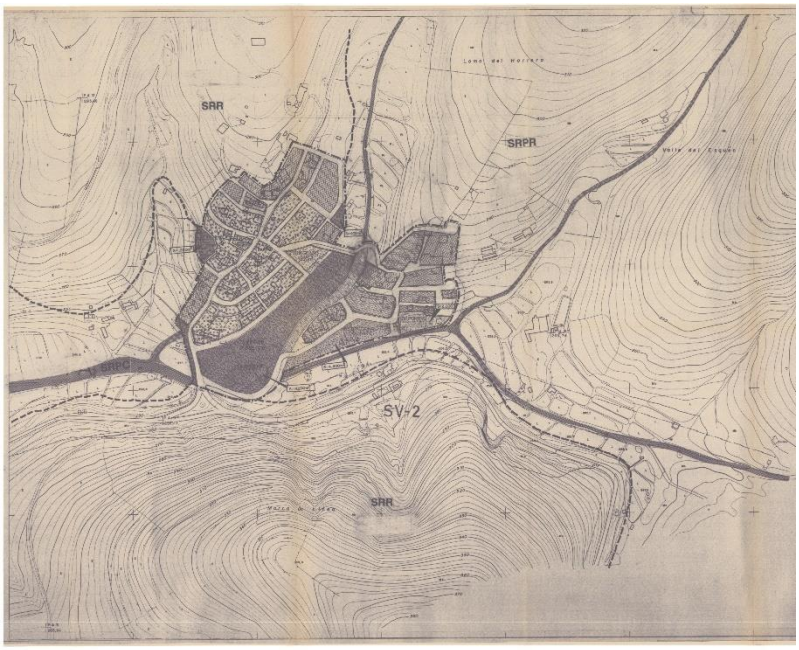
Uso Pormenorizado: Residencial.

Instrumento de desarrollo: Proyecto de Parcelación y Estudio de Detalle

Plazo máximo de ejecución: Sin especificar

Instrumento de gestión: Unidades de Actuación en terrenos superiores a 1.000 m², con Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación. En caso contrario, las actuaciones se denominarán aisladas y será suficiente con un proyecto de construcción.

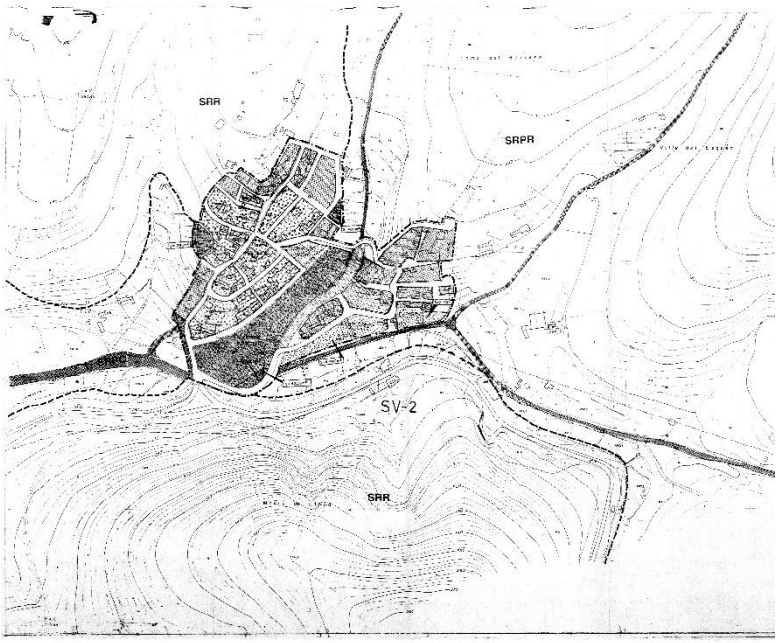
Sistema de actuación: Cooperación



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

No altera ninguna determinación del Plan General del año 1989, hoy vigente.



PGO 1998

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

El Plan General estableció directamente la ordenación pormenorizada. No se han tramitado otros instrumentos de ordenación.

B.2 Gestión

No se han tramitado instrumentos de gestión urbanística.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

Se han urbanizado la mayor parte de las vías establecidas por el Plan General vigente que dan acceso a las edificaciones existentes, salvo viarios interiores a las manzanas actuales.

B.2.2 Edificación

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Residencial	Vivienda Colectiva	11.741	10,59	**34.413**	**31,04**
	Vivienda Unifamiliar	22.672	20,45		
Equipamiento comunitario privado		195	0,18	**195**	**0,18**
Gavias		16.159	14,57	**16.159**	**14,57**
Instalaciones agropecuarias		595	0,54	**595**	**0,54**
Privado				**51.362**	**46,32**
Espacios libres	Plaza	288	0,26	**575**	**0,52**
	Areas Ajardinadas	287	0,26		
Equipamiento Comunitario	Docente	727	0,66	**3.011**	**2,72**
	Cultural	262	0,24		
	Deportivo	2.022	1,82		
Infraestructuras	Hidráulicas	78	0,07	**78**	**0,07**
Viarios	Viarios	17.486	15,77	**17.636**	**15,91**
	Petonal	150	0,14		
Público				**21.300**	**19,21**
Vacante				**38.218**	**34,47**
TOTAL				**110.880**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- El alto porcentaje de suelo vacante (34,47%). Si añadimos el suelo destinado a cultivos en gavias (14,57%) resulta que prácticamente el 50% del suelo no se ha desarrollado conforme a las previsiones del planeamiento vigente.
- De los espacios libres públicos se ha consolidado el 3,62% de los mismos. Se situaba la práctica totalidad de los previstos sobre gavias.
- Con respecto los usos comunitarios y viarios se ha consolidado al 48,33%.
- Las parcelas de uso residencial suponen el 66,67% de las previstas.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no está afectado por ningún Espacio Natural protegido.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

1.3 S.U.H. AJUY

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Consolidar la edificación y la infraestructura en Ajui. Reordenar espacios libres y trama viaria.

Superficie: 52.500 m². Según medición digital del plano de ordenación pormenorizada del Plan General vigente es de 26.678 m².

Edificabilidad residencial: 0,5352 m²c/m²s

Superficie edificable: 28.102 m²c

Espacios libres: 5.650 m²

Equipo: 8.600 m²

Viario: 19.120 m²

Uso global:

Total población: 1.124

Zonas de edificación: A-1, A-3

Uso Pormenorizado: Residencial.

Instrumento de desarrollo: Proyecto de Parcelación y Estudio de Detalle

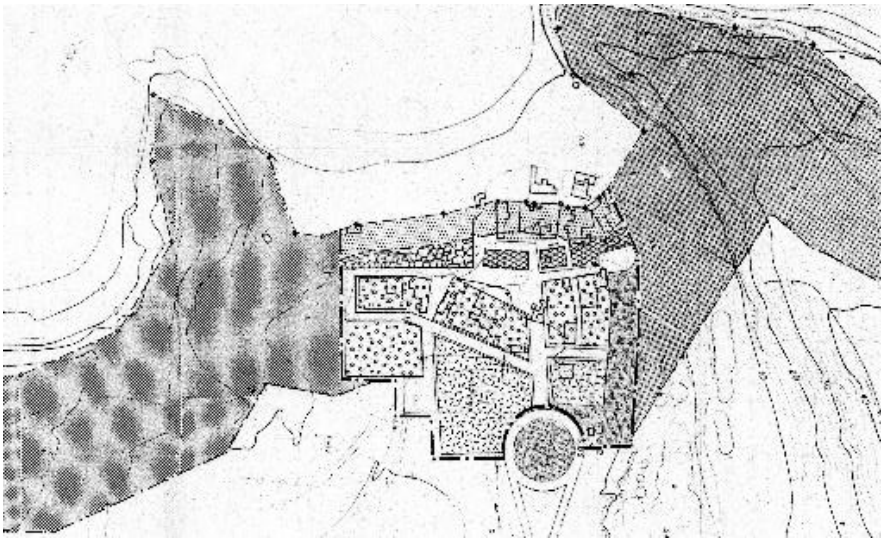
Plazo máximo de ejecución: Sin especificar

Sistema de actuación: Cooperación

PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

No altera ninguna determinación del Plan General del año 1989, hoy vigente.



PGO 1998

A.3 Plan de Ordenación del Espacio Natural

El Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria se ha estudiado en la Memoria de Información III, apartado 1.3.

Ordenación pormenorizada del ámbito establecida por el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria.

B. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

B.1 Gestión

B.3.1. Instrumento de gestión

No ha habido procesos de gestión mediante sistemas de actuación, desde la aprobación del Plan General.

B.2 Ejecución

B.2.1 Urbanización

La urbanización del ámbito se encuentra prácticamente ejecutada en su totalidad.

B.2.2 Edificación

Tal y como se puede apreciar, en los planos y en las imágenes, quedan muy pocas parcelas por edificar.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

Todo el núcleo de Ajuy se encuentra incluido dentro del Espacio Natural del Parque Rural de Betancuria.

C2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales.

C3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-95-LP, aprobado según Orden Ministerial del 4 de abril de 1988. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

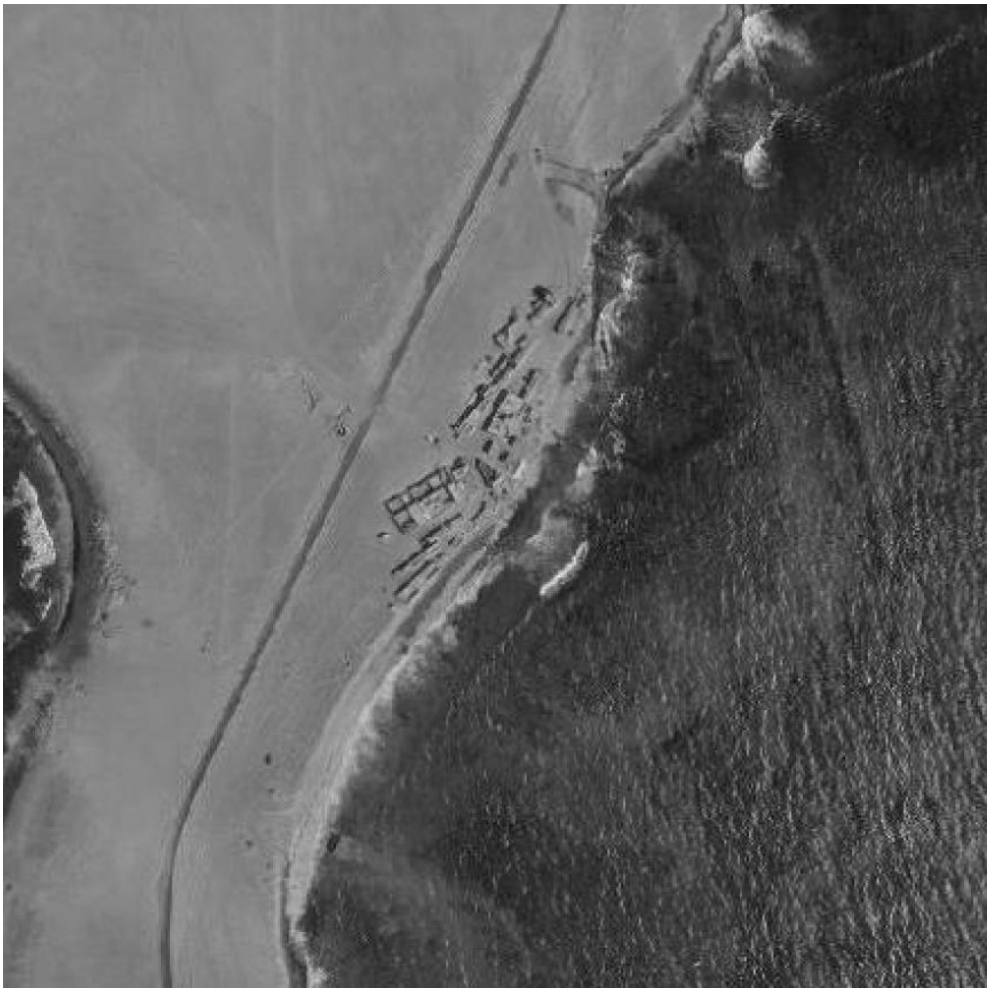
Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, en el que se refleje a su vez la servidumbre de protección, que deberá tener en cuenta la posible generación de derechos indemnizatorios a efectos de aplicación de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dado que las determinaciones del planeamiento de los espacios naturales prevalecen sobre el planeamiento urbanístico, la delimitación y ordenación del ámbito son las del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria.

1.4 S.U.H. PUERTITO DE LA CRUZ



Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Consolidar la edificación y la infraestructura en el Puertito de la Cruz. Reordenar espacios libres y trama viaria.

Superficie: 66.600 m². Según medición digital del plano de ordenación pormenorizada del Plan General vigente es de 35.196 m².

Edificabilidad residencial: 0,6951 m²c/m²s

Superficie edificable: 46.300 m²c

Espacios libres: 7.200 m²

Equipo: 6.350 m²

Viario: 24.100 m²

Uso global: Residencial

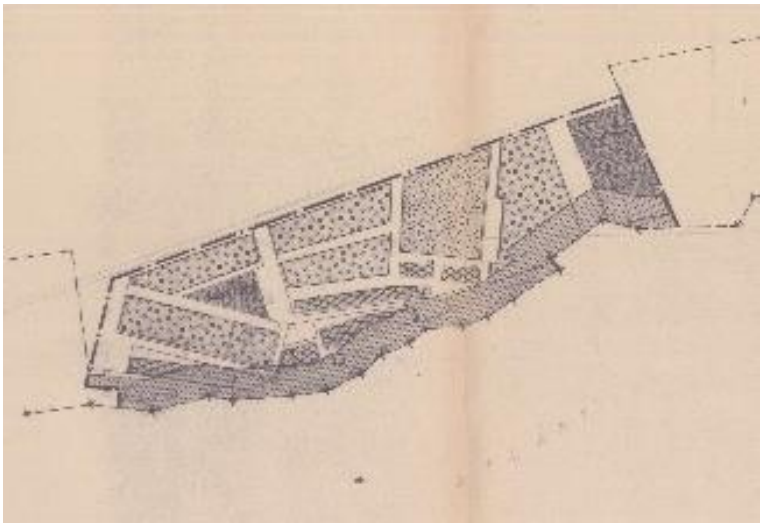
Total población: 1.112

Zonas de edificación: E-2

Instrumento de desarrollo: Proyecto de Parcelación y Estudio de Detalle

Plazo máximo de ejecución: Sin especificar

Sistema de actuación: Cooperación



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

Este Plan General contempla este núcleo como un Área de Gestión Diferida con delimitación de Polígonos de Actuación (PA-1).

Superficie: 36.200 m²

Edificabilidad residencial: 0,2718 m²c/m²s

Superficie edificable: 17.198 m²c (9.840 m²c)

Espacios libres: 3.100 m²

Equipo: 3.260 m²

Viario: 9.040 m²

Uso global: Residencial

Total población: 394

Zonas de edificación: A-4

Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle

Instrumento de gestión: Polígono de Actuación (PA-1)

Plazo máximo de ejecución: Sin especificar

Sistema de actuación: Cooperación

PGO 1998

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

El Plan General estableció directamente la ordenación pormenorizada. No se han tramitado otros instrumentos de ordenación.

B.2 Gestión

No ha habido procesos de gestión mediante sistemas de actuación, desde la aprobación del Plan General.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

La urbanización se encuentra en un estado primario.

B.2.2 Edificación

Tal y como se puede apreciar, en los planos y en las imágenes se encuentran edificadas un buen número de parcelas de las manzanas más próximas al frente marítimo, faltando por edificar las manzanas próximas al viario de acceso.

Foto helicóptero año 2003

C. AFECCIONES

C.1 Espacio Natural

Todo el núcleo del Puertito de La Cruz se encuentra incluido dentro del espacio natural del Parque Natural de Jandía

Este espacio natural carece de instrumento de ordenación vigente.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DES 01/06/35/0006, aprobado según Orden Ministerial del 28 de febrero de 2008. En los planos de la Orden Ministerial se refleja la servidumbre de protección con un ancho de 20 metros.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

1.5 S.U.H. LA LAJITA

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Consolidar la edificación y la infraestructura en La Lajita. Reordenar espacios libres y trama viaria.

Superficie: 126.100 m²

Edificabilidad residencial: 0,5657 m²c/m²s

Superficie edificable: 71.330 m²c

Espacios libres: 15.000 m²

Equipo: 27.700 m²

Viario: 42.300 m²

Uso global: Residencial

Total población: 2.853

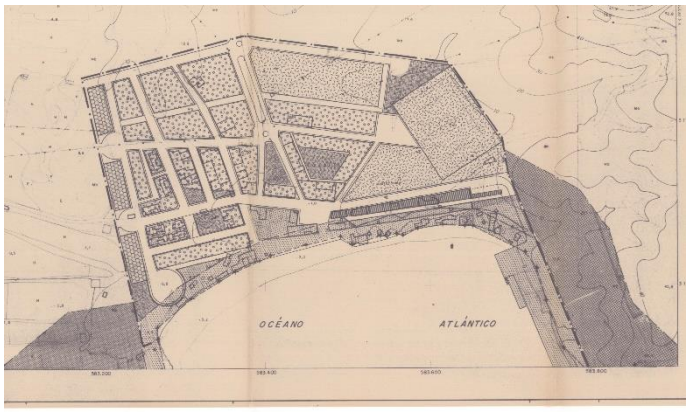
Zonas de edificación: A-1, C-1, C-2

Instrumento de desarrollo: Proyecto de Parcelación y Estudio de Detalle

Plazo máximo de ejecución: Sin especificar

Instrumento de gestión: Unidades de Actuación en terrenos superiores a 1.000 m², con Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación. En caso contrario, las actuaciones se denominarán aisladas y será suficiente con un proyecto de construcción.

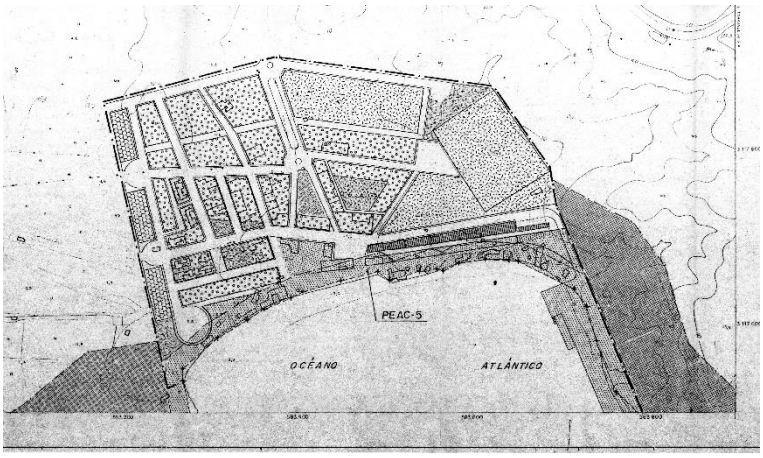
Sistema de actuación: Cooperación



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

No altera ninguna determinación del Plan General del año 1989, hoy vigente.



PGO 1998

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

La ordenación pormenorizada vigente es la establecida por el Plan General del año 1989, modificada o complementada por una modificación el año 1999 que afectaba a las manzanas 1, 2, 3 ,5, 9 y 10, así como los Estudios de Detalle del año 2000 de las manzanas 3 y 4.

B.2 Gestión

B.1.1. Instrumento de gestión

No se han tramitado instrumentos de gestión urbanística.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

La urbanización del ámbito se encuentra prácticamente ejecutada en su totalidad.

B.3.2 Edificación

Tal y como se puede apreciar, en los planos y en las imágenes se han edificado la práctica totalidad de las parcelas.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Residencial	Vivienda Colectiva	19.675	16,67	**31.834**	**26,97**
	Residencial Mixto	9.126	7,73		
	Vivienda Unifamiliar	3.033	2,57		
Terciario		580	0,49	**580**	**0,49**
Equipamiento comunitario privado		252	0,21	**252**	**0,21**
Privado				**32.666**	**27,67**
Espacios libres	Plaza	3.969	3,36	**11.405**	**9,66**
	Areas Ajardinadas	7.080	6,00		
	Playas	356	0,30		
Equipamiento Comunitario	Docente	4.838	4,10	**20.803**	**17,62**
	Deportivo	14.706	12,46		
	Asistencial	356	0,30		
	Multifuncional	903	0,77		
Infraestructuras	Aparcameinto	1.513	1,28	**1.576**	**1,34**
	Energía	63	0,05		
Viarios	Viarios	33.783	28,62	**37.603**	**31,86**
	Petonal	3.820	3,24		
Público				**71.387**	**60,48**
Vacante				**13.986**	**11,85**
TOTAL				**118.039**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- El ámbito del estado actual es inferior al del planeamiento dado que se ha excluido parte del suelo no ordenado remitido a un Plan Especial de adecuación a la Ley de Costas que no se tramitado.
- El bajo porcentaje de parcelas privadas que quedan por edificar (8,22%).

- Con respecto los usos comunitarios y viarios se ha consolidado un muy alto porcentaje de los previstos.

Foto helicóptero año 2003

C. AFECCIONES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no está afectado por ningún Espacio Natural protegido.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-92-LP, aprobado según Orden Ministerial del 14 de julio de 1988. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, en el que se refleje a su vez la servidumbre de protección, que deberá tener en cuenta la posible generación de derechos indemnizatorios a efectos de aplicación de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

1.6 S.U.H. MORRO JABLE

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Consolidar la edificación y la infraestructura en Morro Jable. Reordenar espacios libres y trama viaria.

Superficie: 440.700 m². Esta superficie no incluye la correspondiente al sistema general viario y al espacio libre de protección de esta que se refleja en los planos de ordenación.

Edificabilidad residencial: 0,4949 m²c/m²s

Superficie edificable: 218.134 m²c

Espacios libres: 67.500 m²

Equipo: 53.100

Viario: 151.090 m²

Uso global: Residencial

Total, población: 8.725

Zonas de edificación: A-2, B-1, C-1, C-2, D2, E-2

Uso Pormenorizado: Residencial.

Instrumento de desarrollo: Proyecto de Parcelación y Estudio de Detalle

Plazo máximo de ejecución: Sin especificar

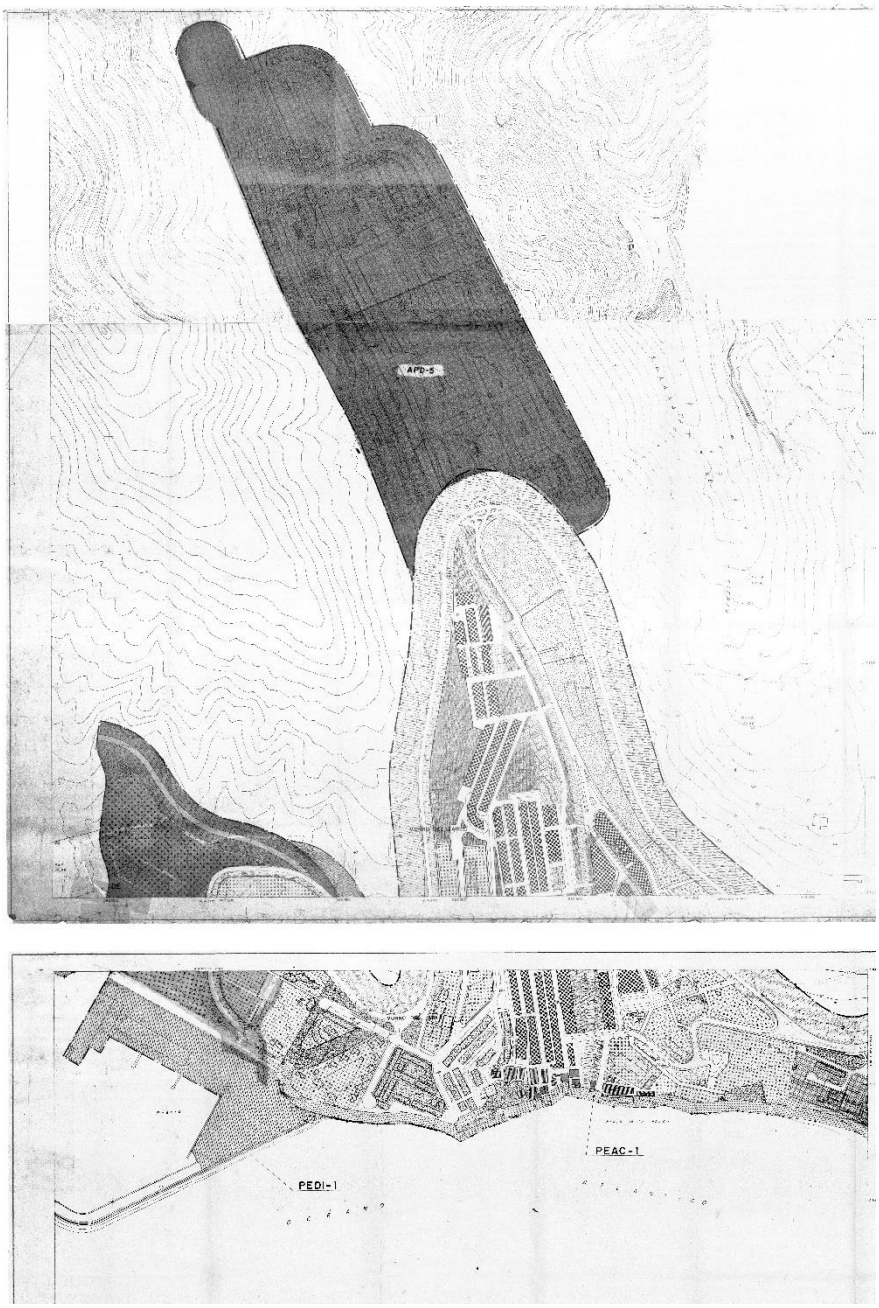
Instrumento de gestión: Unidades de Actuación en terrenos superiores a 1.000 m², con Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación. En caso contrario, las actuaciones se denominarán aisladas y será suficiente con un proyecto de construcción.

Sistema de actuación: Cooperación

PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

No altera los parámetros generales del Plan General del año 1989, hoy vigente. En cambio, sí se produjeron modificaciones en los parámetros de determinadas parcelas, principalmente derivadas de los convenios con Dehesa de Jandía S.A.



PGO 1998

A.3. Modificaciones del Plan General.

Se ha aprobado la modificación del Plan General de “Reordenación del entorno de la Tenencia de Alcaldía y Policía Local de Morro Jable”.

Está en tramitación la Modificación denominada “Calle Guadarfia, calle Mascona, Plaza Tagoror, espacios libres y depósito regulador de Morro Jable”

A.4. Determinaciones del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Morro Jable

Parte del núcleo se encuentra incluido dentro del ámbito de actuación del Plan de Modernización, pero no está afectado de hecho por sus determinaciones de ordenación, pues no altera nada de la ordenación vigente, salvo la regulación de los parámetros aplicables a las operaciones de rehabilitación de los establecimientos turísticos.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

La ordenación pormenorizada vigente es la establecida por el Plan General del año 1989, modificada o complementada por las determinaciones de los instrumentos mencionados.

B.2 Gestión

No se han tramitado instrumentos de gestión urbanística.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

La urbanización del ámbito se encuentra prácticamente ejecutada en su totalidad.

B.3.2 Edificación

Tal y como se puede apreciar, en los planos y en las imágenes se han edificado la práctica totalidad de las parcelas.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	26.253	5,97	**33.481**	**7,61**
	Extrahotelero	7.229	1,64		
Residencial	Vivienda Colectiva	74.656	16,96	**125.310**	**28,47**
	Residencial Mixto	42.621	9,68		
	Vivienda Unifamiliar	8.032	1,83		
Terciario		4.650	1,06	**4.650**	**1,06**
Infraestructura privada		1.015	0,23	**1.015**	**0,23**
Vacante privado		3.074	0,70	**3.074**	**0,70**
Privado				**167.529**	**38,07**
Espacios libres	Parque	8.350	1,90	**88.180**	**20,04**
	Plaza	12.598	2,86		
	Paseos Martítimos	2.095	0,48		
	Areas Ajardinadas	27.615	6,28		
	Protección infraestructuras	19.232	4,37		
	Sin urbanizar	18.290	4,16		
Equipamiento Comunitario	Docente	8.600	1,95	**34.602**	**7,86**
	Deportivo	15.798	3,59		
	Asistencial	1.620	0,37		
	Administracion Publica	2.100	0,48		
	Defensa	1.228	0,28		
	Religioso	821	0,19		
	Multifuncional	4.435	1,01		
Infraestructuras	Hidráulicas	122	0,03	**22.369**	**5,08**
	Saneamiento	7.337	1,67		
	Energía	646	0,15		
	Telecomunicaciones	370	0,08		
	Tratamiento de residuos	100	0,02		
	Aparcameinto	13.795	3,13		
Viarios	Viarios	106.680	24,24	**127.404**	**28,95**
	Petonal	20.296	4,61		
	Sin urbanizar	428	0,10		
Público				**272.556**	**61,93**
TOTAL				**440.085**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- El ámbito del estado actual es inferior al del planeamiento vigente al situar su límite en el borde exterior de la carretera de acceso al Puerto.
- El muy bajo porcentaje de parcelas vacantes. (1,83%).
- Un claro predominio del uso residencial sobre el turístico.
- De los espacios libres públicos se ha consolidado el 100% de los previstos en la ordenación con diferentes tipologías plazas, parques, áreas ajardinadas, paseos, etc.
- Los usos comunitarios se han consolidado en casi todas las parcelas, aunque con menor fondo y, por lo tanto, de superficie, principalmente las situadas al este del barranco dadas las pendientes de los taludes.

- La principal variación se produce en la gran superficie destinada a plazas de aparcamiento al aire libre, justificadas en parte, por la muy escasa dotación de aparcamientos interiores a las parcelas.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

No hay Espacios Naturales Protegidos que afecten al ámbito.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DES 01/06/35/0006, aprobado según Orden Ministerial del 28 de febrero de 2008. En los planos de la Orden Ministerial se refleja la servidumbre de protección con un ancho de 20 metros.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

1.7 S.U.T. SOLANA MATORRAL

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Reordenar un área masificada por la construcción turística. Dotar al núcleo de todos los servicios urbanísticos de los que hoy adolece o se prestan en inadecuadas condiciones.

Superficie: 360.300 m²

Edificabilidad: 0,4775 m²c/m²s

Superficie edificable: 172.060 m²c

Espacios libres: 26.660 m²

Equipo: 17.960 m²

Viario: 78.883 m²

Uso global: Turístico

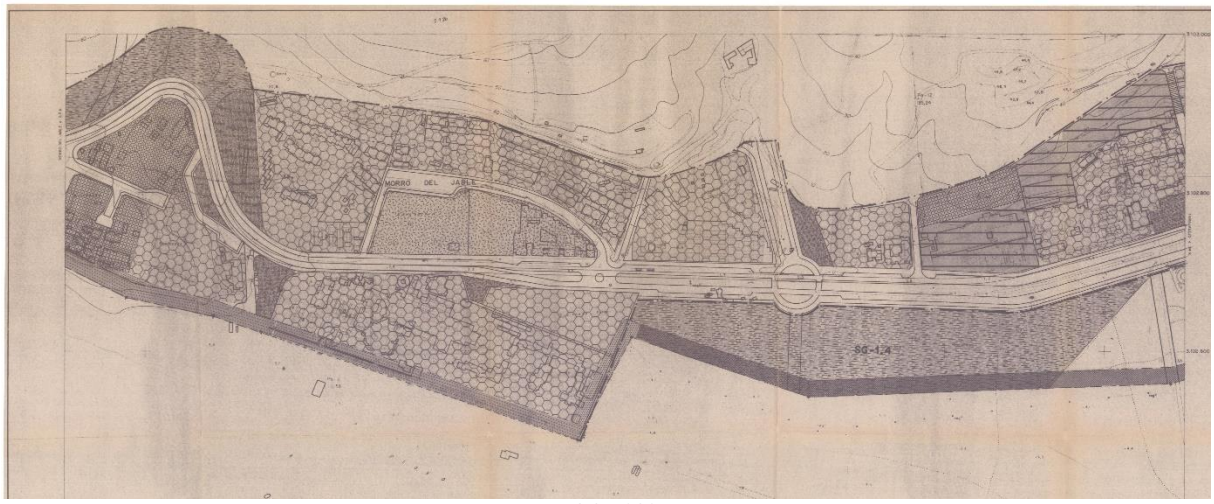
Camas turísticas previstas: 5.735

Zonas de edificación: B-1, B-2, F-1

Instrumento de desarrollo: Proyecto de Urbanización

Plazo máximo de ejecución: Tres años

Sistema de actuación: Cooperación



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

Considera el ámbito como un área de gestión diferida con delimitación de polígonos de actuación.

Superficie: 371.160 m²

Edificabilidad: 0,478 m²c/m²s

Superficie edificable: 170.123 m²c

Espacios libres: 24.580 m²

Equipo: 25.700 m²

Viario: 78.883 m²

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 5.476

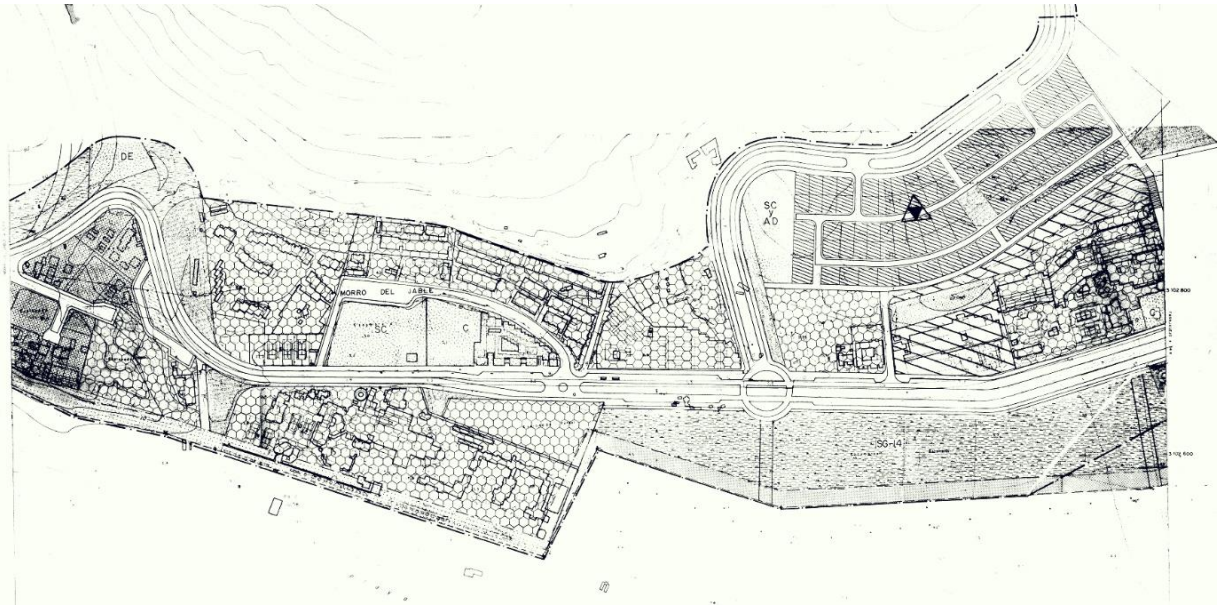
Zonas de edificación: C, B-1, B-2, F-1

Instrumento de desarrollo: Ordenación directa del plan general
Instrumento de gestión: Polígono de Actuación (PA-4)

Instrumento de ejecución: Proyecto de Urbanización

Plazo máximo de ejecución: Tres años

Sistema de actuación: Cooperación



PGO 1998

A.3. Determinaciones del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Morro Jable

Todo el núcleo se encuentra incluido dentro del ámbito de actuación del Plan de Modernización.

La ordenación de este PMM altera los parámetros edificatorios de las actuaciones que se sometan a renovación y rehabilitación, pero sin modificar la estructura parcelaria, salvo la parcela incluida en el dominio público terrestre que la excluye del ámbito.

La denominada ARUD-1 Centro Comercial Cosmo y Espacio Dotacional El Saladar fue suspendida en el acuerdo de aprobación del Plan de Modernización.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

La ordenación pormenorizada vigente es la establecida por el Plan General del año 1989, modificada o complementada por las determinaciones del Plan de Modernización. La ordenación resultante del Plan General del año 1998 y de los convenios reseñados, configura una situación de hecho en todo aquello que se ha consolidado.

B.2 Gestión

No se han tramitado instrumentos de gestión urbanística.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

La urbanización del ámbito se encuentra prácticamente ejecutada en su totalidad.

B.3.2 Edificación

Tal y como se puede apreciar, en los planos y en las imágenes se han edificado la práctica totalidad de las parcelas.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	98.404	25,13	**186.993**	**47,76**
	Extrahotelero	74.915	19,13		
	Hot. Ocupando DP	11.601	2,96		
	H. Ocupando ENP	3.825	0,98		
	Sin autorización	2.073	0,53		
Residencial	Vivienda Colectiva	29.780	7,61	**36.813**	**9,40**
	Residencial Mixto	5.638	1,44		
	Vivienda Unifamiliar	1.395	0,36		
Terciario		28.203	7,20	**28.203**	**7,20**
Industrial		904	0,23	**904**	**0,23**
Infraestructura privada		1.479	0,38	**1.479**	**0,38**
Jardines privados		128	0,03	**128**	**0,03**
Vacante privado		9.540	2,44	**9.540**	**2,44**
Privado				**264.060**	**67,44**
Espacios libres	Plaza	2.958	0,76	**22.833**	**5,83**
	Paseos	6.010	1,53		
	Areas Ajardinadas	7.930	2,03		
	Protección	3.988	1,02		
	Sin urbanizar	1.947	0,50		
Comunitario	Vacante	7.916	2,02	**7.916**	**2,02**
Infraestructuras	Otras	76	0,02	**76**	**0,02**
Viarios	Viarios	55.777	14,25	**96.666**	**24,69**
	Petonal	1.460	0,37		
	Ocupando ENP	38.623	9,86		
	Sin urbanizar	806	0,21		
Público				**127.491**	**32,56**
TOTAL				**391.551**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- El muy bajo porcentaje de parcelas privadas vacantes. (3,61%).
- Un claro predominio del uso turístico sobre el residencial.
- Menor superficie de espacios libres con respecto al planeamiento vigente, en buena parte debido a los convenios urbanísticos firmados en los años noventa que reconvirtieron parte de las de los espacios libres públicos a usos privados (comerciales y estación de servicios).
- La parcela de usos comunitarios pública no se ha desarrollado.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El Espacio Natural del Sitio de Interés Científico “Playa del Matorral”, afecta al ámbito de Solana Matorral, en su mayor parte a la hoy en día carretera regional FV-2, tal y como se refleja en la ortofoto que se reproduce más adelante. El instrumento de ordenación del espacio natural categoriza la vía como suelo rústico de protección de entornos

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales.

C.3 Costas

Los deslindes que afectan al ámbito reflejados en los planos de ordenación son los siguientes:

- DES 01/06/35/0006, aprobado según Orden Ministerial del 28 de febrero de 2008.
- DL- 331-LP, aprobado según Orden Ministerial de 9 de julio de 2014.
- DL-33-LP, aprobado según Orden Ministerial de 27 de mayo de 2009.

En ambos deslindes, en los planos de la Orden Ministerial se refleja la servidumbre de protección con un ancho de 20 metros.

C.4 Carreteras

El Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes del Gobierno de Canarias de septiembre de 2022 sobre el documento de Avance de la ordenación estructural del Plan General establecía entre otras las siguientes determinaciones:

" 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.

No obstante lo anterior, se pone en su conocimiento que sigue vigente la Orden de fecha 15 de abril de 2015, del 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).*

Dado que en el punto 2 de la Orden de 15 de abril de 2015, se recoge que existían situaciones que no se ajustaban a lo previsto en el Planeamiento Vigente, que debería ser recogidas a través del Plan de Modernización u otro instrumento de planeamiento que, como instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, pueden establecer los usos prohibidos en las superficies destinadas al tránsito peatonal y proponer las soluciones que recuperen las superficies destinadas a aparcamientos y/o aceras.
En tal sentido, se ha de indicar que la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación de la entonces Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial se emitió informe con fecha 22 de abril de 2015, sobre la documentación de la figura de planeamiento relativa al "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable", cuyo carácter resultó ser CONDICIONADO, al cumplimiento de las determinaciones que figuran en el apartado 4º del Pronunciamiento del mismo, siendo estas las que se identifican con los ordinales 4.1, 4.2, 4.3 y 4.4"

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dadas las circunstancias antes reseñadas se pueden distinguir tres zonas:

Zona A. Parcela M2, hoy situada en el dominio público marítimo terrestre. Se desclasifica como suelo urbano al ser excluida del ámbito por el Plan de Modernización.

Zona B: Ámbito afectado por el espacio natural de la Playa del Matorral. Se clasifica y categoriza como suelo rústico de protección de entornos conforme a las determinaciones del instrumento de ordenación de dicho espacio natural.

Zona C: El resto del ámbito.

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

1.8 S.U.T. STELLA CANARIS

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Área consolidada por la edificación, preciso rematar las obras de infraestructura.

Superficie: 320.840 m².

Edificabilidad: 0,211 m²c/m²s

Superficie edificable: 67.745 m²c

Espacios libres: 26.380 m²

Equipo: 26.630 m²

Viario: 107.444 m²

Uso global: Turístico

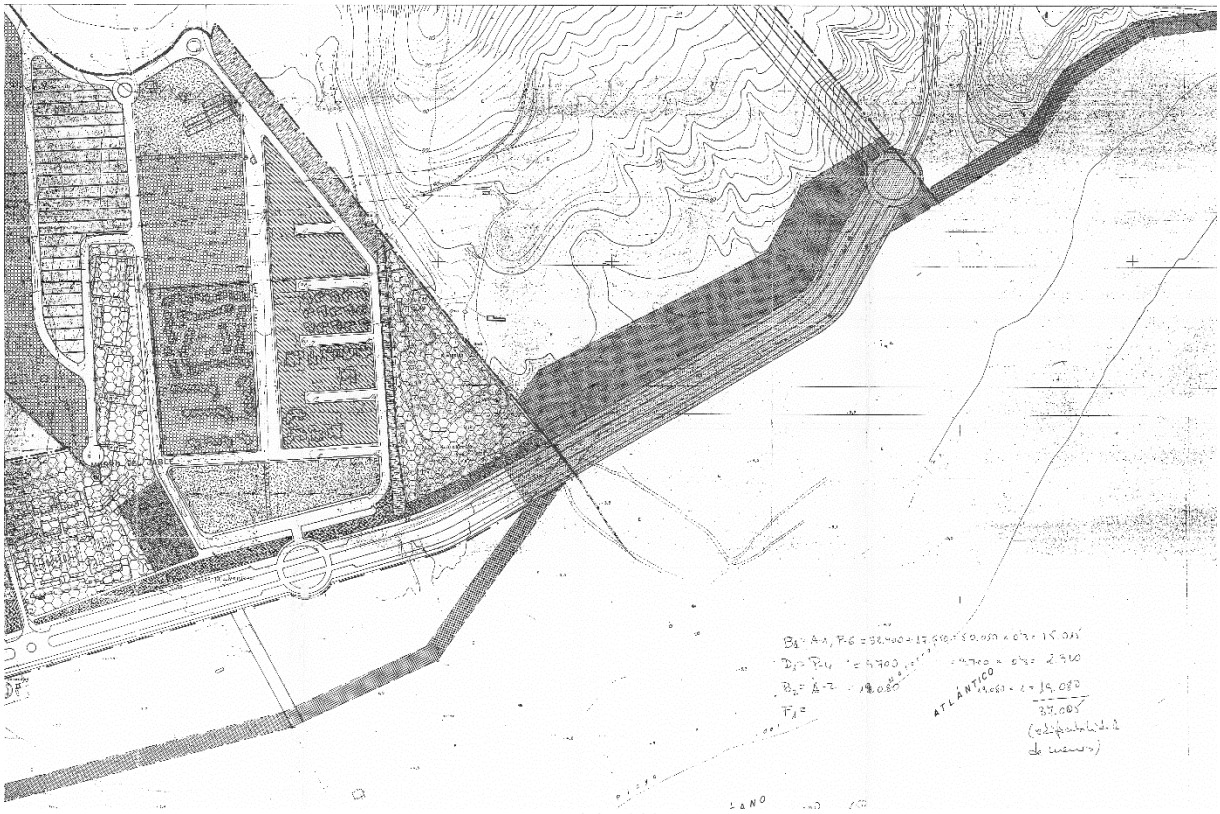
Camas turísticas previstas: 2.258

Zonas de edificación: F-1, B1, D1

Instrumento de desarrollo: Proyecto de Urbanización complementario

Plazo máximo de ejecución: Dos años

Sistema de actuación: Compensación



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

Considera el ámbito como un área de gestión diferida con delimitación de polígonos de actuación (PA-6).

Superficie: 386.560 m².

Edificabilidad: 0,3390 m²c/m²s

Superficie edificable: 131.192 m²c

Espacios libres: 21.735 m²

Equipo: 18.973 m²

Viario: 91.535 m²

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 4.373

Zonas de edificación: C, F-1, B1, B2

Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle

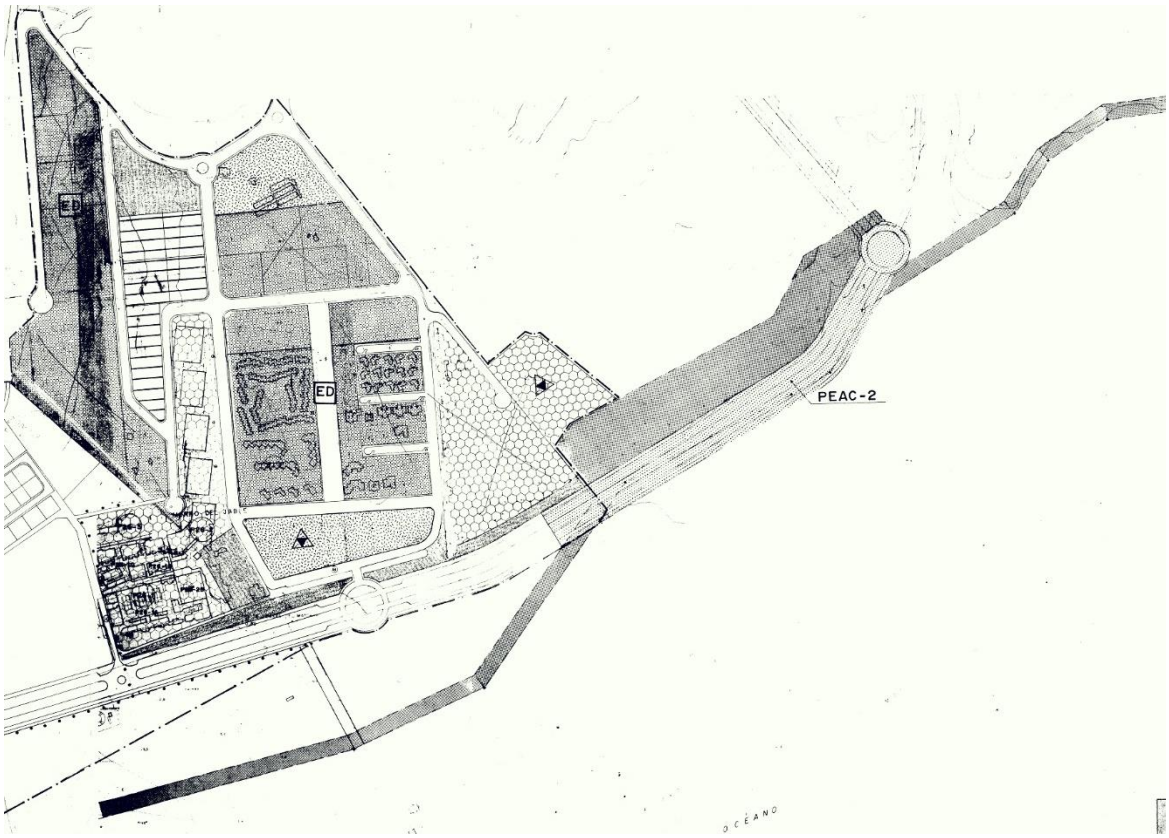
Instrumento de gestión: Proyecto de Urbanización

Plazo máximo de ejecución: Seis años

Sistema de actuación: Compensación

Las modificaciones que se realizan en el Plan General del año 1998 responden a las estipulaciones del convenio firmado entre el Ayuntamiento y Valluelo S.A el 18 de septiembre de 1990:

- Se modifican los parámetros de la parcela C.C.1.
- Ver si se realizó la cesión al ayuntamiento de la parcela de 7.000 m2 destinada a viviendas.
- Se amplió el ámbito en 12.500 metros cuadrados situada dentro del SUP 9.



PGO 1998

A.3. Determinaciones del Plan de Modernización de Morro Jable

Todo el núcleo se encuentra incluido dentro del ámbito de actuación del Plan de Modernización.

La ordenación de este PMM altera los parámetros edificatorios de las actuaciones que se sometan a renovación y rehabilitación, pero sin modificar la estructura parcelaria. Varias parcelas se han acogido a los incentivos contemplados en este Plan.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

La ordenación pormenorizada vigente es la establecida por el Plan General del año 1989, modificada o complementada por las determinaciones del PMM.

B.2 Gestión

No se han tramitado instrumentos de gestión urbanística. El Plan General como Sistema de actuación el de Compensación, pero no concretó de las parcelas de equipamiento cuales eran de cesión.

Con posterioridad a la aprobación del Plan General del año 1989, que ha devenido en definitivo se firmaron los siguientes convenios:

1. Convenio de 10 de noviembre de 1990, entre Ayuntamiento, Inmobiliaria Fuerteventura SA y Riu Hoteles.

2. Convenio de 18 de septiembre de 1989, entre Ayuntamiento y Valluelo SA, ratificado por acuerdo de la CUMAC de fecha 27 de noviembre de 1990, (BOC nº 73 de 31 de mayo de 1991).

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

La urbanización conforme a las determinaciones de ordenación del Plan General del año 1998, actuando, por lo tanto, dentro del sector 9. La urbanización así ejecutada se encuentra en un avanzado estado de urbanización, pero sin finalizar.

B.3.2 Edificación

Tal y como se puede apreciar, en los planos y en las imágenes se ha edificado gran parte de las parcelas a excepción de parte la manzana A-1 y de la P6 del Plan General de 1989 y las de equipamiento y comerciales. Recientemente se han concedido licencias para la renovación edificatoria de un buen número de parcelas en base a las determinaciones del Plan De Modernización.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	162.839	49,93	**165.578**	**50,77**
	Extrahotelero	2.739	0,84		
Residencial	Vivienda Colectiva	11.620	3,56	**14.351**	**4,40**
	Vivienda Unifamiliar	2.731	0,84		
Terciario		7.903	2,42	**7.903**	**2,42**
Infraestructura privada		192	0,06	**192**	**0,06**
Comunitarios privados		21.812	6,69	**21.812**	**6,69**
Vacante privado		29.069	8,91	**29.069**	**8,91**
Privado				**238.905**	**73,25**
Espacios libres	Parque	10.891	3,34	**18.258**	**5,60**
	de Protección	3.272	1,00		
	Areas Ajardinadas	4.095	1,26		
Comunitario	Vacante	6.654	2,04	**6.654**	**2,04**
Infraestructuras	Saneamiento	337	0,10	**337**	**0,10**
Viarios	Viarios	46.464	14,25	**61.993**	**19,01**
	Petonal	3.465	1,06		
	Sin urbanizar	12.064	3,70		
Público				**87.242**	**26,75**
TOTAL				**326.147**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- Se integra dentro del ámbito la parcela de 12.000 m2s contemplada en el convenio de noviembre de 1990 firmado por el Ayuntamiento y Riu Hoteles e Inmobiliaria Fuerteventura S.A. Se excluye tal y como ya se ha dicho una parte del ámbito que se ha incluido en Solana Matorral y la superficie incluida en el espacio natural de La playa del Matorral.
- El bajo porcentaje de parcelas privadas vacantes. (12,17%).
- Un gran predominio del uso turístico sobre el residencial.
- Muy pocos espacios libres públicos.
- Parcela de uso comunitario público sin edificar. No ha sido cedida.
- Viario de secciones muy estrechas.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El Espacio Natural del Sitio de Interés Científico “Playa del Matorral”, afecta al ámbito de Stella Canaris, a la hoy en día carretera regional FV-2, a zonas ajardinadas y parcialmente a una parcela edificable, tal y como se refleja en la ortofoto.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido los suelos urbanos y urbanizables delimitados por el Plan Insular.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-33-LP, aprobado según Orden Ministerial del 27 de mayo de 2009. En los planos de la Orden Ministerial se refleja la servidumbre de protección con un ancho de 20 metros para este ámbito.

C.4 Carreteras

El Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes del Gobierno de Canarias de septiembre de 2022 sobre el documento de Avance de la ordenación estructural del Plan General establecía entre otras las siguientes determinaciones:

> *“ 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.*
>
> *No obstante lo anterior, se pone en su conocimiento que sigue vigente la Orden de fecha 15 de abril de 2015, del 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).*

Dado que en el punto 2 de la Orden de 15 de abril de 2015, se recoge que existían situaciones que no se ajustaban a lo previsto en el Planeamiento Vigente, que debería ser recogidas a través del Plan de Modernización u otro instrumento de planeamiento que, como instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, pueden establecer los usos prohibidos en las superficies destinadas al tránsito peatonal y proponer las soluciones que recuperen las superficies destinadas a aparcamientos y/o aceras.
En tal sentido, se ha de indicar que la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación de la entonces Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial se emitió informe con fecha 22 de abril de 2015, sobre la documentación de la figura de planeamiento relativa al "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable", cuyo carácter resultó ser CONDICIONADO, al cumplimiento de las determinaciones que figuran en el apartado 4º del Pronunciamiento del mismo, siendo estas las que se identifican con los ordinales 4.1, 4.2, 4.3 y 4.4"

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dadas las circunstancias antes reseñadas se pueden distinguir tres zonas:

Zona A: Ámbito afectado por el espacio natural de la Playa del Matorral.

Se clasifica y categoriza como suelo rústico de protección de entornos conforme a las determinaciones del instrumento de ordenación de dicho espacio natural.

Zona B: El resto del ámbito.

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

Zona C. Parcela incorporada en virtud del convenio con Riu Hoteles e Inmobiliaria Fuerteventura.

Como planeamiento vigente se considera suelo urbanizable sectorizado (parte del SUP-9).

1.9 S.U.T. ALDIANA

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Área consolidada por la edificación, que aún dispone de aprovechamiento sin agotar. El Estudio de Detalle ha de emplazar los terrenos destinados a verde público, equipamiento y viario.

Superficie: 161.500 m²

Edificabilidad: 0,30 m²c/m²s

Superficie edificable: 48.450 m²c

Espacios libres: 40.450 m²

Equipo: 20.000 m²

Viario: 20.300 m²

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 1.615

Zonas de edificación: F-2

Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

Sistema de actuación: Parcelación, a menos que fuese innecesario.

PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

Superficie: 161.500 m²

Edificabilidad: 0,186 m²c/m²s

Superficie edificable: 30.000 m²c

Espacios libres: 40.450 m²

Equipo: 20.000 m²

Viario: 20.300 m²

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 1.000

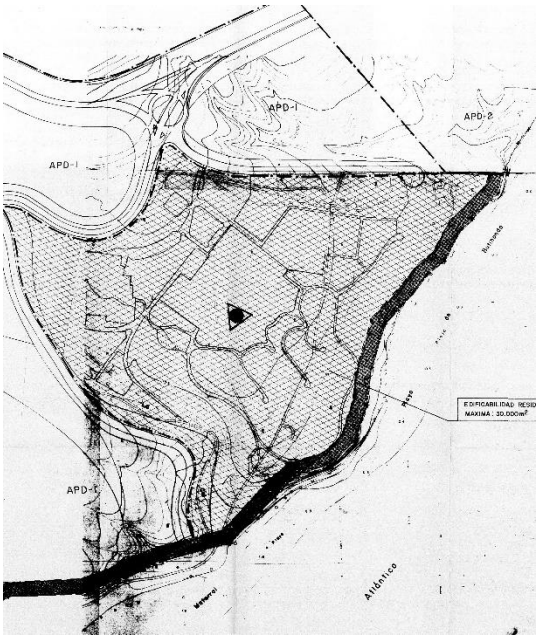
Zonas de edificación: F-2

Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle.

Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

Sistema de actuación: Compensación

Objetivos generales: Área consolidada por la edificación, que aún dispone de aprovechamiento sin agotar. El Estudio de Detalle ha de emplazar los terrenos destinados a verde público, equipamiento y viario.



PGO 1998

A.3. Determinaciones del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Morro Jable

Todo el núcleo se encuentra incluido dentro del ámbito de actuación del Plan de Modernización.

La ordenación de este PMM altera los parámetros edificatorios de las actuaciones que se sometan a renovación y rehabilitación, pero sin modificar la estructura parcelaria.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

El ámbito carece de ordenación pormenorizada al no haberse tramitado el Estudio de Detalle requerido por el Plan General del año 1989.

B.2 Gestión

No se han tramitado instrumentos de gestión urbanística. Se encuentra en tramitación un convenio con la propiedad mayoritaria del ámbito.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

No se pueden concretar el estado de la urbanización hasta tanto se concreten cuáles son las parcelas públicas, al no haberse tramitado el Estudio de Detalle.

B.3.2 Edificación

Tal y como se puede apreciar, el establecimiento turístico se encuentra edificado. En el ámbito hay otra parcela de diferente propietario, que se encuentra igualmente edificada.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico Hotelero		147.076	99,05	**147.076**	**99,05**
Comunitarios privados (recreativo)		7.738	5,21	**7.738**	**5,21**
Vacante privado		6.069	4,09	**6.069**	**4,09**
Privado				**147.076**	**99,05**
Viarios	Viarios	481	0,32	**1.414**	**0,95**
	Petonal	933	0,63		
Público				**1.414**	**0,95**
TOTAL				**148.490**	**100,00**

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no está afectado por ningún espacio natural. protegido

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-33-LP, aprobado según Orden Ministerial del 14 de julio de 1988. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, en el que se refleje a su vez la servidumbre de protección, que deberá tener en cuenta la posible generación de derechos indemnizatorios a efectos de aplicación de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley.

C.4 Carreteras

El Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes del Gobierno de Canarias de septiembre de 2022 sobre el documento de Avance de la ordenación estructural del Plan General establecía entre otras las siguientes determinaciones:

" 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.

No obstante lo anterior, se pone en su conocimiento que sigue vigente la Orden de fecha 15 de abril de 2015, del 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).*

Dado que en el punto 2 de la Orden de 15 de abril de 2015, se recoge que existían situaciones que no se ajustaban a lo previsto en el Planeamiento Vigente, que debería ser recogidas a través del Plan de Modernización u otro instrumento de planeamiento que, como instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, pueden establecer los usos prohibidos en las superficies destinadas al tránsito peatonal y proponer las soluciones que recuperen las superficies destinadas a aparcamientos y/o aceras.
En tal sentido, se ha de indicar que la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación de la entonces Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial se emitió informe con fecha 22 de abril de 2015, sobre la documentación de la figura de planeamiento relativa al "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable", cuyo carácter resultó ser CONDICIONADO, al cumplimiento de las determinaciones que figuran en el apartado 4º del Pronunciamiento del mismo, siendo estas las que se identifican con los ordinales 4.1, 4.2, 4.3 y 4.4"

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

1.10 S.U.T. BARRANCO LOS CANARIOS

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Reformar y consolidar un núcleo turístico hoy fragmentado y disperso, sin elementos estructurales de cohesión.

Superficie: 12.500 m²

Edificabilidad: 0,30 m²c/m²s

Superficie edificable: 3.750 m²c

Espacios libres: - m²

Equipo: - m²

Viario: - m²

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 125

Zonas de edificación: B1

Instrumento de desarrollo: Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo de ejecución: No se especifica

Sistema de actuación: Compensación.

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

No reconoce este ámbito como suelo urbano, incluyéndolo dentro del Suelo urbanizable no programado SUNP-1.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

No se han tramitado instrumentos de ordenación.

B.2 Gestión

No se han tramitado instrumentos de gestión urbanística.

B.3 Ejecución

B.2.1 Urbanización y edificación.

Tal y como se puede apreciar en las imágenes es un grupo de edificaciones adosadas, con un viario de acceso en un estado primario de urbanización.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no está afectado por ningún espacio natural protegido

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales.

C.3 Costas

El ámbito está situado fuera de la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre.

D. CONCLUSIÓN

D.1 Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

1.11 S.U.T. VENTURA BEACH

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Mantener la actual clasificación de suelo urbano, por consolidación y completar la infraestructura.

Superficie: 4.800 m²

Edificabilidad: m²c/m²s

Superficie edificable: 1.440 m²c

Espacios libres: - m²

Equipo: - m²

Viario: - m²

Uso global: Turístico

Población prevista: 48

Zonas de edificación: B1

Instrumento de desarrollo: Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

Plazo máximo de ejecución: No se especifica

Sistema de actuación: Reparcelación, a menos que fuese innecesario.

Los parámetros numéricos reflejados no se corresponden con el ámbito reflejado en los planos de ordenación (21.700 m²s).

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

No considera el ámbito como suelo urbano, clasificando el suelo como suelo rústico.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

No se han tramitado instrumentos de ordenación.

B.2 Gestión

No se han tramitado instrumentos de gestión urbanística.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización y edificación.

Tal y como se puede apreciar en las imágenes es un grupo de edificaciones desarrolladas conforme a la tipología de ciudad jardín, con un viario de acceso en un estado primario de urbanización.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito se encuentra incluido dentro del espacio natural protegido del Parque Natural de Jandía.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona A del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Zonas de mayor valor natural.

C.3 Costas

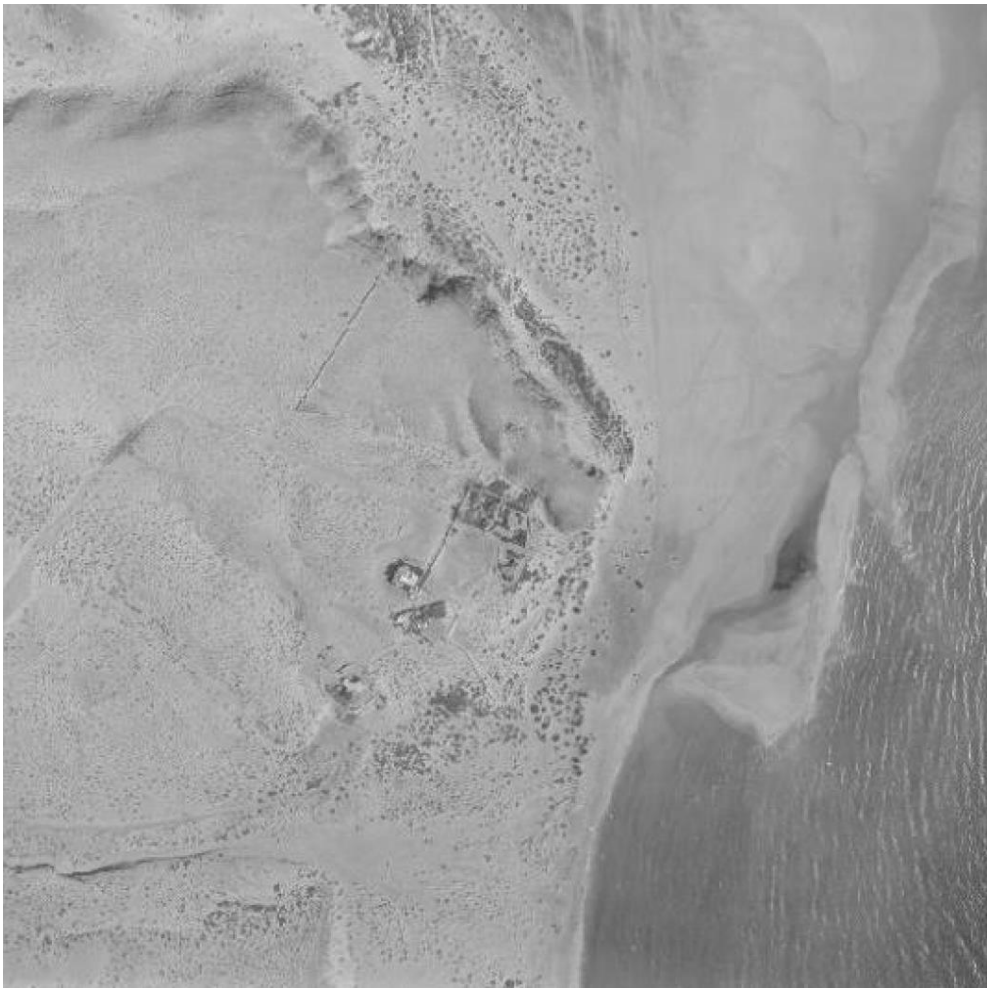
El ámbito está situado fuera de la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

En aplicación de la Disposición Transitoria Decimonovena de la Ley 4/2017, se considera que el ámbito conserva su clasificación como suelo urbano, considerando, en cualquier caso, que el Plan Insular en su condición de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, lo ha incluido en la Zona A: Áreas de mayor valor natural.

1.12 S.U.T. MONTAÑA RAYADA (RISCO DEL PASO)



Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Ordenar un núcleo hoy consolidado por la edificación pero que carece de estructura urbana.

Superficie: 21.800 m²

Edificabilidad: 0,165 m²c/m²s

Superficie edificable: 3.597 m²c

Espacios libres: 1.455 m²

Equipo: 1.455 m²

Viario: 6.900 m²

Uso global: Turístico

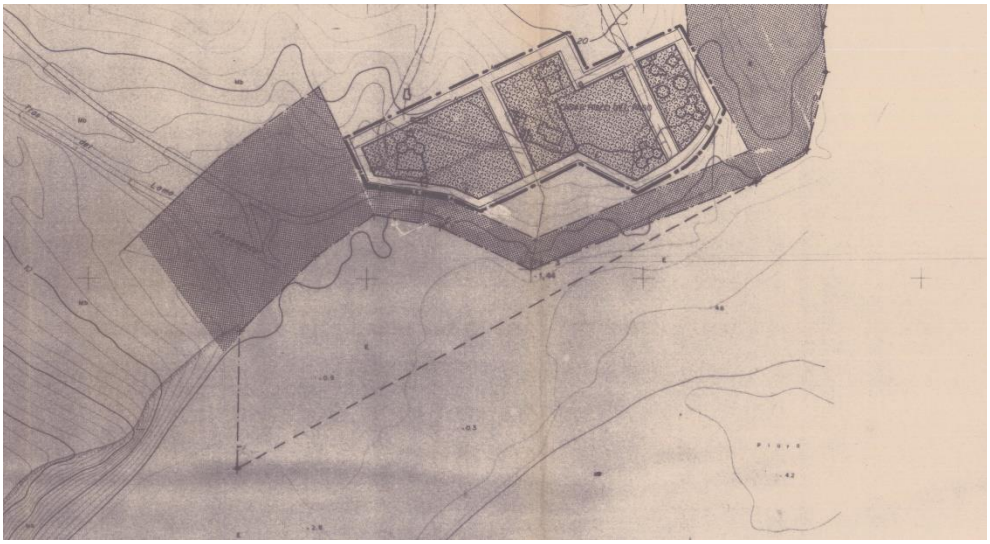
Camas turísticas previstas: 143

Zonas de edificación: B1

Instrumento de desarrollo: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

Sistema de actuación: Reparcelación.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

Superficie: 28.050m²

Edificabilidad: m²c/m²s

Superficie edificable: 5.472 m²c

Espacios libres: - m²

Equipo: - m²

Viario: - m²

Uso global: Turístico

Población prevista: 182

Zonas de edificación: B1

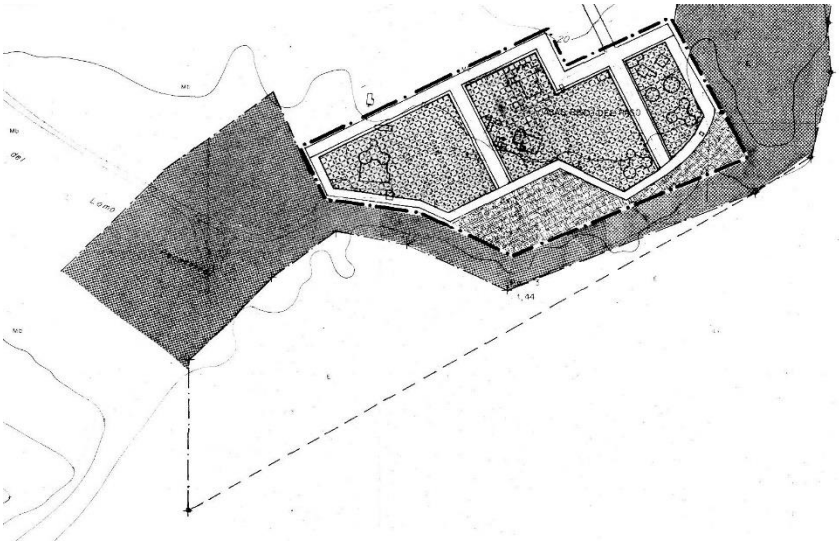
Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle.

Instrumento de gestión: Polígono de actuación (PA-8).

Instrumento de ejecución: Proyecto de Urbanización

Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

Sistema de actuación: Compensación



PGO 1998

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

No se han tramitado instrumentos de ordenación.

B.2 Gestión

No se han tramitado instrumentos de gestión urbanística.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización y edificación.

Tal y como se puede apreciar en las imágenes es un grupo de edificaciones desarrolladas conforme a la tipología de ciudad jardín, con un viario de acceso en un estado primario de urbanización.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito se encuentra incluido dentro del espacio natural protegido del Parque de Jandía.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-44-LP, aprobado según Orden Ministerial del 4 de abril de 1988. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, en el que se refleje a su vez la servidumbre de protección, que deberá tener en cuenta la posible generación de derechos indemnizatorios a efectos de aplicación de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

En aplicación del apartado 1 de la Disposición Transitoria Decimonovena de la LSENPC, se considera que el ámbito conserva su clasificación como suelo urbano.

1.13 S.U.T. LOS GORRIONES

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Permitir una cierta expansión del Hotel “Los Gorriones Sol”, previo Estudio de Detalle. En esta área sólo se emplaza un hotel con sus servicios complementarios.

Superficie: 64.600 m²

Edificabilidad: 0,4805 m²c/m²s

Superficie edificable: 31.040 m²c

Espacios libres: 6.000 m²

Equipo: 0 m²

Viario: 19.800 m²

Uso global: Turístico

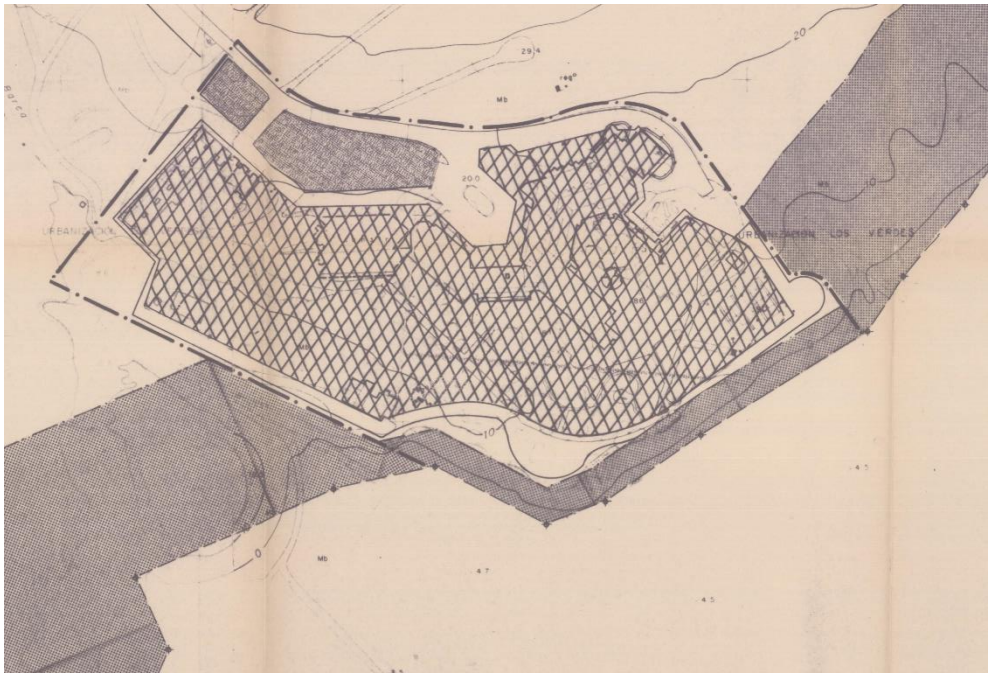
Camas turísticas previstas: 1.034

Zonas de edificación: F-2

Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle

Plazo máximo de ejecución: Dos años

Sistema de actuación: Reparcelación, a menos que fuese innecesario.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

Polígono de actuación 9.

Superficie: 64.600 m²

Edificabilidad: 0,4800 m²c/m²s

Superficie edificable: 26.352 m²c

Espacios libres: 5.748 m²

Equipo: 0 m²

Viario: 17.732 m²

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 879

Zonas de edificación: F-2

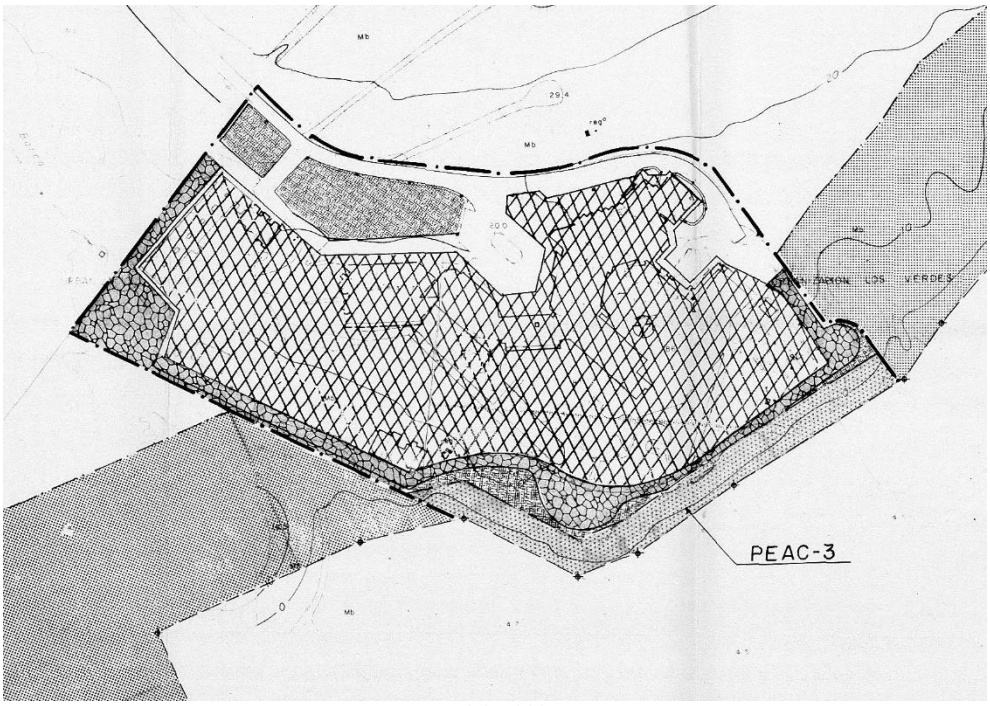
Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle

Instrumento de gestión: Polígono de actuación

Instrumento de ejecución: Proyecto de urbanización

Plazo máximo de ejecución: Dos años

Sistema de actuación: Reparcelación, a menos que fuese innecesario.



PGO 1989

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

Por acuerdo del Pleno Municipal, en sesión celebrada el 25 de noviembre de 1998, se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle que desarrollaba la ordenación pormenorizada del Polígono de Actuación PA -9 “Los Gorriones”.

El presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de

25 NOV. 1998

EL SECRETARIO,

El presente documento fue aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía nº 2778/98 de

25 SET. 1998

EL SECRETARIO,

Proyecto de:

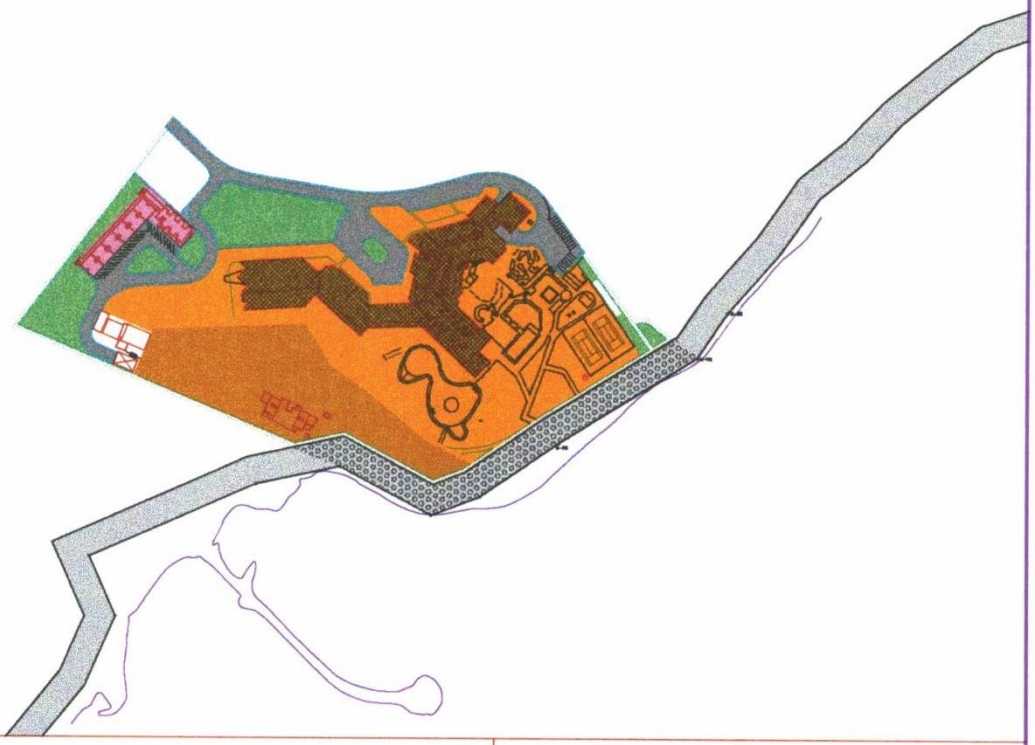
ESTUDIO DE DETALLE DEL POLIGONO DE ACTUACION PA-9 "LOS GORRIONES"

Situación:

ISLA DE FUERTEVENTURA
T.M. DE PAJARA
PARCELARIO "LOS GORRIONES"

Promotor:

INMOTEL INVERSIONES S.A.



Fecha de redacción:

JUNIO1998

Estudio de Ingeniería y Urbanismo:

RICARDO SANCHEZ HORMIGA

C/ Jesús y María, 17–2 I. Puerto del Rosario
Fuerteventura Telefonos: 85 12 57 – 59

TOMO I

- MEMORIA
- PLANOS

Desarrolla el Plan General anulado del año 1998, pero tal como se puede comprobar la edificabilidad de este Plan es inferior a la del año 1989.

La depuradora se trasladó por lo que hoy sería zona verde conforme al Estudio de Detalle.

B.2 Gestión

No se han tramitado instrumentos de gestión urbanística.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

Consta presentado proyecto de Urbanización con fecha 25 de septiembre de 1998.

La depuradora se trasladó en lo que hoy sería zona verde conforme al ED.

La urbanización aparentemente se encuentra parcialmente ejecutada.

B.3.2 Edificación.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	45.775	46,38	**45.775**	**46,38**
Terciario		431	0,44	**431**	**0,44**
Privado				**46.206**	**46,82**
Espacios libres	Areas Ajardinadas	8.888	9,01	**10.054**	**10,19**
	Paseos Martitimos	1.166	1,18		
Equipamiento Comunitario	Sin uso	1.719	1,74	**1.719**	**1,74**
Infraestructuras	Hidráulicas	822	0,83	**3.580**	**3,63**
	Otra	501	0,51		
	Tratamiento de residuos	2.257	2,29		
Viarios	Viarios	11.709	11,86	**37.129**	**37,62**
	Sin urbanizar	25.420	25,76		
Público				**52.482**	**53,18**
TOTAL				**98.688**	**100,00**

El cuadro se ha realizado sobre el ámbito contemplado para la ordenación a establecer. En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- Se ha desarrollado la ampliación prevista de la edificación turística conforme se establecía en el Estudio de Detalle.
- Las infraestructuras de potabilizadora y desaladora se han desarrollado fuera del ámbito establecido por el Planeamiento General y Estudio de Detalle.
- En el entorno del hotel se han consolidado zonas de aparcamiento que sirven tanto para el propio hotel como para los usuarios de las playas.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito se encuentra afectado por el espacio natural protegido del Parque de Jandía. Tal y como se puede apreciar en la ortofoto esta afección es de muy escasa dimensión y no afecta a ninguna de las instalaciones del complejo hotelero, tal y como se refleja en la ortofoto que se reproduce más adelante.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-44-LP, aprobado según Orden Ministerial del 4 de abril de 1988. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, en el que se refleje a su vez la servidumbre de protección, que deberá tener en cuenta la posible generación de derechos indemnizatorios a efectos de aplicación de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley.

Todo el ámbito se encuentra dentro de la zona de influencia. La servidumbre de tránsito afecta a la parcela hotelera.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dadas las circunstancias antes reseñadas se pueden distinguir tres zonas:

Zona A: Ámbito afectado por el espacio natural del Parque de Jandía. En aplicación del apartado 1 de la Disposición Transitoria Decimonovena de la LSENPC, se considera que el ámbito conserva su clasificación como suelo urbano.

Zona B: El resto del ámbito.

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

1.14 S.U.T. COSTA CALMA (BAHÍA CALMA 1)

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Área consolidada por la edificación, preciso rematar las obras de infraestructura.

Superficie: 76.900 m².

Edificabilidad: 0,2778 m²c/m²s

Superficie edificable: 21.360 m²c

Espacios libres: 10.500 m²

Equipo: 8.600 m²

Viario: 9.000 m²

Uso global: Turístico

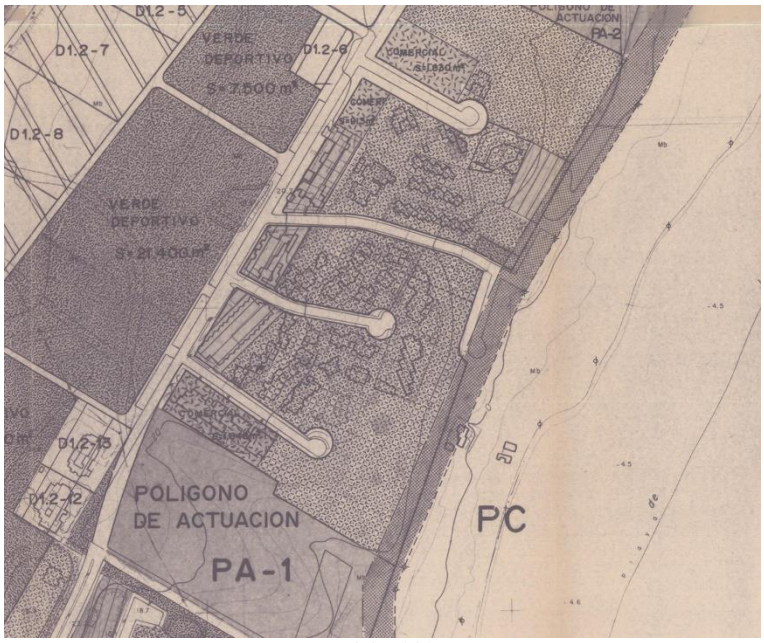
Total población: 712

Zonas de edificación: B1, B2

Instrumento de desarrollo: Ninguno

Plazo máximo de ejecución: Ejecutado

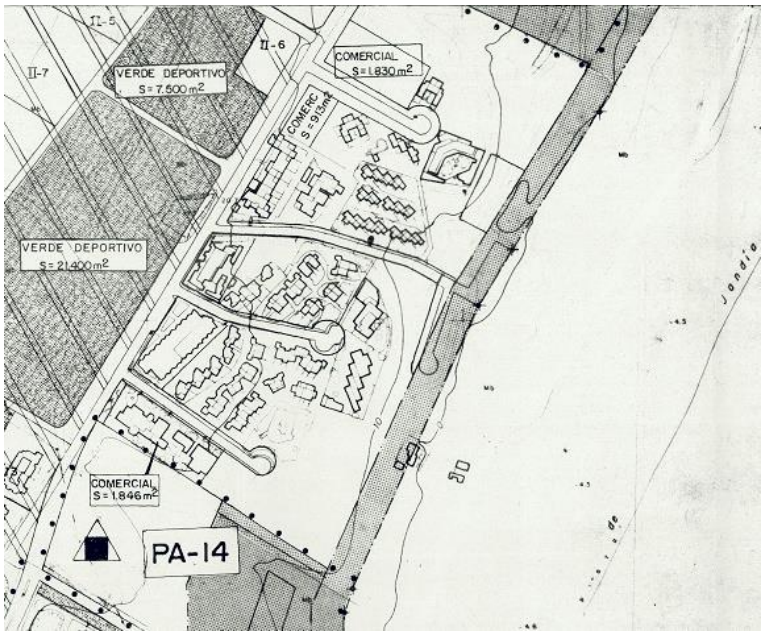
Sistema de actuación**:** Sólo resta ejecutar la Avenida Marítima del área, en el que se integra además Cañada del Río, PA-1, PA-2, Los Albertos y PA-3. Aquellas parcelas que ostenten actualmente la zonificación de comercial mantendrán tal uso en los términos contemplados en el vigente Plan General, háyase o no agotado su edificabilidad.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

No altera los parámetros generales del Plan General del año 1989, hoy vigente.



B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

La ordenación pormenorizada vigente es la establecida por el Plan General del año 1989. No se han tramitado instrumentos de ordenación.

B.2 Gestión

No se han tramitado instrumentos de gestión urbanística, sin que el Plan General requiriera ninguno.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

La urbanización está ejecutada, pendiente de recepción por el Ayuntamiento.

B.3.2 Edificación.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Extrahotelero	17.605	32,84	**17.605**	**32,84**
Residencial	Vivienda Colectiva	18.841	35,15	**21.699**	**40,48**
	Vivienda Unifamiliar	2.859	5,33		
Terciario		5.090	9,50	**5.090**	**9,50**
Privado				**44.395**	**82,82**
Espacios libres	Areas Ajardinadas	297	0,55	**297**	**0,55**
Viarios	Viarios	8.914	16,63	**8.914**	**16,63**
Público				**9.211**	**17,18**
TOTAL				**53.606**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- La superficie del ámbito es inferior a la del planeamiento vigente, porque éste estaba incorrectamente delimitado, tal y como se puede apreciar en los planos de información.
- Todas las parcelas se encuentran edificadas.
- Un predominio del uso residencial sobre el turístico.
- Muy poca superficie de espacios libres. Las dotaciones de este ámbito se ubicaron en el ámbito de Bahía Calma 2.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no está afectado por ningún espacio natural. protegido

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Se encuentra incluido en la zona turística de Costa Calma delimitada por el Plan Insular.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DES 01/06/35/0005, aprobado según Orden Ministerial del 28 de febrero de 2008. En los planos de la Orden Ministerial se refleja la servidumbre de protección con un ancho de 20 metros.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

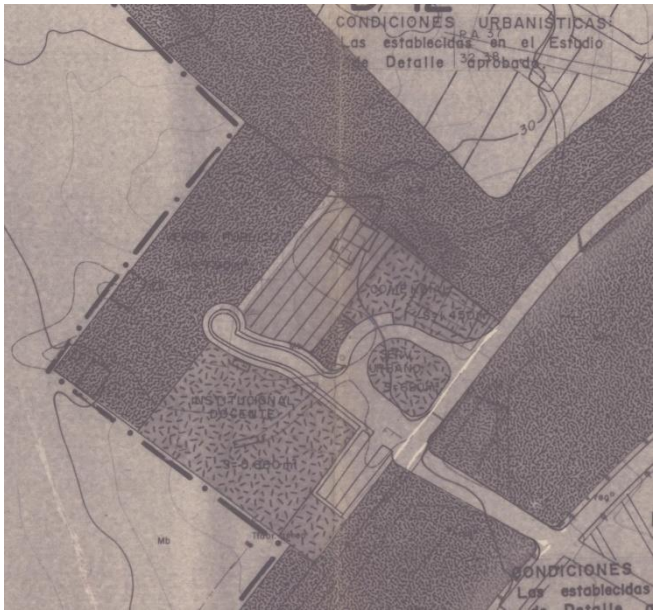
1.15 S.U.T. COSTA CALMA (BAHÍA CALMA 2)

Ortofoto 1986

A. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

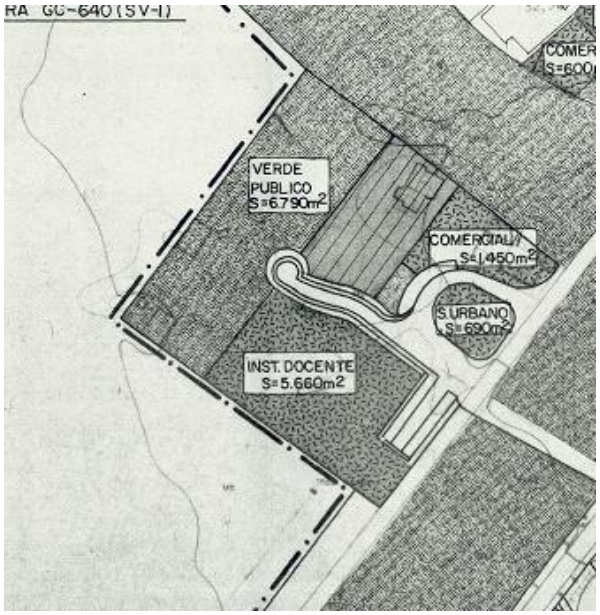
Los parámetros establecidos para Bahía Calma no contemplaron este subámbito.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

No altera los parámetros generales del Plan General del año 1989, hoy vigente.



PGO 1998

A.3 Análisis de la ordenación pormenorizada vigente

La ordenación pormenorizada vigente es la establecida por el Plan General del año 1989.

B. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Gestión

No se han tramitado instrumentos de gestión urbanística, sin que el Plan General requiriera ninguno.

B.2 Ejecución

B.2.1 Urbanización

La urbanización está muy avanzada, pendiente de recepción por el Ayuntamiento.

B.2.2 Edificación.

Están edificadas únicamente las parcelas comerciales, una de ellas como estación de servicios. La parcela de uso residencial, aunque cuenta con licencia no se ha ejecutado.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Terciario		1.540	5,80	**1.540**	**5,80**
Infraestructura privada		848	3,19	**848**	**3,19**
Vacante privado		3.367	19,22	**3.367**	**19,22**
Privado				**2.388**	**9,00**
Espacios libres	Sin urbanizar	2.828	10,65	**2.828**	**10,65**
Infraestructuras	Hidráulica	2.418	9,11	**2.418**	**9,11**
	Saneamiento	1.483	5,59	**1.483**	**5,59**
Comunitario	Vacante	6.545	24,66	**6.545**	**24,66**
Viarios	Viarios	10.881	40,99	**10.881**	**40,99**
Público				**24.155**	**91,00**
TOTAL				**26.543**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- La superficie del ámbito es superior a la del planeamiento vigente.
- En parte de la parcela de espacios libres se han ubicado unas instalaciones hidráulicas y de saneamiento que dan servicio a otros ámbitos.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito está afectado por el espacio natural protegido del Parque de Jandía, en una muy pequeña superficie en la parcela hoy ocupada por unas infraestructuras públicas.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Se encuentra incluido en la zona turística de Costa Calma delimitada por el Plan Insular.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

1.16 S.U.T. LOS ALBERTOS

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Área consolidada por la edificación, preciso rematar las obras de infraestructura.

Superficie: 62.100 m². Según medición digital del plano de ordenación pormenorizada del Plan General vigente es de 75.182 m².

Edificabilidad: 0,2464 m²c/m²s

Superficie edificable: 15.300 m²c

Espacios libres: 6.100 m²

Equipo: 3.000 m²

Viario: 10.000 m²

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 510

Zonas de edificación: B1, B2, D-1

Instrumento de desarrollo: Proyecto de Urbanización y reparcelación

Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

Sistema de actuación: Reparcelación

PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

Lo considera un polígono de actuación (PA-13) con los mismos parámetros que el Plan General de 1989.

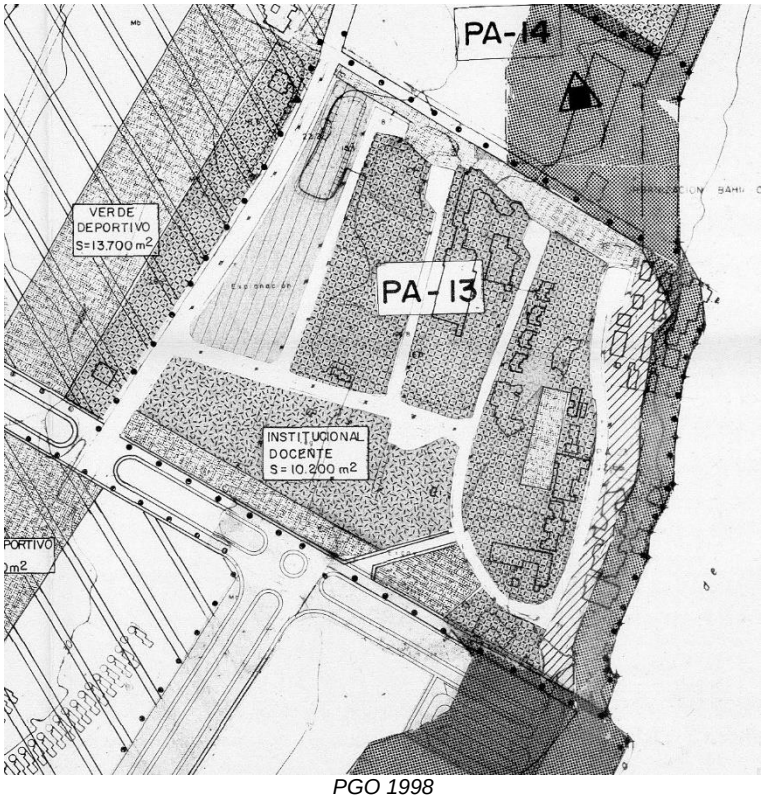
Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle

Instrumento de Gestión: Polígono de actuación y Proyecto de reparcelación

Instrumento de ejecución: Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

Sistema de actuación: Reparcelación



PGO 1998

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

La ordenación pormenorizada vigente es la establecida por el Plan General del año 1989.

B.2 Gestión

No se ha tramitado ningún instrumento de gestión desde la aprobación del Plan General vigente. Se ha constituido una entidad de conservación.

Está presentado al ayuntamiento una propuesta de PAMU, juntamente con un convenio urbanístico que aborda las cesiones gratuitas a realizar y los compromisos de finalización de la urbanización.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

No recepcionada la urbanización, pendiente de subsanación de deficiencias, además del incumplimiento de las obligaciones de cesión contempladas en el planeamiento vigente.

B.3.2 Edificación.

Se encuentran edificadas casi todas las parcelas del núcleo original, así como las situadas en el frente costero. La manzana situada al Noroeste se considera ejecutada en parte. Las parcelas dotacionales no se han urbanizado ni edificado.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	9.266	12,18	**15.725**	**20,66**
	Extrahotelero	6.459	8,49		
Residencial	Vivienda Colectiva	13.251	17,41	**19.682**	**25,86**
	Vivienda Unifamiliar	6.430	8,45		
Industrial		167	0,22	**167**	**0,22**
Jardín Privado		780	1,03	**780**	**1,03**
Vacante privado		7.142	9,38	**7.142**	**9,38**
Privado				**43.496**	**57,15**
Espacios libres	Areas Ajardinadas	4.041	5,31	**4.223**	**5,55**
	Plaza	182	0,24		
Comunitario	Deportivo	644	0,85	**10.860**	**14,27**
	Vacante	10.216	13,42		
Viarios	Viarios	17.187	22,58	**17.524**	**23,03**
	Petonal	337	0,44		
Público				**32.607**	**42,85**
TOTAL				**76.103**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- La superficie del ámbito es prácticamente similar a la del planeamiento vigente.
- Se encuentra vacante el 16,42% de las parcelas de uso residencial turístico.
- Un predominio del uso residencial sobre el turístico.
- La parcela de uso comunitario público no ha sido gestionada, encontrándose sin edificar y sin que esté consolidado parte del viario que la rodea.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no está afectado por ningún espacio natural. protegido

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Se encuentra incluido en la zona turística de Costa Calma delimitada por el Plan Insular.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DES 01/06/35/0005, aprobado según Orden Ministerial del 28 de febrero de 2008. En los planos de la Orden Ministerial se refleja la servidumbre de protección con un ancho de 20 metros.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

2. ÁREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO

Art.10.13.3. Concepto

"*Se entiende por Áreas de Planeamiento aquellas delimitaciones de suelo urbano que disponen de un planeamiento en vigor distinto al Plan General y que éste desea conservar e integrar en la ordenación global del territorio, con o sin modificación.*"

2.1 A.P.D.1 LAS GAVIOTAS

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Formalizar los compromisos. Viabilizar las previsiones del P.P. " Las Gaviotas", aprobado por resolución de la C.U.M.A.C. de 23 de febrero de 1988.

Superficie: 381.786 m². La superficie total del suelo clasificado como urbano es de 485.604 m².

Edificabilidad: 0,360 m²c/m²s

Superficie edificable: 137.443 m²c

Espacios libres: 76.357 m²

Equipo: 57.267 m²

Viario: 57.267 m²

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 4.581

Zonas de edificación: E-I, E-II, E-III, SI

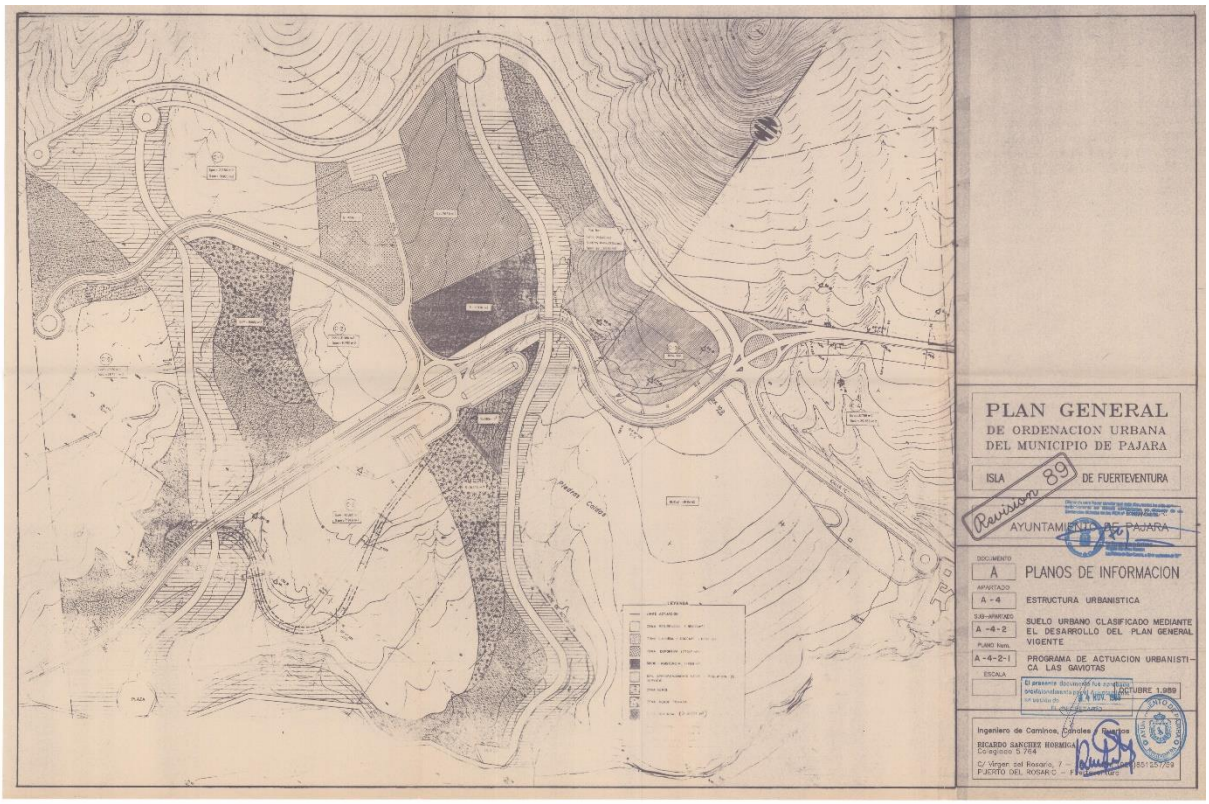
Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización “Las Gaviotas”.

Plazo máximo de ejecución: Nueve años contados a partir del 23 de febrero de 1988

Sistema de actuación: Compensación.

Normas Particulares (art.10.13.5.): Será de aplicación única y exclusivamente las previsiones y determinaciones contenidas en el P.A.U., P.P. y P.U. denominado “Gaviotas”

En los planos de ordenación se refleja la llamada “zona liberada”, que tiene una dimensión aproximada de 450.000 m². Esta zona fue clasificada por el Plan General como suelo rústico, al contrario de otras áreas desarrolladas con Programas de Actuación Urbanística, a las que se dio la clasificación de suelo urbano.



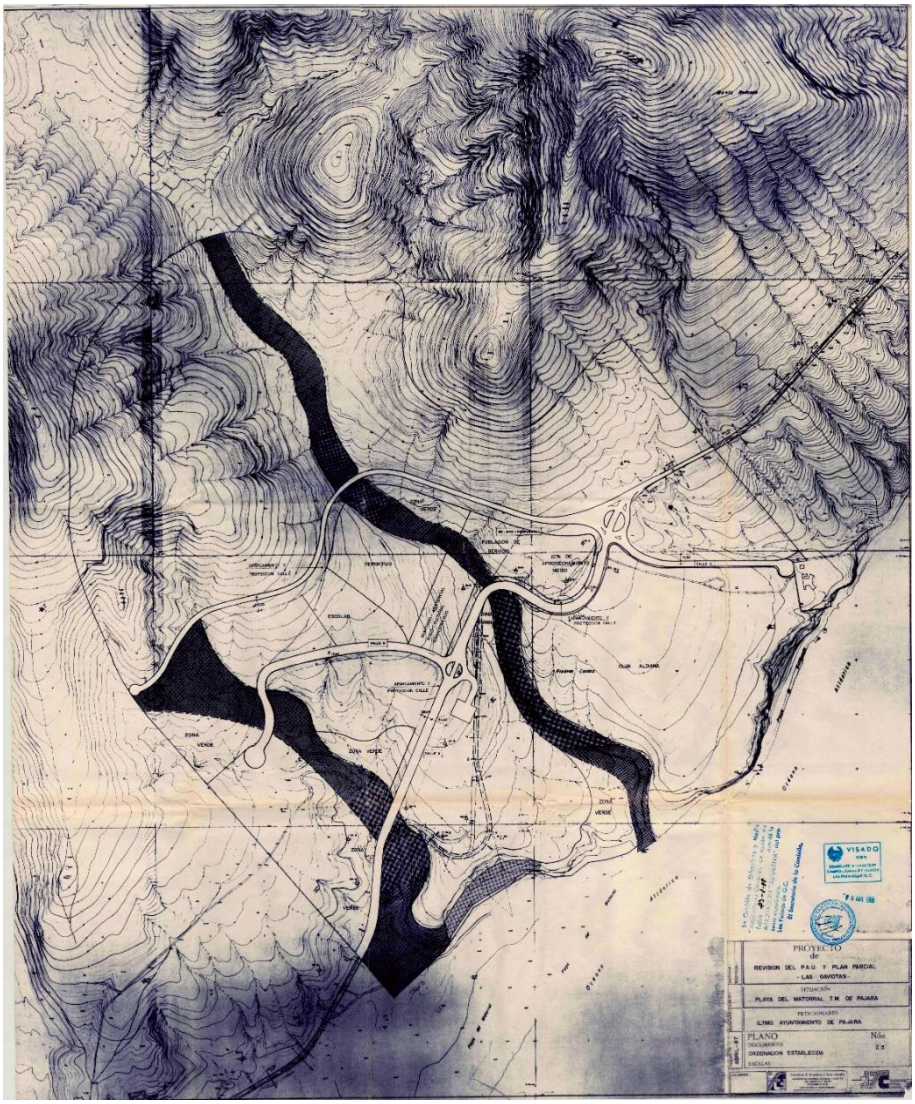
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y PLAN PARCIAL:

Con fecha 12 de mayo de 1.980, la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas acordó aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanística y el Plan Parcial Las Gaviotas. Se trata de una primera aprobación, ya que posteriormente, con fecha 23 de febrero de 1.988, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias acordó aprobar definitivamente el expediente de Revisión del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial Las Gaviotas.

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 135 de fecha 9 de noviembre de 2018.

El Proyecto de Urbanización del Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 30 de abril de 1988.

El Plan Parcial delimitó seis Polígonos de Actuación,



Revisión PAU 1988

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

No altera ninguna determinación del Plan General del año 1989, hoy vigente.

A.3. Determinaciones del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Morro Jable

Se incluye parte del Polígono C5 dentro del PMM. La ordenación de este PMM altera los parámetros edificatorios de las actuaciones que se sometan a renovación y rehabilitación, pero sin modificar la estructura parcelaria

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

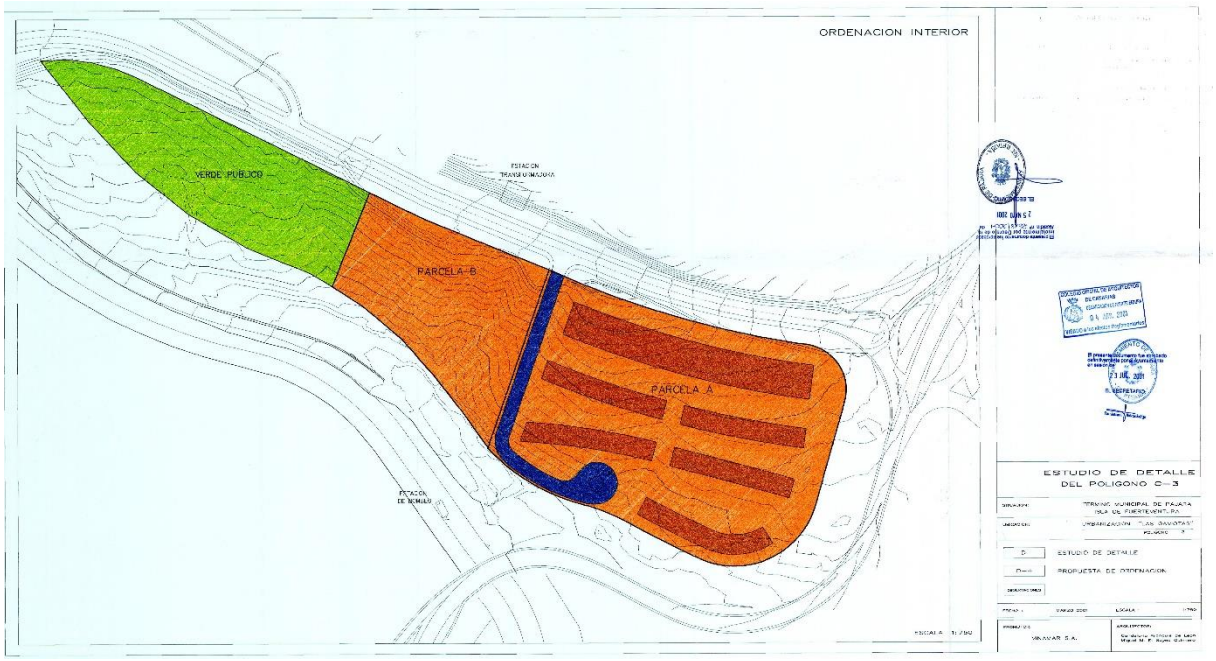
B.1 Instrumentos de ordenación

Se han tramitado los siguientes Estudios de Detalle:

Polígono C-3

El Estudio de Detalle se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 23 de julio de 2001 (Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 95 de 8 de agosto de 2001).

El Estudio de Detalle establece las tipologías edificatorias de aplicación, con indicación de la superficie, superficie edificable, ocupación y altura en número de plantas de las parcelas. No se establece el uso de las parcelas privadas.



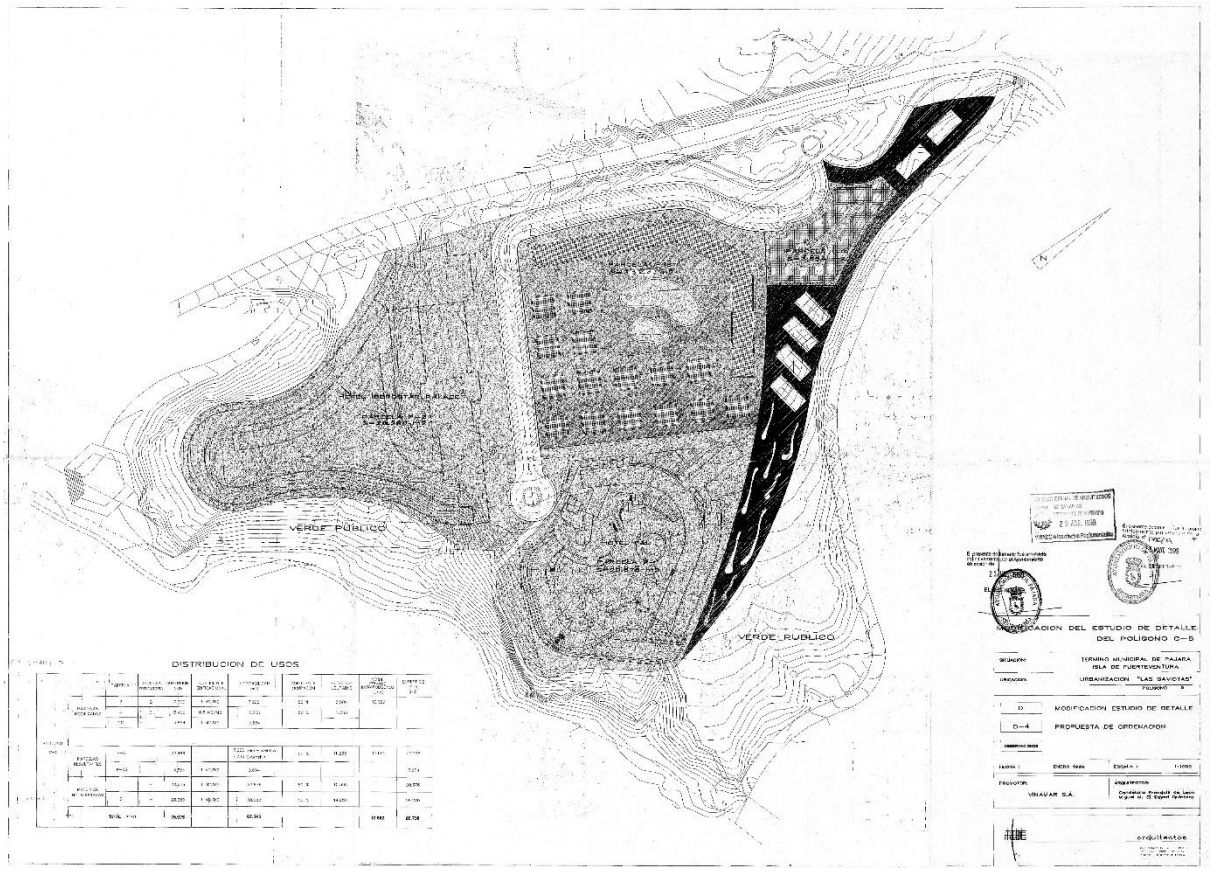
Polígono C-5

El Estudio de Detalle y proyecto de Urbanización fueron aprobados definitivamente por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 23 de mayo de 1995.

Se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 23 de julio de 1999.(Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas de 20 de agosto de 1999) una Modificación del Estudio de Detalle.

En la Modificación del Estudio de Detalle no se refleja numéricamente la superficie del viario y de los espacios libres públicos. El Estudio de Detalle solo refleja la superficie, superficie edificable, tipología de aplicación y uso de las parcelas. Se sigue manteniendo el uso como residencial turístico aun siendo parcelas para uso hotelero.

Tampoco se hace ninguna referencia a la afección del Espacio Natural Sitio de Interés Científico de La Playa del Matorral a la parcela que ocupaba y hoy ocupa el hotel Iberostar Palace.



B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

No se ha tramitado ningún documento de gestión del conjunto de ámbito ni de ninguno de sus Polígonos.

Han sido cedidas y registradas las parcelas destinadas a equipamientos públicos con una superficie de 56.315 m²s. Además, se realizó una cesión de 533.896 m²s como Suelo de Defensa y Protección del Medio Físico situado fuera del ámbito clasificado como suelo urbano. Se encuentra pendiente de ceder el resto de viarios y espacios libres, así como los espacios de protección de los barrancos.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

El Proyecto de Urbanización del Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 30 de abril de 1988.

Solamente se han urbanizado en parte los polígonos correspondientes los Estudios de Detalle aprobados.

Se encuentran en funcionamiento las infraestructuras de abastecimiento de agua y depuración del ámbito de Las Gaviotas, de cuya gestión se encarga el urbanizador, en cumplimiento del contrato del PAU suscrito.

B.3.2 Edificación

En la zona situada al sur de la FV2, comprendida entre el Club Aldiana y el Espacio natural de la Playa del Saladar, polígono C5, se encuentran todas las parcelas edificadas y en funcionamiento.

En el Polígono C4, se ha urbanizado la vía extrapolígono situada al sur del ámbito.

En Los polígonos C1, C2 y C6, no se ha desarrollado la urbanización y edificación de estos.

En el Polígono C3, se ha urbanizado y edificado en parte una de las manzanas resultantes de la ordenación.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	60.523	12,43	**60.523**	**12,43**
Residencial	Vivienda Colectiva	2.930	0,60	**4.752**	**0,98**
	Vivienda Unifamiliar	1.822	0,37		
Terciario		231	0,05	**231**	**0,05**
Equipamiento Comunitario	Deportivo	2.740	0,56	**2.740**	**0,56**
Vacante privado		129.829	26,67	**129.829**	**26,67**
Privado				**198.075**	**40,68**
Espacios libres	Parque Urbano	4.670	0,96	**9.841**	**2,02**
	Areas Ajardinadas	5.171	1,06		
Viarios	Viarios	17.730	3,64	**17.730**	**3,64**
Vacantes públicos		261.234	53,65	**261.234**	**53,65**
Público				**288.805**	**59,32**
TOTAL				**486.880**	**100,00**

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El Espacio Natural de La Playa del Matorral afecta a la parcela del Polígono C-5, ocupada por el Hotel Iberostar Palace.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Se encuentra incluido en la zona turística de Esquinzo – Butihondo.

C.3 Costas

El deslinde y la servidumbre de protección reflejada en los planos de ordenación corresponde al DL-33-LP, aprobado según Orden Ministerial del 27 de mayo de 2009. La servidumbre de protección de aplicación a la parcela P1 del polígono C-5 es de 20 metros no afectando a las edificaciones existentes. En la parcela P-3 la servidumbre de aplicación en una parte de la parcela es de 20 metros y en la otra parte de 100 metros, afectando a la edificación existente.

C.4 Carreteras

El Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes del Gobierno de Canarias de septiembre de 2022 sobre el documento de Avance de la ordenación estructural del Plan General establecía entre otras las siguientes determinaciones:

" 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.

No obstante lo anterior, se pone en su conocimiento que sigue vigente la Orden de fecha 15 de abril de 2015, del 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).*

Dado que en el punto 2 de la Orden de 15 de abril de 2015, se recoge que existían situaciones que no se ajustaban a lo previsto en el Planeamiento Vigente, que debería ser recogidas a través del Plan de Modernización u otro instrumento de planeamiento que, como instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, pueden establecer los usos prohibidos en las superficies destinadas al tránsito peatonal y proponer las soluciones que recuperen las superficies destinadas a aparcamientos y/o aceras.
En tal sentido, se ha de indicar que la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación de la entonces Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial se emitió informe con fecha 22 de abril de 2015, sobre la documentación de la figura de planeamiento relativa al "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable", cuyo carácter resultó ser CONDICIONADO, al cumplimiento de las determinaciones que figuran en el apartado 4º del Pronunciamiento del mismo, siendo estas las que se identifican con los ordinales 4.1, 4.2, 4.3 y 4.4"

D. CONCLUSIÓN

D.1 Situación jurídica vigente

Dadas las circunstancias antes reseñadas se pueden distinguir tres zonas:

Zona A: Ámbito afectado por el espacio natural de la Playa del Matorral.

Se clasifica y categoriza como suelo rústico de protección paisajística y protección de entornos conforme a las determinaciones del instrumento de ordenación de dicho espacio natural.

Zona B: El resto del ámbito.

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

2.2 A.P.D.2 BUTIHONDO

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Formalizar los compromisos. Viabilizar las previsiones del P.P. “Butihondo”, aprobado por resolución de la C.U.M.A.C. de 23/Feb/1988

Superficie: 490.063 m² (no incluye la superficie de defensa y protección del medio físico). La superficie delimitada del área edificable que incluye las llamadas superficies libres de defensa y protección del medio físico es de 587.358 m². La superficie total del suelo clasificado como urbano es de 1.570.000 m².

Edificabilidad: 0,2729 m²c/m²s (incluyendo la edificabilidad de las dotaciones)

Superficie edificable: 133.760 m²c. No incluye la superficie edificable comercial del Plan Parcial (15.372 m²c)

Espacios libres: 98.012 m²

Equipo: 73.509 m²

Viario: 73.509 m²

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 4.459

Zonas de edificación: E-1, E-II, E-III, SI

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización “Butihondo”.

Plazo máximo de ejecución: Doce años contados a partir del 23 de febrero de 1988.

Sistema de actuación: Compensación.

Normas Particulares (art.10.13.5.): Será de aplicación única y exclusivamente las previsiones y determinaciones contenidas en el P.A.U., P.P. y P.U. denominado “Butihondo o Esquinzo”.

Como superficie “liberada”, en la que no contemplaba edificación alguna, se delimitaba una superficie de 1.079.937 m². No se establece ninguna determinación normativa con respecto a esta zona, en el Plan Parcial.

PGO 1989

Programa de Actuación y Plan Parcial

Mediante Resolución de 10 de noviembre de 1988, de la Secretaria General Técnica, se hace público el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de fecha 23 de febrero de 1988 por el que se aprueba definitivamente el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial de Butihondo. Este acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 4, de 6 de enero de 1989.

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

PGO 1998

Superficie: 1.570.000 m² (incluye área liberada 646.173 m²)

Edificabilidad: 0,2729 m²c/m²s (incluyendo la edificabilidad de las dotaciones)

Superficie edificable: 205.007 m²c.

Espacios libres: 98.012 m²

Equipo: 93.714 m²

Viario: 94.270 m²

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 4.459 (No puede ser igual a la del 89)

Zonas de edificación: E-1, E-II, E-III, SI

Instrumento de planeamiento: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización “Butihondo”.

Instrumento de gestión: Dos unidades de actuación:UA-1 y UA-2.

Instrumento de ejecución: Adecuación del Proyecto de Urbanización “Butihondo”.

Plazo máximo de ejecución: Doce años contados a partir del 23 de febrero de 1988.

Sistema de actuación: Compensación.

Objetivos generales.

- Formalizar los compromisos dimanantes del concurso de adjudicación del PAU y PP “Butihondo”
- Viabilizar las previsiones del Plan Parcial “Butihondo”, aprobado por resolución de la CUMAC en sesión de 23-2-88.
- La Modificación se justifica para viabilización de la patrimonialización del Parque Urbano “El Saladar”

Notas: No serán necesarias para el desarrollo de la Modificación planteada, instrumentos de planeamiento tipo PERI, o alternativamente ED, siempre que en los polígonos que se incrementa su superficie o que son de nueva implantación, la actuación edificatoria sea única por parcela y evidentemente dicho proyecto resuelva las infraestructuras complementarias correspondientes.

A.3 Modificación del Plan General

La Modificación de la parcela comercial C-1 fue aprobada definitivamente en sesión de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 28 y 30 de noviembre de 2011, publicándose el anunció de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias nº24 de 3 de febrero de 2012 y la normativa de la ordenación en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 22 de 17 de febrero de 2012.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

No se ha aprobado definitivamente ningún Estudio de Detalle del ámbito original salvo el que redistribuye las edificabilidades asignadas a las parcelas P-1, P-3B, P-4, y P-11 y P-12 (Butihondo 2). Se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento el 23 de julio de 1999.

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

No se ha tramitado ningún documento de gestión del conjunto de ámbito. Los compromisos y deberes de la propiedad se derivarían del PAU y Plan Parcial aprobado, así como, en su caso, de los convenios suscritos.

El 9 de octubre de 1995 se firmó el “acta de cesión parcial de terrenos”, entre el Ayuntamiento y la entidad Playas de Jandía, S.A., que formalizó la cesión y posterior cesión registral de los siguientes terrenos situados dentro del ámbito del Plan Parcial:

- Polígono P-5 de 29.892 m²s, destinado a equipamiento deportivo y esparcimiento socio-cultural, asistencial y administrativo.
- Polígono P-10 de 11.520 m²s.
- Parcela de 16.700 m²s, que formaba parte del Polígono P-3, con una edificabilidad de 0,4742 m²/m².

Se encuentran pendientes de formalizar el resto de las cesiones contempladas en el Plan Parcial. La cuantía es la establecida en dicho documento:

- Terrenos destinados a viales públicos rodado y peatonal 73.510 m²s.
- Terrenos destinados a espacios libres de uso público 98.012 m²s.
- Terrenos destinados a asistencia de playa 450 m²s.

La parcela 13 resultante de la ordenación del Plan General del año 1998, fue segregada en cuatro parcelas, sin que se haya tramitado ningún documento de gestión de esta ampliación.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

El Proyecto de Urbanización del ámbito fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Pájara el día 8 de octubre de 1988.

Los proyectos de urbanización de los polígonos P-12 y P-13, fueron aprobados por Decreto de la Alcaldía de fecha 1 de febrero de 2000.

Las obras de urbanización no están finalizadas.

Las obligaciones de ejecución de Infraestructuras contempladas en el Plan Parcial eran las siguientes:

- *Construcción de la red viaria completa y de las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público, riego, teléfono y demás servicios de telecomunicaciones.*
- *Construcción de las conexiones necesarias entre las redes señaladas anteriormente y las generales del territorio.*
- *Ejecuciones de las instalaciones necesarias de potabilización y depuración de aguas qu3e asegure la autonomía de la actuación.*
- *Ejecución de las obras correspondientes a zonas verdes tanto públicas como privadas, incluyendo la plantación de arbolado, jardinería, etc.*

En el Convenio firmado el 1 de marzo de 1993, aparte de otras cuestiones, se estableció lo siguiente:

- *Sancionar la actual ubicación de la parcela de infraestructuras (depuradora y potabilizadora), que mejorando sustancialmente la antigua ubicación, tanto desde el punto de vista estético, como al evitarse malos olores y aumentando la distancia de la Depuradora respecto a las construcciones hoteleras ; la antigua parcela de depuración y potabilización se utilizaría para redistribuir la edificabilidad del PAU, sin que signifique aumento de metros cuadrados construidos; todo ello de acuerdo con el Plano……*

B.3.2 Edificación

Subámbito 1 (1989)

Del ámbito edificable del año 1989 faltan por edificar las parcelas P4, P6, P7 y parte de la P3, así como gran parte de las comerciales.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	283.642	50,34	**283.642**	**50,34**
Terciario		8.025	1,42	**8.025**	**1,42**
Infraestructura privada		7.250	1,29	**7.250**	**1,29**
Vacante privado		79.770	14,16	**79.770**	**14,16**
Privado				**378.687**	**67,20**
Espacios libres	Parque urbano	7.626	1,35	**99.954**	**17,74**
	Zonas Verdes	92.328	16,38		
Infraestructuras	Potabilizadora y depuradora	12.297	2,18	**19.460**	**3,45**
	Varios	1.120	0,20		
	Sin urbanizar	6.043	1,07		
Viarios	Viarios	58.336	10,35	**65.393**	**11,60**
	Petonal	7.057	1,25		
Público				**184.807**	**32,80**
TOTAL				**563.494**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- El porcentaje de parcelas privadas vacantes es el 21.06 % del total de parcelas privadas. Incluye tanto turísticas como comerciales.
- Solamente una parcela no acabada de construir se ha pedido de uso residencial (P7).
- Muchas parcelas han invadido zonas verdes, incrementando su dimensión.
- No se han ejecutado la mayor parte de espacios libres y peatonales.
- La mayor parte de las parcelas de equipamientos públicos se han agrupado desarrollando el uso de Hotel Escuela.

-

- *Foto helicóptero año 2003*

Subámbito 2 (Ampliación)

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	128.677	33,00	**128.677**	**33,00**
Residencial	Vivienda Unifamiliar	9.044	2,32	**9.044**	**2,32**
Vacante privado		191.971	49,24	**191.971**	**49,24**
Privado				**329.692**	**84,56**
Espacios libres		8.969	2,30	**8.969**	**2,30**
Equipamiento e infraestructuras		19.780	5,07	**19.780**	**5,07**
Viarios		31.439	8,06	**31.439**	**8,06**
Público				**60.188**	**15,44**
TOTAL				**389.880**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- Se encuentran edificadas solo dos parcelas.
- La parcela unifamiliar reflejada es una parcela situada fuera del área de Butihondo y de su gestión, incluida por el Plan General vigente en el ámbito de Aldiana, pero que no formó parte en ningún momento del del proceso de ordenación y gestión de Las Gaviotas.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

Ninguno de los diferentes ámbitos está afectado por espacio natural protegido, salvo una pequeña superficie que forma parte de los terrenos denominados como “superficie de defensa y protección del medio”, en el Noroeste del ámbito.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Se encuentra incluido en la zona turística de Esquinzo – Butihondo.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-33-LP, aprobado según Orden Ministerial del 14 de julio de 1988. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

Prácticamente todo el ámbito se encuentra dentro de la zona de influencia. La servidumbre de tránsito no afecta a ninguna parcela del ámbito original, si a las parcelas resultantes de la ordenación del plan del año 1998.

Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, en el que se refleje a su vez la servidumbre de protección, que deberá tener en cuenta la posible generación de derechos indemnizatorios a efectos de aplicación de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley.

C.4 Carreteras

La autovía FV-2 y el dominio público de la misma quedan fuera del ámbito de ordenación. La servidumbre es de 15,00 metros, la de afección de 7,00 metros y la línea de edificación de 30,00 metros. Estas bandas o líneas afectan puntualmente a los dos subámbitos de Butihondo 1 y 2.

En el Informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda al Avance de la ordenación estructural del Plan General de Pájara se decía lo siguiente:

"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 itado 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.
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:

Itinerario	Corralejo-Puerto del Rosario-Morro Jable
Carretera	Tarajalejo-Morro Jable
Tramo:	Matas Blancas – Acceso a Gorriones
Denominación antigua	GC-640 (posteriormente FV-2)
Denominación actual	FV-603
Tipo de vía	Carretera convencional y travesía
Municipios que atraviesa	Pájara
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 articulo 3 de la Ley 9/91, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, puede desvincularse del interés regional.

Itinerario	Corralejo-Puerto del Rosario-Morro Jable
Carretera	Tarajalejo-Morro Jable
Tramo:	Butihondo - El Salmo
Denominación antigua	GC-640 (posteriormente FV-2)
Denominación actual	FV-602
Tipo de vía	Carretera convencional
Municipios que atraviesa	Pájara
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 articulo 3 de la Ley 9/91, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, puede desvincularse del interés regional.

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. Esta consideración es de aplicación para el subámbito de Butihondo 1.

D. CONCLUSIÓN

D.1 Situación jurídica vigente

Dadas las circunstancias antes reseñadas se pueden distinguir tres zonas:

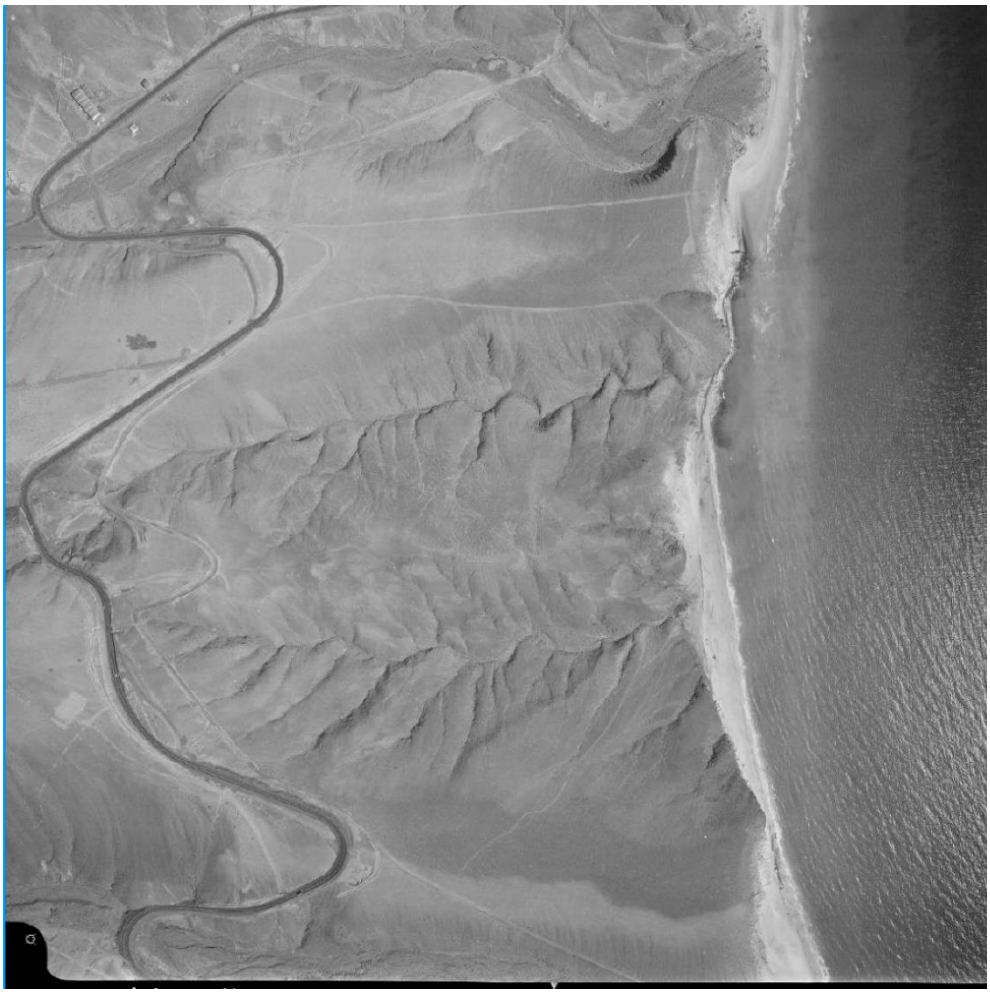
Zona A: Ámbito afectado por el espacio natural del Parque Natural de Jandía.

Se clasifica y categoriza como suelo rústico de protección natural conforme a la Disposición Transitoria Decimonovena de la LSENPC.

Zona B: El resto del ámbito.

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

2.3 A.P.D.3 MAL NOMBRE-TIERRA DORADA



Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Formalizar los compromisos dimanantes del concurso de adjudicación del P.A.U. y P.P. “Mal Nombre”. Viabilizar las previsiones del P.P. “Mal Nombre”, aprobado definitivamente por la C.U.M.A.C. en resolución del 17/Nov/1987.

Superficie: 345.050 m² (zona edificable). La superficie total del suelo clasificado como urbano es de 947.588 m².

Edificabilidad: 0,2776 m²c/m²s

Superficie edificable: 95.792 m²c

Espacios libres: 69.010 m²

Equipo: 51.757 m² (45.698 según plano y Memoria del Plan Parcial)

Viario: 51.757 m²

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 3.193

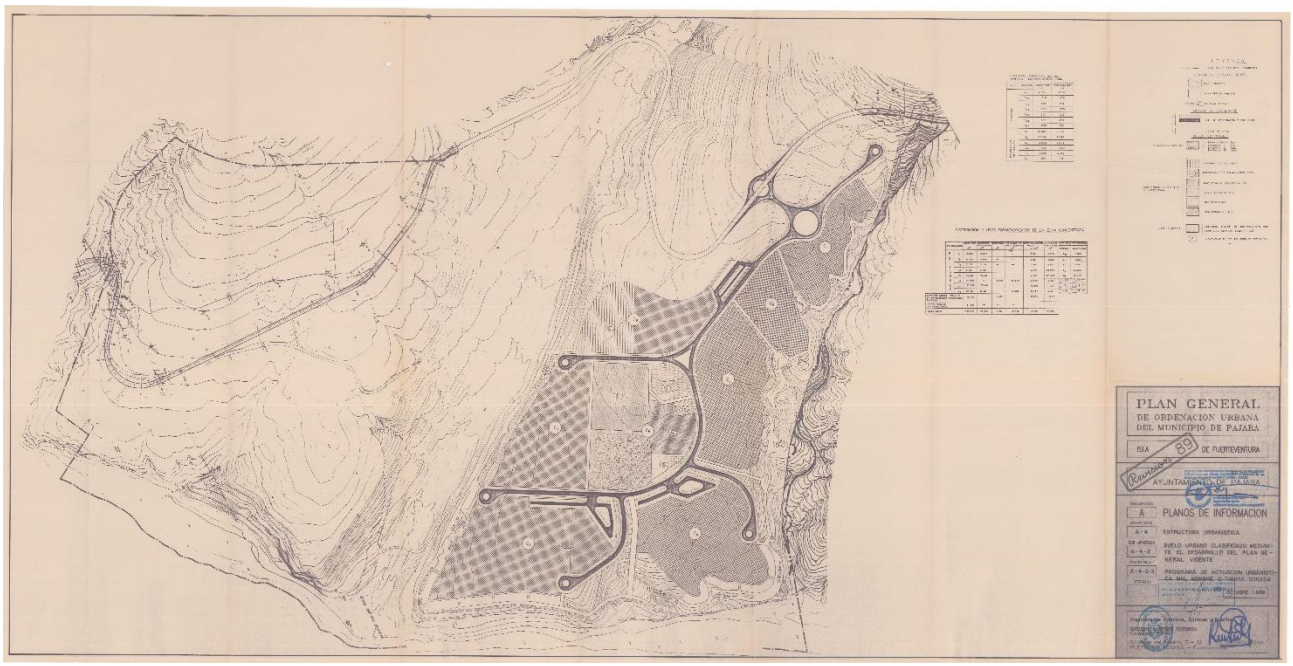
Zonas de edificación: E-1, E-II, E-III, SI

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización “Tierra Dorada”.

Plazo máximo de ejecución: Doce años contados a partir del 17 de noviembre de 1987

Sistema de actuación: Compensación.

Normas Particulares (art. 10.13.5.): Será de aplicación única y exclusivamente las previsiones y determinaciones contenidas en el Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, denominado “Mal Nombre y Guirre” y también “Tierra Dorada”, y con carácter supletorio se aplicarán las condiciones generales del Documento “Ordenanzas del Plan General”.



PGO 1989

Programa de Actuación y Plan Parcial

Mediante Resolución de 17 de noviembre de 1987 de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias se aprueba definitivamente el Programa de Actuación y el Plan Parcial de Mal Nombre o Tierra Dorada.

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

No altera ninguna determinación del Plan General del año 1989, hoy vigente. Añade a la ficha la superficie de suelo liberada de 602.538 m².

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

No se ha aprobado definitivamente ningún Estudio de Detalle del ámbito original.

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

No se ha tramitado documento de gestión de este ámbito.

El 12 de junio de 1991 se cedió por el promotor y propietario del plan parcial:

- Terrenos destinados a viarios de dominio y uso público (51.757 m²s).
- Terrenos destinados a parques y jardines públicos (69.010 m²s).
- Terrenos destinados a centros culturales, docentes, zonas deportivas públicas, de recreo y demás servicios públicos necesarios (46.598 m²s).
- Terrenos resultantes de la cesión del 10% (12.421 m²s), localizado en el polígono C8.
- Terrenos destinados a la protección y defensa del medio físico (1.880.000 m²s),

Parte de estas cesiones accedieron al Registro de la Propiedad mediante escritura pública en el año 2001, las correspondientes a los terrenos destinados a protección y defensa del medio físico y los destinados a equipamientos públicos.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

El Proyecto de Urbanización se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de diciembre de 1987.

Las obras de urbanización no se encuentran finalizadas, aunque con un avanzado grado de desarrollo., tal y como se puede apreciar en las fotos del año 2003.

Foto helicóptero año 2003

Foto helicóptero año 2003

B.3.2 Edificación

La parcela C2 se encuentra edificada y en funcionamiento. En las parcelas C4 y C5 se han iniciado las obras de edificación.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Extrahotelero	14.000	4,06	**14.000**	**4,06**
Vacante privado		163.685	47,44	**163.685**	**47,44**
Privado				**177.685**	**51,50**
Espacios libres	Sin urbanizar	69.010	20,00	**69.010**	**20,00**
Equipamiento Comunitario	Sin urbanizar	46.598	13,50	**46.598**	**13,50**
Viarios	Sin urbanizar	51.757	15,00	**51.757**	**15,00**
Público				**167.365**	**48,50**
TOTAL				**345.050**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- El muy bajo porcentaje de parcelas privadas edificadas. Hay que señalar que las parcelas C1, C3, C4, C6, C7 y C8 se acogieron a la moratoria contemplada en la Ley 6/2009, de 6 de mayo,

de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y ordenación del turismo.

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

No se encuentra afectado por ningún espacio natural protegido.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Se encuentra incluido en la zona turística de Esquinzo – Butihondo.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-45-LP, aprobado según Orden Ministerial del 4 de octubre de 1989. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

Casi todo el ámbito se encuentra dentro de la zona de influencia. La servidumbre de tránsito no afecta a ninguna parcela.

Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, en el que se refleje a su vez la servidumbre de protección, que deberá tener en cuenta la posible generación de derechos indemnizatorios a efectos de aplicación de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley.

C.4 Carreteras

La autovía FV-2 y el dominio público de la misma quedan fuera del ámbito de ordenación. La servidumbre es de 15,00 metros, la de afección de 7,00 metros y la línea de edificación de 35,00 metros. Estas bandas o líneas no afectan al ámbito.

En el Informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda al Avance de la ordenación estructural del Plan General de Pájara se decía lo siguiente:

"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.
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:

Itinerario	Corralejo-Puerto del Rosario-Morro Jable
Carretera	Tarajalejo-Morro Jable
Tramo:	Matas Blancas – Acceso a Gorriones
Denominación antigua	GC-640 (posteriormente FV-2)
Denominación actual	FV-603
Tipo de vía	Carretera convencional y travesía
Municipios que atraviesa	Pájara
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 articulo 3 de la Ley 9/91, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, puede desvincularse del interés regional.

Itinerario	Corralejo-Puerto del Rosario-Morro Jable
Carretera	Tarajalejo-Morro Jable
Tramo:	Butihondo - El Salmo
Denominación antigua	GC-640 (posteriormente FV-2)
Denominación actual	FV-602
Tipo de vía	Carretera convencional
Municipios que atraviesa	Pájara
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 articulo 3 de la Ley 9/91, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, puede desvincularse del interés regional.

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.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

2.4 A.P.D.4 MAJADA BOYA

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Viabilizar las previsiones del Plan Parcial “Majada Boya”, aprobado definitivamente por sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas.
Formalizar las cesiones convenidas por el adjudicatario.

Superficie: 780.000 m²

Edificabilidad: 0,1694 m²c/m²s

Superficie edificable: 132.095 m²c

Espacios libres: 250.525 m²

Equipo: 96.368 m² (50.772 público +35.996 privado) sin considerar el intramanzana

Viario: 96.368 m² (87.334 m2 sin viario intramanzana)

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 4.403

Zonas de edificación: D, C

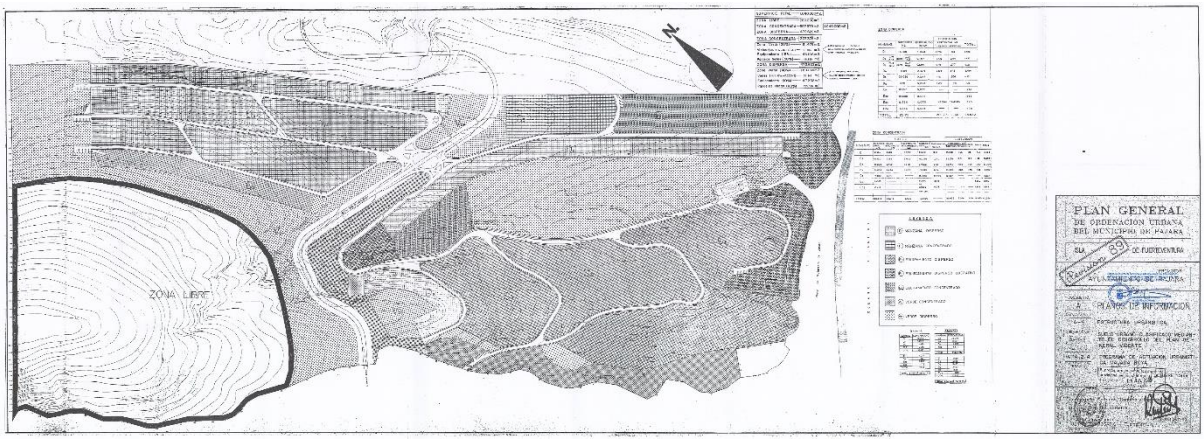
Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización “Majada Boya”.

Plazo máximo de ejecución: Diez años, contados a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Sistema de actuación: Compensación. No obstante, ha de determinarse quién es el adjudicatario del P.A.U. Majada Boya, con carácter previo a cualquier actuación, sin que esta indefensión pueda prolongarse en el tiempo más de un año, computado a partir de la fecha en que se publique el acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación de Pájara. De persistir esta

indefensión más allá del tiempo indicado, automáticamente se reclasificará el área de Majada Boya como Suelo Urbanizable No Programado.

Normas Particulares (art. 10.13.5.): Serán de aplicación única y exclusivamente las previsiones contenidas en el P.A.U., P.P. y P.U. denominado “Majada Boya”.



PGO 1989

Programa de Actuación y Plan Parcial

Mediante Resolución de 15 de diciembre de 1988 de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias se aprueba definitivamente el Programa de Actuación y Plan Parcial de Majada Boya. La Sentencia nº 268 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, de 26 de abril de 1994 declaró vigente estos instrumentos de ordenación.

No figura en el expediente municipal datos sobre la publicación de la normativa del Plan Parcial.

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

No altera ninguna determinación del Plan General del año 1989, hoy vigente. Recupera el ámbito total del PAU en los planos de ordenación.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

No se ha aprobado definitivamente ningún Estudio de Detalle del ámbito original.

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

No se ha tramitado ningún documento de gestión del conjunto de ámbito. Igualmente, no se ha realizado ninguna cesión de suelo.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

El Proyecto de Urbanización se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento el 9 de noviembre de 1994.

No se ha desarrollado ninguna obra urbanizadora, salvo movimientos de tierra.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

No se encuentra afectado por ningún espacio natural protegido.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Se encuentra incluido en la zona turística de Esquinzo – Butihondo.

C.3 Costas

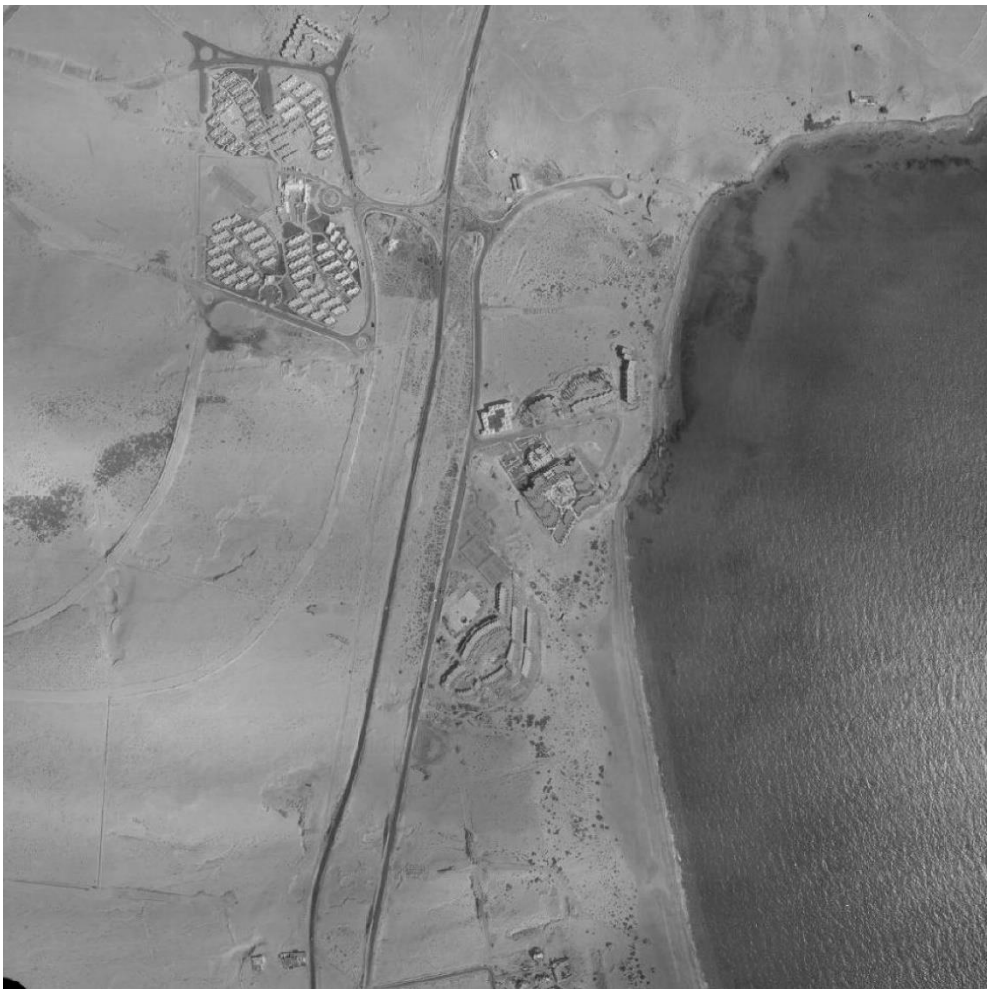
El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-45-LP, aprobado según Orden Ministerial del 4 de octubre de 1989. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

D. CONCLUSIÓN

D.1 Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

2.5 A.P.D.5 CAÑADA DEL RÍO



Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Revisar directamente los límites del suelo ordenado por el Plan Parcial "Cañada del Río", como consecuencia de la incidencia de la Ley de Espacios Naturales de Canarias e introducir una variante a la Carretera General GC-640.

Superficie: 1.956.757 m²

Edificabilidad: 0,1498 m²c/m²s

Superficie edificable: 293.053 m²c

Espacios libres: 548.420 m²

Equipo: 98.800 m²

Viario: 205.390 m²

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 9.768

Zonas de edificación: D, C

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización “Cañada del Río”.

Plazo máximo de ejecución: Siete años

Sistema de actuación: Compensación.

Normas Particulares (art. 10.13.5.): Se mantiene la vigencia del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del mismo nombre, pero sujeto a las siguientes directrices y determinaciones:

1ª) El sistema **general** de la carretera general GC-640 que atraviesa la urbanización desaparece, siendo sustituida por la variante reflejada en los planos F-10, F-11, F-12, y F-13, una vez entre en servicio dicha variante.

2ª) La delimitación del núcleo urbano es la que figura en los planos F-10, F-11, F-12, y F-13, desapareciendo los polígonos D-9, D-10 y D-11, y D-12, que se integran en el Parque Natural de Jandía. Como consecuencia de este hecho sobrevenido, que impone delimitaciones al derecho de propiedad e impide la materialización de las previsiones urbanísticas del Plan Parcial “Cañadas del Río”, parte del aprovechamiento asignado a los polígonos que se descalifican como suelo urbano y se trasvasa a los Polígonos D-1, Sector II y D-2 cuyos aprovechamientos netos se fijan en 13.872 y 24.352 m2 de construcción respectivamente. Dichos Polígonos deberán destinar una superficie mínima de 111.435 m2 a zonas verdes y zonas deportivas y de recreo y expansión, cuya ubicación se emplaza gráficamente en los planos F-10, F-11, F-12 y F-13. El resto de la superficie de los polígonos se destinarán a parcelas edificables, una vez se redacten y aprueben los Estudios de Detalle que ordenen los volúmenes edificatorios asignados, los proyectos de urbanización interior y los proyectos de parcelación, Ordenanzas B1.

El polígono D-12 aparece reflejado en los planos de ordenación, solo se recorta.

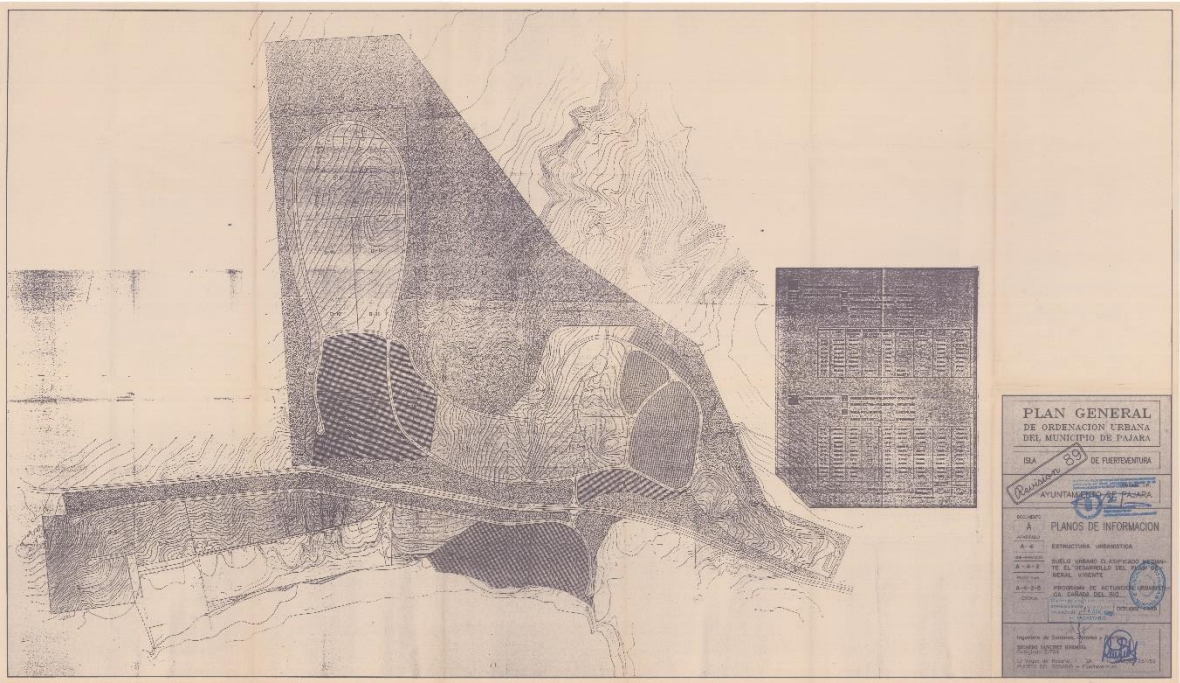
Programa de Actuación y Plan Parcial

Mediante Resolución de 30 de abril de 1984, de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente se aprueba definitivamente el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial de Cañada del Río. Este acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 48, de 6 de junio de 1984.

El Plan General recoge este ámbito como Ámbito de Suelo Urbano Residencial-Turístico, denominándolo Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5) – “Cañada del Río”, remitiendo su delimitación, ordenación y normativa urbanística de aplicación a las desarrolladas en el P.A.U., Plan Parcial y Proyecto de Urbanización definitivamente aprobados y a los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización interiores de cada uno de los Polígonos generados a través de su ordenación.

La ordenación definitiva de cada Polígono se realiza mediante Estudios de Detalle, ya que según se indica en el Plan Parcial el bajo aprovechamiento, impidió el establecimiento a priori de una trama (zonas públicas, viaria, dotaciones, parcelario, volúmenes,..).

Las Ordenanzas del Plan Parcial establecen en su artículo 11 que los estudios de detalle tendrán por objeto el estudio pormenorizado de cada Polígono según las condiciones de uso y aprovechamiento definidas en el Plan Parcial.” Y en su artículo 12 se establecía la obligatoriedad de formular estudios de detalle como condición para el otorgamiento de licencias de edificación.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

No altera ninguna determinación del Plan General del año 1989, hoy vigente. Los parámetros de los polígonos no se corresponden en algunos casos con los Estudios de Detalle o sus Reformas aprobadas.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

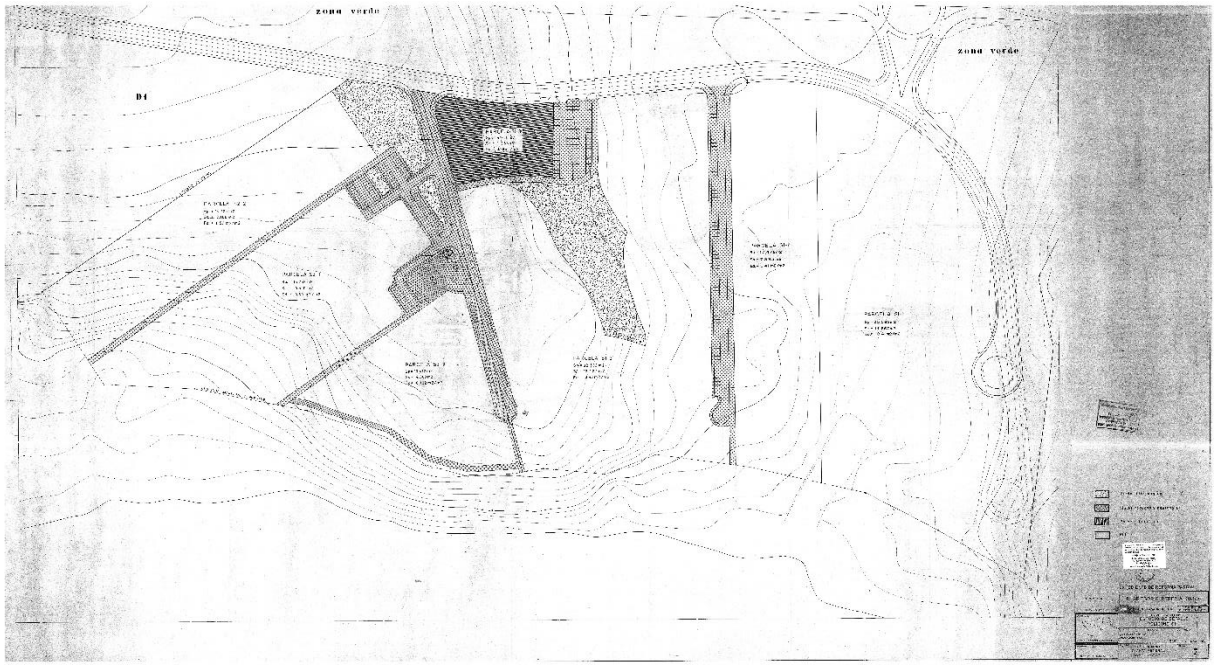
A continuación, se relacionan los Estudios de Detalle tramitados, así como de sus instrumentos de gestión y ejecución:

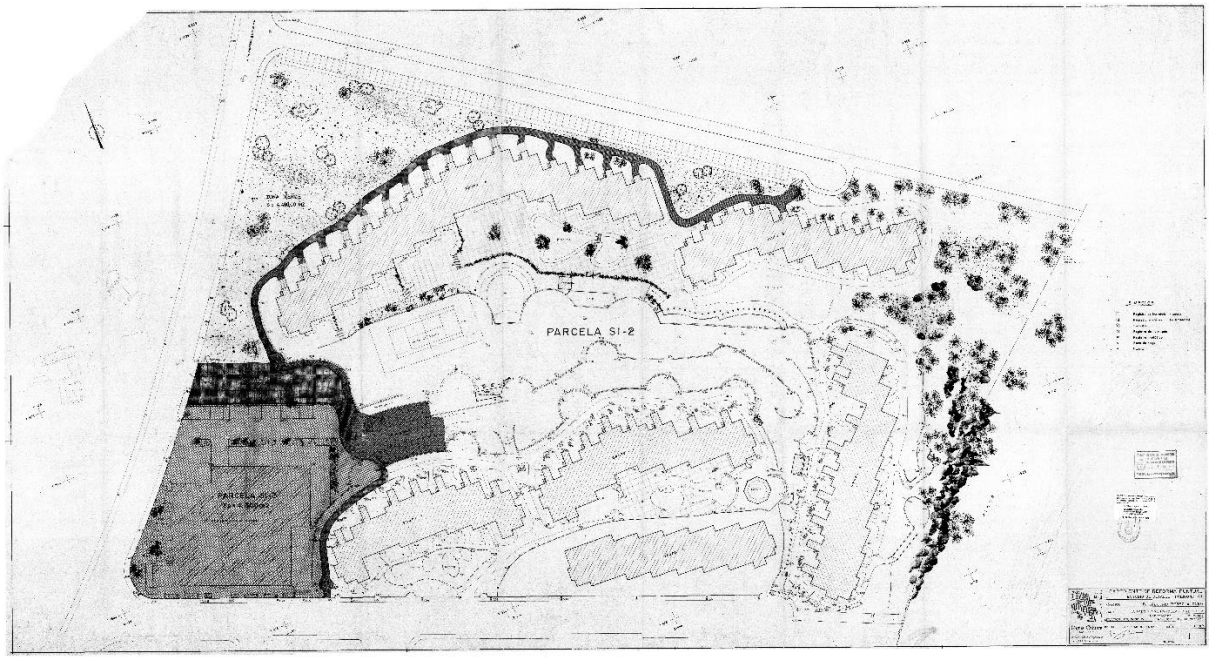
Polígono C1

A. Estudio de Detalle

El Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 20 de junio de 1985 aprobó definitivamente el estudio de detalle.

Se produjeron dos reformas, la primera fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 20 de junio de 1985 y la segunda consta que el Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 26 de noviembre de 1988 la aprobó inicialmente, y según datos facilitados por el Ayuntamiento se aprobó definitivamente por silencio administrativo el 26 de febrero de 1989.





B.1 Gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.2 Ejecución

El proyecto de urbanización fue aprobado por la Comisión Municipal de Gobierno en sesión de fecha 10 de octubre de 1987.

No hay ninguna partida en el presupuesto destinada al tratamiento de las zonas verdes, al igual que en el resto de los polígonos.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	76.382	58,29	**103.441**	**78,95**
	Sin autorizacion	27.059	20,65		
Terciario		8.484	6,48	**8.484**	**6,48**
Privado				**111.925**	**85,42**
Espacios libres	Areas Ajardinadas	987	0,75	**987**	**0,75**
Comunitario	Deportivo	3.494	2,67	**3.494**	**2,67**
Infraestructuras	Aparcameinto	5.161	3,94	**5.161**	**3,94**
Viarios	Viarios	7.947	6,07	**9.460**	**7,22**
	Petonal	1.513	1,15		
Público				**19.102**	**14,58**
TOTAL				**131.027**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- La superficie del ámbito es inferior a la del planeamiento vigente dado el recorte que ha supuesto el deslinde marítimo terrestre.
- Se encuentran edificadas todas las parcelas.
- Él uso de todas las parcelas alojativas es el turístico.
- Se ha desarrollado una parcela de uso deportivo cuya ordenación en el planeamiento vigente era de zona verde.
- Se han interrumpido por la edificación algunos de los peatonales contemplados en la ordenación.

-

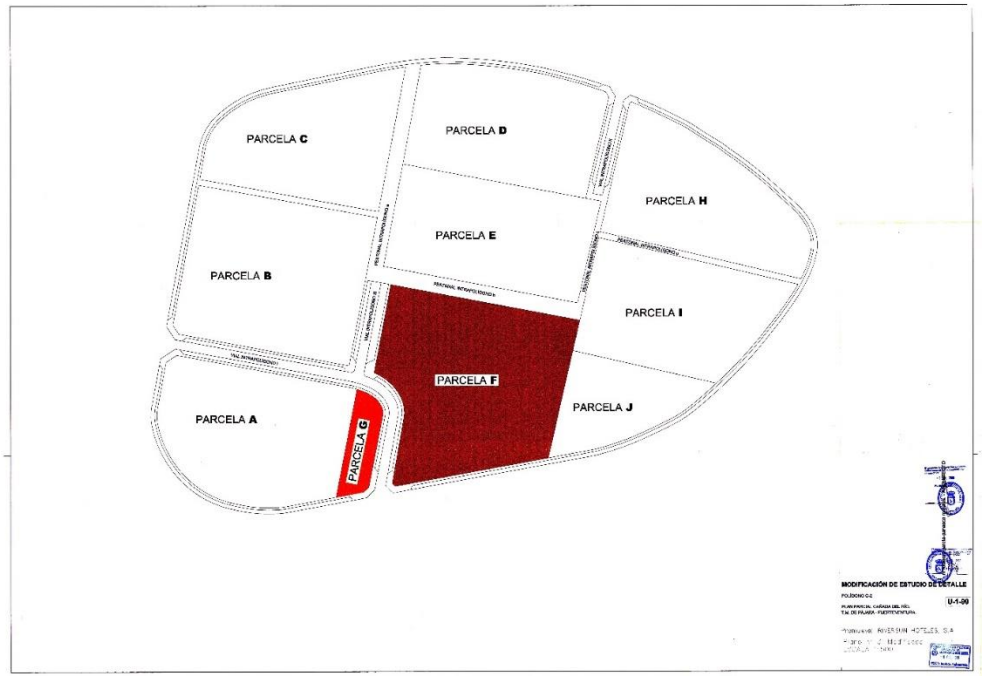
- *Foto helicóptero año 2003*

Polígono C2

A. Estudio de Detalle

El Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 10 de marzo de 1984 aprobó definitivamente este estudio de detalle y el proyecto de urbanización.

Se modifica el estudio de detalle y se aprueba definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 2 de junio de 2000. (Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas de 5 de julio de 2000.)



B.1 Gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.2 Ejecución

El Proyecto de Urbanización se aprobó al mismo tiempo que el Estudio de Detalle.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	13.940	14,63	**32.688**	**34,30**
	Extrahotelero	18.748	19,67		
Residencial	Vivienda Colectiva	32.776	34,39	**43.238**	**45,37**
	Residencial Mixto	10.462	10,98		
Vacante privado		8.835	9,27	**8.835**	**9,27**
Privado				**84.761**	**88,94**
Espacios libres	Parque	1.305	1,37	**1.635**	**1,72**
	Sin urbanizar	330	0,35		
Viarios	Viarios	7.624	8,00	**8.909**	**9,35**
	Petonal	1.285	1,35		
Público				**10.544**	**11,06**
TOTAL				**95.305**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- La superficie del ámbito es similar a la establecida en la ordenación.
- Solamente quedan por edificar dos parcelas, una alojativa y otra comercial.
- Predominio del uso residencial sobre el turístico.
- Actualmente se utiliza como parque infantil, parte de la parcela de uso comercial.
- Algunos de los peatonales se han privatizado.

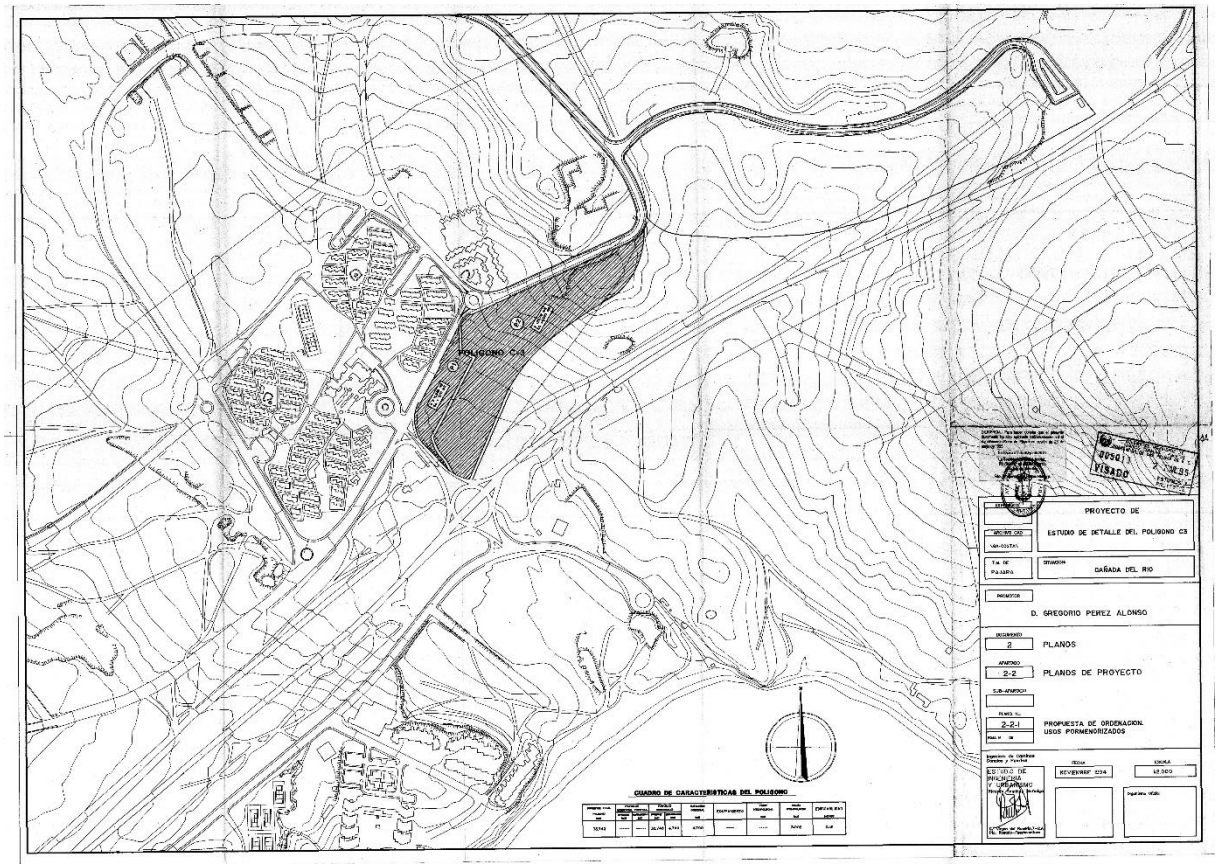
-

- *Foto helicóptero año 2003*

Polígono C3

A. Estudio de Detalle

El Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 23 de mayo de 1995 aprobó definitivamente este estudio de detalle.



B.1 Gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.2 Ejecución

No se han desarrollado obras de urbanización ni de edificación.

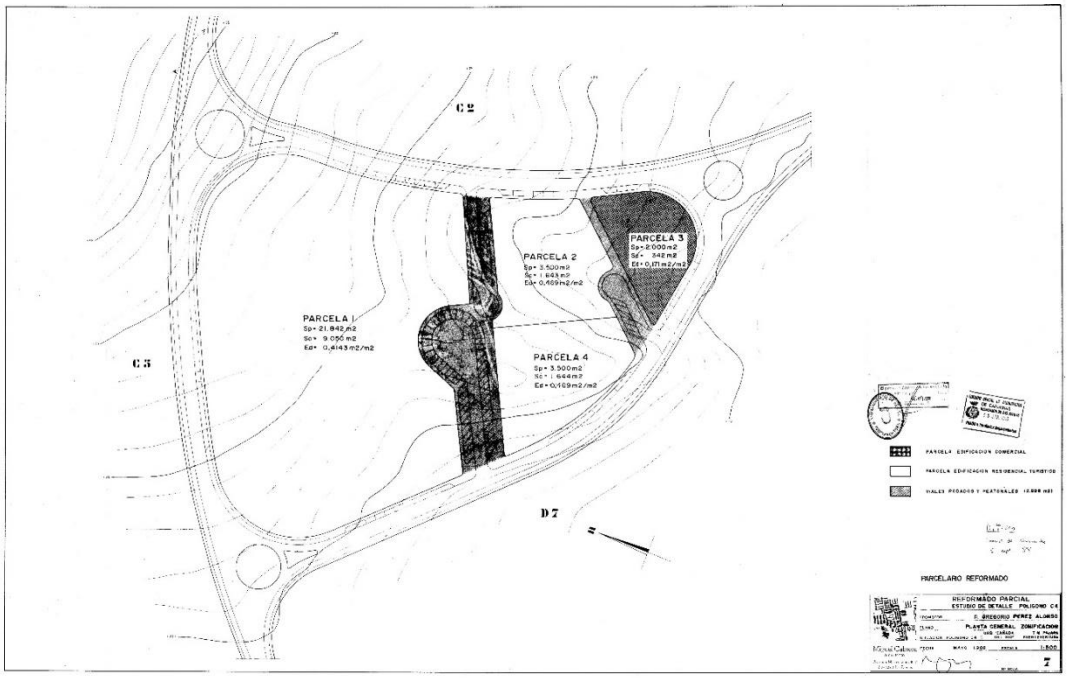
Polígono C4

A. Estudio de Detalle

El Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 25 de marzo de 1986 aprobó definitivamente este estudio de detalle.

El Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 6 de febrero de 1988 aprobó definitivamente la reforma de este estudio de detalle. (Boletín Oficial de la Provincia de 2 de marzo de 1988.)

Se aprobó una modificación del proyecto de parcelación de 6 de septiembre de 1988.



B.1 Gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.2 Ejecución

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	22.160	65,36	**22.160**	**65,36**
Residencial	Vivienda Colectiva	6.975	20,57	**6.975**	**20,57**
Vacante privado		1.789	5,28	**1.789**	**5,28**
Privado				**30.924**	**91,21**
Espacios libres	Areas Ajardinadas	283	0,83	**283**	**0,83**
Viarios	Viarios	2.698	7,96	**2.698**	**7,96**
Público				**2.981**	**8,79**
TOTAL				**33.905**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

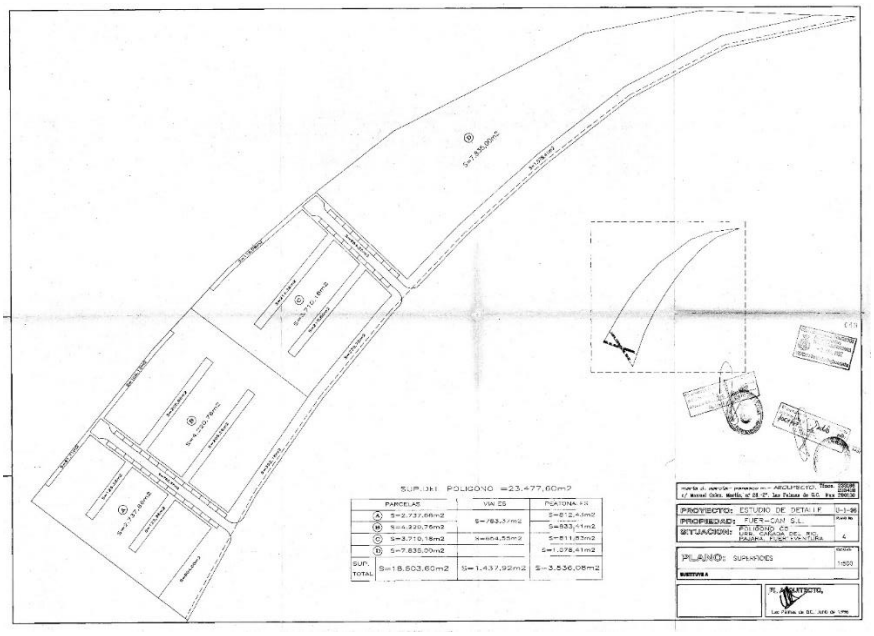
- La superficie del ámbito es similar a la establecida en la ordenación.
- Queda por edificar una parcela de uso terciario.
- Predominio del uso turístico sobre el residencial.

Foto helicóptero año 2003

Polígono C5

A. Estudio de Detalle

El Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 29 de julio de 1997 aprobó definitivamente este estudio de detalle.



B.1 Gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.2 Ejecución

El Proyecto de Urbanización se aprobó al mismo tiempo que el Estudio de Detalle.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Residencial	Vivienda Colectiva	23.334	84,34	**23.334**	**84,34**
Privado				**23.334**	**84,34**
Espacios libres	Plaza	236	0,85	**236**	**0,85**
Infraestructuras	Hidráulicas	111	0,40	**111**	**0,40**
Viarios	Viarios	3.897	14,09	**3.986**	**14,41**
	Petonal	89	0,32		
Público				**4.333**	**15,66**
TOTAL				**27.667**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

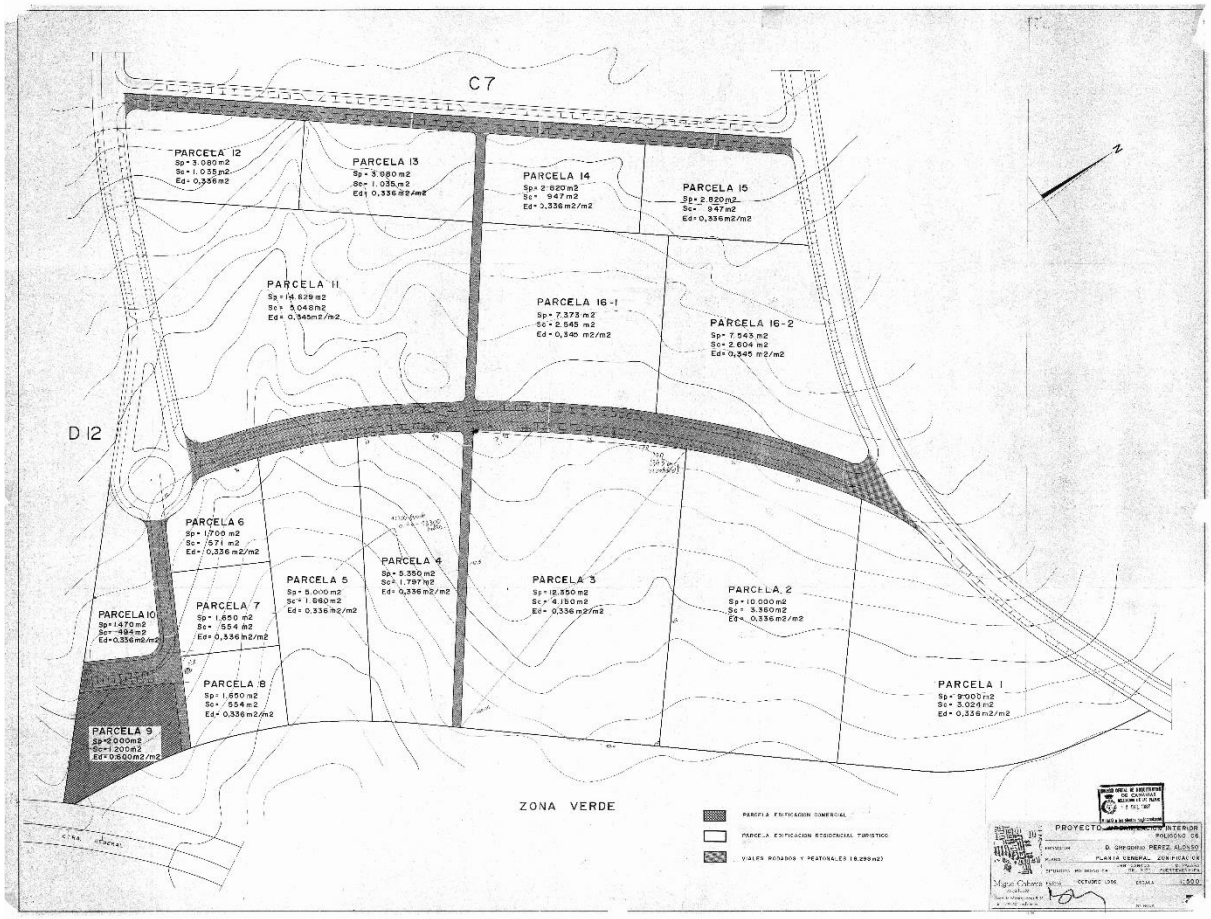
- La superficie del ámbito es inferior a la establecida en la ordenación.
- Todas las parcelas se encuentran edificadas.
- Uso residencial de todas las parcelas alojativas.

Foto helicóptero año 2003

Polígono C6

A. Estudio de Detalle

El Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 18 de abril de 1986 aprobó inicialmente este Estudio de Detalle. No consta la aprobación definitiva.



B.1 Gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

Se firmó un convenio de fecha 17 de octubre de 2002 entre el Ayuntamiento y la entidad mercantil PARQUE SOL en el que las partes se comprometen:

Ayuntamiento:

- Modificar parámetros urbanísticos de la parcela nº 10 del polígono C-6, con el fin de viabilizar en la misma un proyecto de 13 viviendas, con una superficie total construida de 861 m² y una superficie comercial de 114 m² computables, resultando una edificabilidad total computable de 975 m² edificables.

Propietario:

- Ceder 280 m² para ampliar las calles sur y oeste de la parcela nº 10 del polígono C-6, hasta una anchura de 7 metros en todas sus partes.

B.2 Ejecución

El Proyecto de Urbanización de este Polígono fue aprobado por el Pleno Municipal de fecha 28 de mayo de 1987.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Extrahotelero	6.828	6,46	**6.828**	**6,46**
Residencial	Vivienda Colectiva	51.877	49,09	**79.197**	**74,94**
	Residencial Mixto	27.320	25,85		
Terciario		1.488	1,41	**1.488**	**1,41**
Comunitario Privado (Religioso)		860	0,81	**860**	**0,81**
Vacante privado		9.000	8,52	**9.000**	**8,52**
Privado				**97.373**	**92,13**
Viarios	Viarios	8.314	7,87	**8.314**	**7,87**
Público				**8.314**	**7,87**
TOTAL				**105.687**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

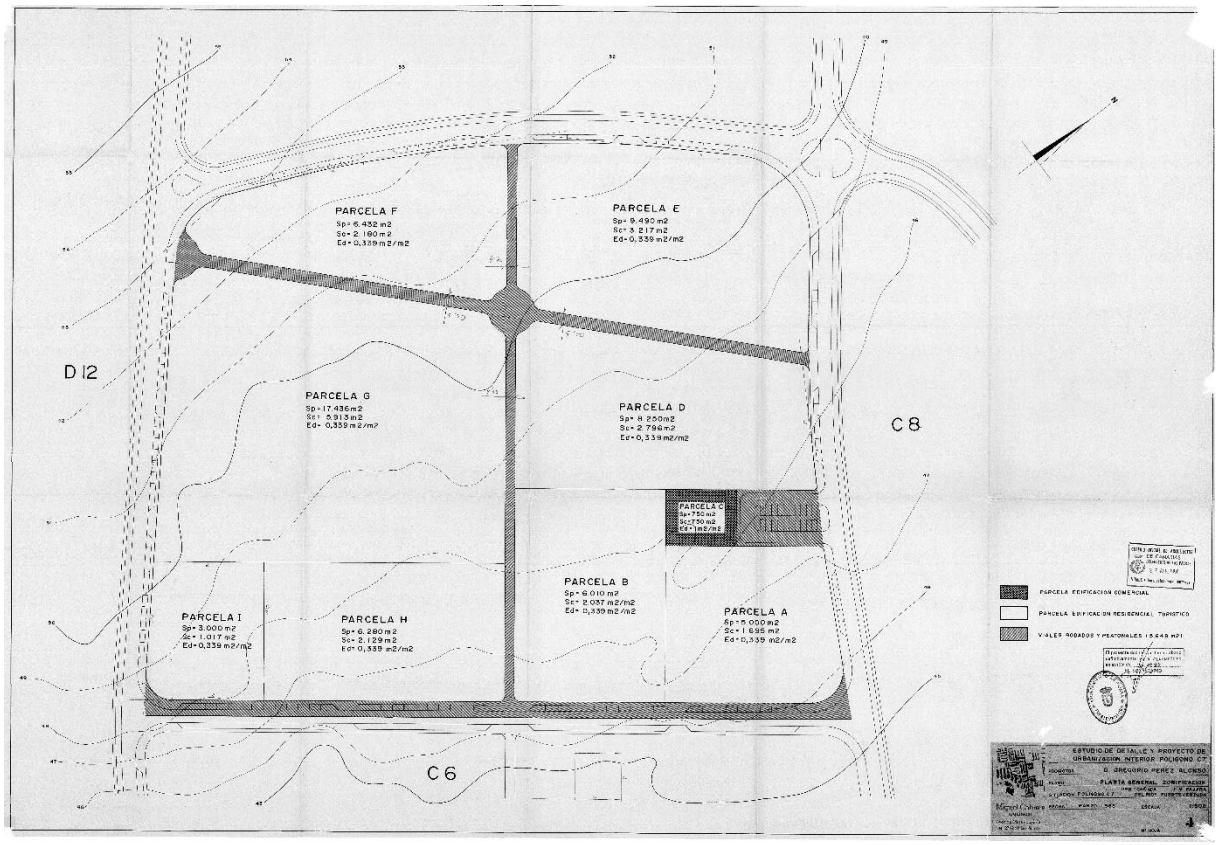
- La superficie del ámbito es ligeramente superior a la establecida en la ordenación.
- Solamente queda por edificar una parcela (uso alojativo).
- Predominio del uso residencial sobre el turístico. El uso turístico supone solamente el 7,01% de las parcelas privadas.
- Se ha consolidado la edificación conforme al convenio del año 2002.

Foto helicóptero año 2003

Polígono C7

A. Estudio de Detalle

El Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 30 de diciembre de 1988 aprobó definitivamente este estudio de detalle y el Proyecto de Urbanización.



B.1 Gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.2 Ejecución

El Proyecto de Urbanización se aprobó al mismo tiempo que el Estudio de Detalle.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Residencial	Vivienda Colectiva	59.680	85,89	**59.680**	**85,89**
Vacante privado		3.583	5,16	**3.583**	**5,16**
Privado				**63.263**	**91,04**
Viarios	Viarios	6.225	8,96	**6.225**	**8,96**
Público				**6.225**	**8,96**
TOTAL				**69.488**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

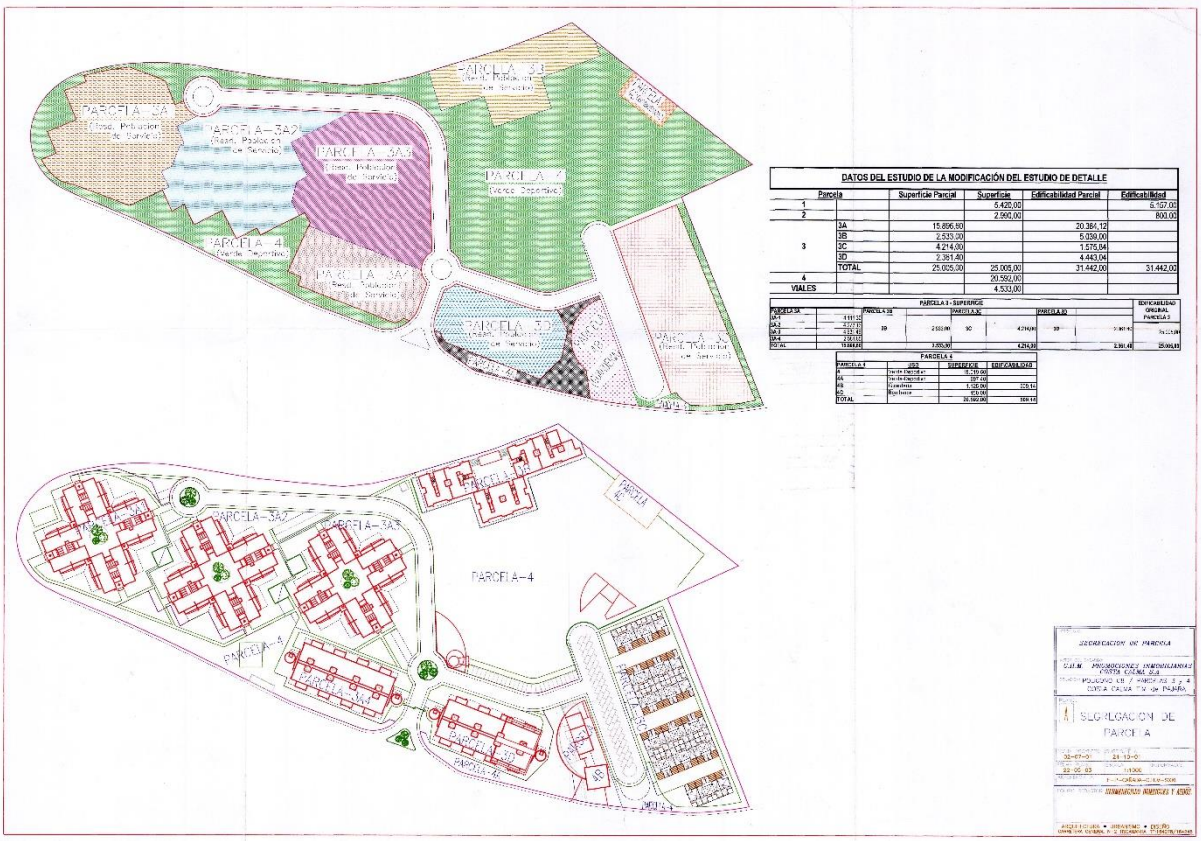
- La superficie del ámbito es similar a la establecida en la ordenación.
- Solamente quedan por edificar dos parcelas, una de uso alojativo y otra de uso terciario.
- El uso de todas las parcelas de uso alojativo es el residencial.
- Dentro de una de las parcelas alojativas se ha desarrollado un uso comunitario religioso.

Foto helicóptero año 2003

Polígono C8

A. Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle de las parcelas D5 y C8, se aprobó definitivamente el 29 de mayo de 1987, con un reformado con aprobación inicial de 26 de noviembre de 1988. El 12 de septiembre de 2000 el Pleno del Ayuntamiento de Pájara aprobó definitivamente la Modificación del Estudio de Detalle de la parcela C8 (Boletín Oficial de la Provincia de 23 de marzo de 2001). Posteriormente en el año 2001 se produjo la parcelación o segregación de las parcelas 3A y 4. Este es el documento que analizamos.



B.1 Gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.2 Ejecución

El Proyecto de Urbanización fue aprobado el 26 de noviembre 1988.

No fue aprobado proyecto de urbanización reformado que definiera específicamente las obras de urbanización a ejecutar por las modificaciones.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Residencial	Vivienda Colectiva	21.052	33,03	**21.052**	**33,03**
Terciario		3.521	5,52	**3.521**	**5,52**
Vacante privado		11.495	18,03	**11.495**	**18,03**
Privado				**36.068**	**56,58**
Espacios libres	Areas Ajardinadas	700	1,10	**17.884**	**28,06**
	Sin urbanizar	17.184	26,96		
Comunitario	Docente	1.212	1,90	**1.212**	**1,90**
Viarios	Viarios	8.246	12,94	**8.579**	**13,46**
	Petonal	333	0,52		
Público				**27.675**	**43,42**
TOTAL				**63.743**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

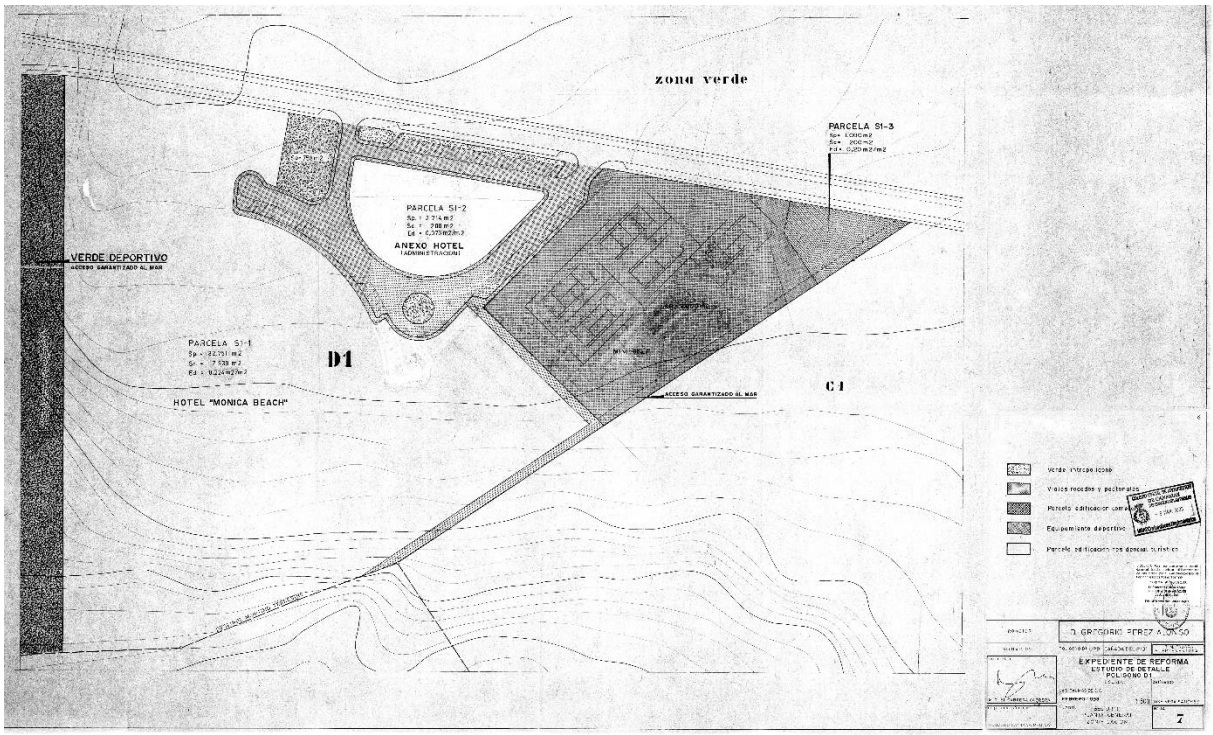
- La superficie del ámbito es ligeramente superior a la establecida en la ordenación.
- Queda por edificar más del 35,32 de las parcelas alojativas. Una de estas últimas, en cimentación, está afectada por el espacio natural del Parque de Jandía.
- Uso residencial de todas las parcelas alojativas.

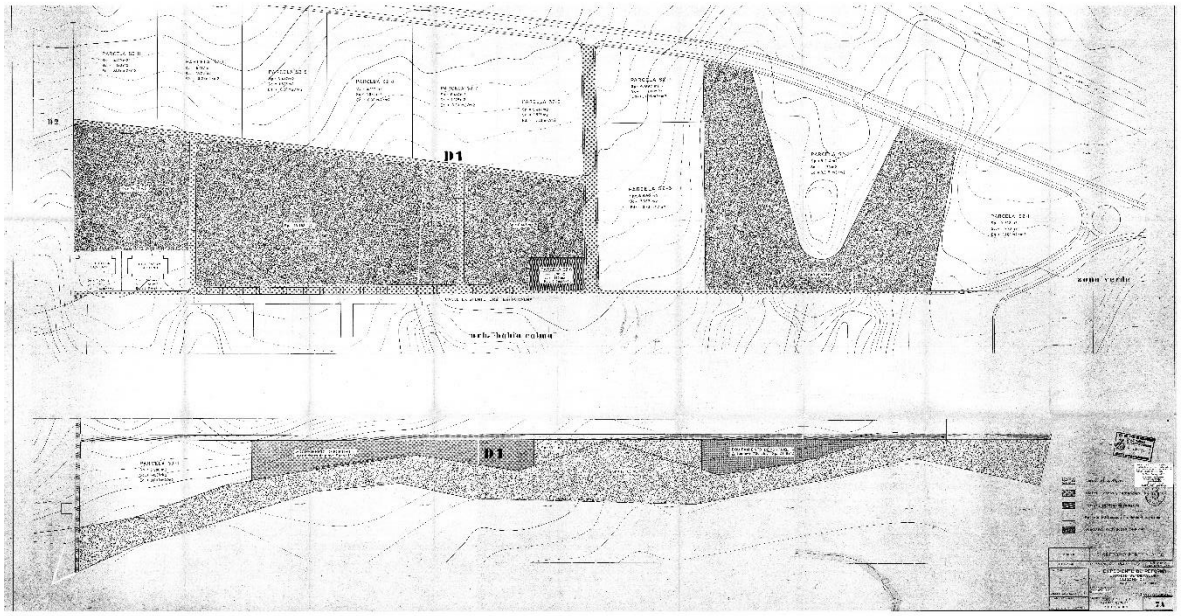
Foto helicóptero año 2003

Polígono D1

A. Estudio de Detalle

El Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 30 de noviembre de 1985 aprobó definitivamente este Estudio de Detalle. Se realizaron reformas que fueron aprobadas definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 20 de enero de 1987, una segunda reforma parcial en sesión de 27 de diciembre de 1988 y una tercera en sesión de 3 de abril de 1995.





B.1 Gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.2 Ejecución

El Proyecto de Urbanización fue aprobado definitivamente el 20 de enero de 1987.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	39.747	22,62	**48.083**	**27,36**
	Sin Autorización	8.336	4,74		
Residencial	Vivienda Colectiva	27.794	15,82	**29.200**	**16,62**
	Vivienda Unifamiliar	1.406	0,80		
Terciario		2.098	1,19	**2.098**	**1,19**
Jardines privados		10.215	5,81	**10.215**	**5,81**
Equipamiento privado Recreativo		15.921	9,06	**15.921**	**9,06**
Privado				**105.517**	**60,05**
Infraestructuras	Aparcameinto	4.698	2,67	**4.698**	**2,67**
Viarios	Viarios	4.910	2,79	**9.111**	**5,18**
	Petonal	4.201	2,39		
Público				**13.809**	**7,86**
Vacante				**56.398**	**32,09**
TOTAL				**175.724**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- La superficie del ámbito es similar a la del planeamiento vigente, pero de diferente forma a la establecida en la ordenación, al excluir el dominio público marítimo terrestre e incluir la nueva parcela establecida por el Plan General de Verde Deportivo y que ha sido edificada con un complejo de apartamentos.
- Se ha modificado de hecho, la ordenación contemplada en el planeamiento vigente, al trazar y ejecutar una vía y zona de aparcamientos sobre la parcela S2-2, que afecta a su vez a una de las zonas verdes.
- Además, en las parcelas de cesión de espacios libres se han desarrollado unos equipamientos deportivos privados, así como unos jardines que se han privatizado.
- Se ha privatizado el acceso al hotel situado en la parcela S1-1.
- Quedan por edificar cinco parcelas de uso residencial-turístico con una superficie según datos del Plan General del año 1.989 de 34.828 m²s. Dos de estas parcelas tienen una superficie edificable asignada muy baja ((S2-2 y S2-4).
- En las parcelas edificadas predomina el uso turístico (62,22%) sobre el residencial
- Las zonas verdes no se encuentran urbanizadas.

Foto helicóptero año 2003

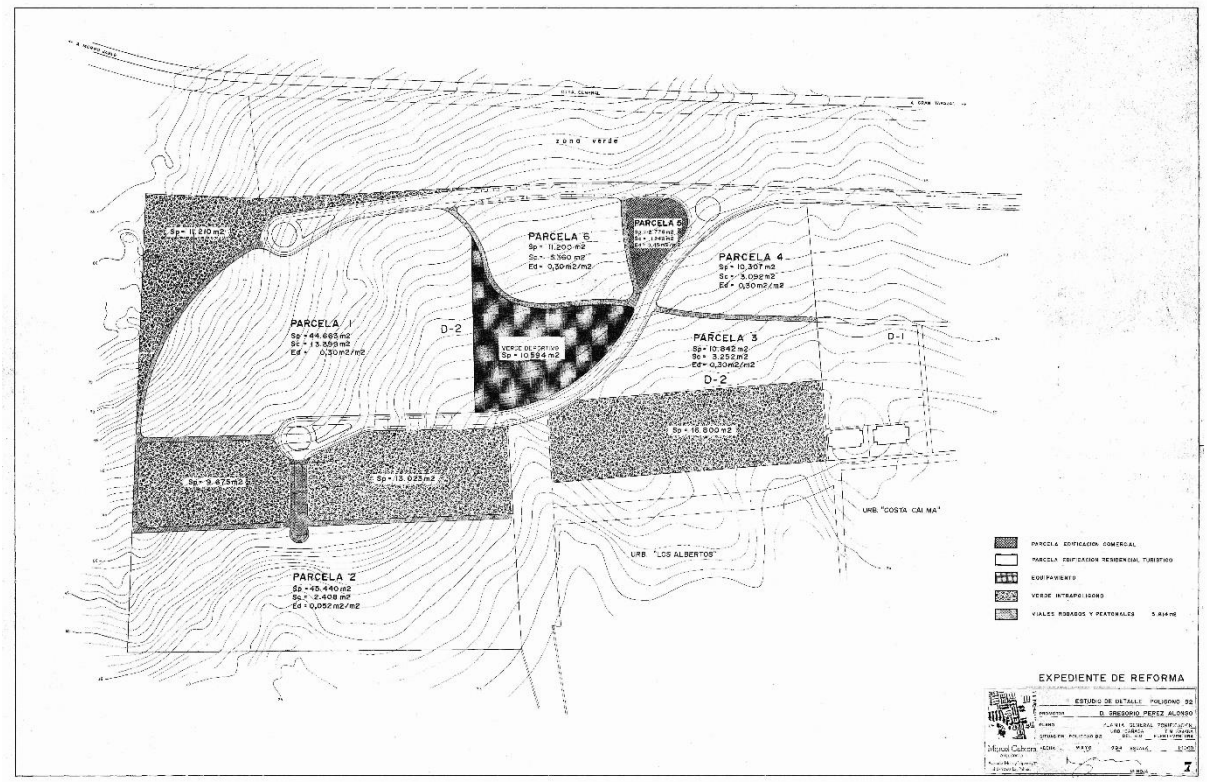
Foto helicóptero año 2003

Polígono D2

A. Estudio de Detalle

El Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 25 de marzo de 1986 aprobó definitivamente este estudio de detalle y su reforma se aprobó definitivamente en sesión de 3 de abril de 1995.

El Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 recoge el aumento de superficie edificable contemplado en el Plan General del año 1989 como compensación por la eliminación de los polígonos D9, D10 y D11.



B.1 Gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.2 Ejecución

El Proyecto de Urbanización fue aprobado definitivamente el 25 de marzo de 1986.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	44.407	24,49	**44.407**	**24,49**
Residencial	Vivienda Colectiva	18.167	10,02	**28.994**	**15,99**
	Residencial Mixto	10.827	5,97		
Terciario		2.748	1,52	**2.748**	**1,52**
Jardines privados		16.365	9,02	**16.365**	**9,02**
Privado				**92.514**	**51,02**
Espacios libres	Area Ajardinada	216	0,12	**216**	**0,12**
Infraestructuras	Saneamiento	21	0,01	**21**	**0,01**
Viarios	Viarios	3.374	1,86	**3.809**	**2,10**
	Petonal	435	0,24		
Público				**3.830**	**2,11**
Vacante				**84.992**	**46,87**
TOTAL				**181.336**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

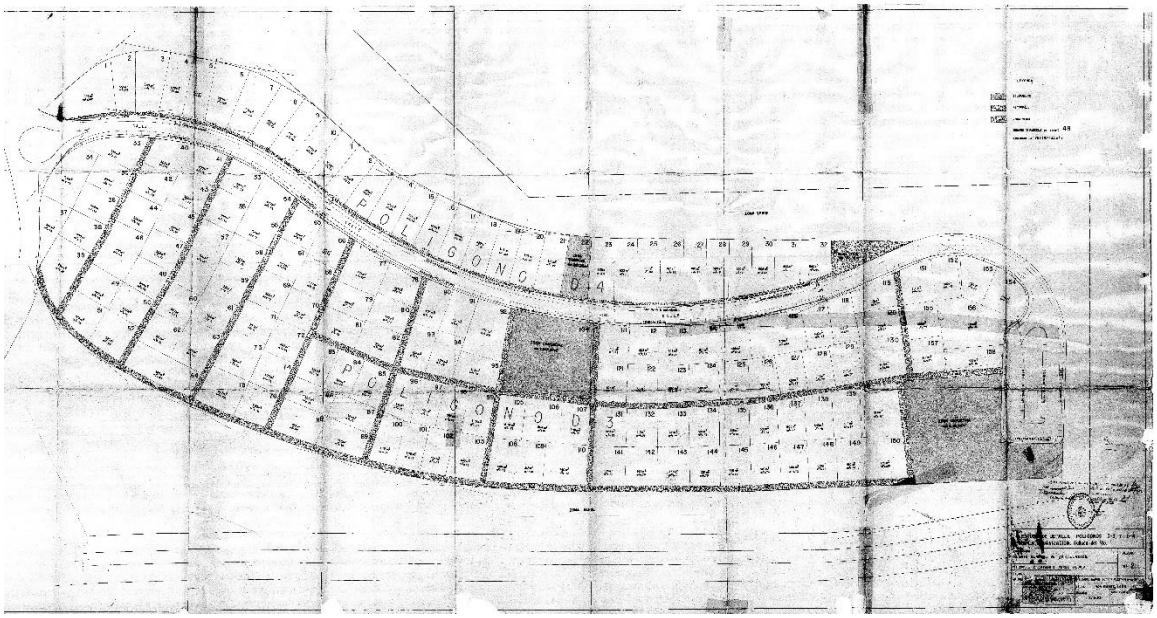
- La superficie del ámbito es ligeramente inferior a la del planeamiento vigente pero bastante similar en la forma.
- A través de licencias de segregación y licencias se ha ido modificando la ordenación inicialmente prevista en el Estudio de Detalle, tal y como se puede apreciar al trasladar dicha ordenación sobre la cartografía oficial.
- Se ha privatizado el espacio libre de cesión que se sitúa al sureste de la parcela 3. El resto de los espacios libres no se han urbanizado,
- Queda por edificar el resto de la parcela 1 así como el uso comunitario privado previsto en la ordenación.
- En las parcelas alojativas edificadas predomina el uso turístico (60,50%) sobre el residencial.

Foto helicóptero año 2003

Polígono D3

A. Estudio de Detalle

El Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 10 de marzo de 1984 aprobó definitivamente el Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización de los polígonos D3 y D4. Posteriormente se tramitó una modificación del Estudio de Detalle del polígono D3.



B.1 Gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.2 Ejecución

El Proyecto de Urbanización fue aprobado en la misma fecha que el estudio de detalle, tal y como se ha mencionado.

Queda por urbanizar un porcentaje importante del viario tal y como se refleja en los planos anexos.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Residencial	Vivienda Colectiva	22.717	27,85	**36.208**	**44,39**
	Vivienda Unifamiliar	13.491	16,54		
Vacante privado		29.282	35,90	**29.282**	**35,90**
Privado				**65.490**	**80,28**
Comunitario	Vacante	5.610	6,88	**5.610**	**6,88**
Viarios	Viarios	10.474	12,84	**10.474**	**12,84**
Público				**16.084**	**19,72**
TOTAL				**81.574**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

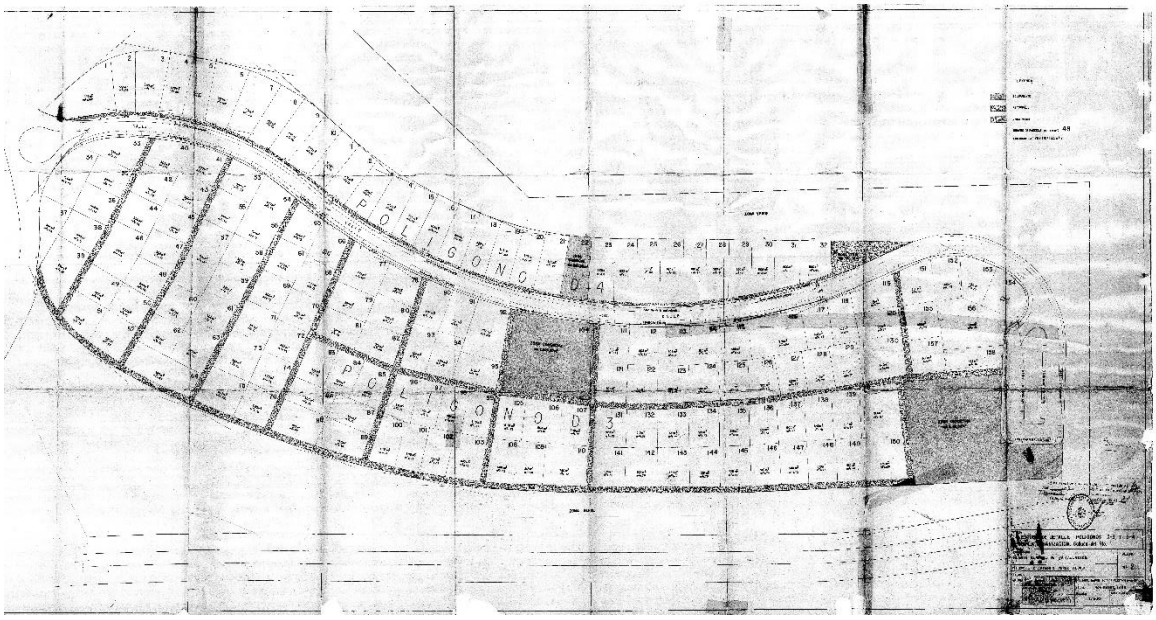
- La superficie del ámbito es similar a la establecida en la ordenación.
- Queda por edificar el 44,71% de las parcelas.
- Uso residencial de todas las parcelas edificadas con viviendas unifamiliares y colectivas.
- En la parcela de uso comercial se han desarrollado proyectos residenciales.
- El equipamiento comunitario público no se ha desarrollado.

Foto helicóptero año 2003

Polígono D4

A. Estudio de Detalle

El Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 10 de marzo de 1984 aprobó definitivamente este estudio de detalle y el proyecto de urbanización.



B.1 Gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.2 Ejecución

El Proyecto de Urbanización fue aprobado en la misma fecha que el estudio de detalle, tal y como se ha mencionado.

El vial al que dan frente todas las parcelas se ha ejecutado.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Residencial	Vivienda Colectiva	9.502	42,56	**13.527**	**60,58**
	Vivienda Unifamiliar	4.025	18,03		
Vacante privado		8.374	37,50	**8.374**	**37,50**
Privado				**21.901**	**98,09**
Espacios libres	Sin urbanizar	411	1,84	**411**	**1,84**
Infraestructuras	Energía	16	0,07	**16**	**0,07**
Público				**427**	**1,91**
TOTAL				**22.328**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

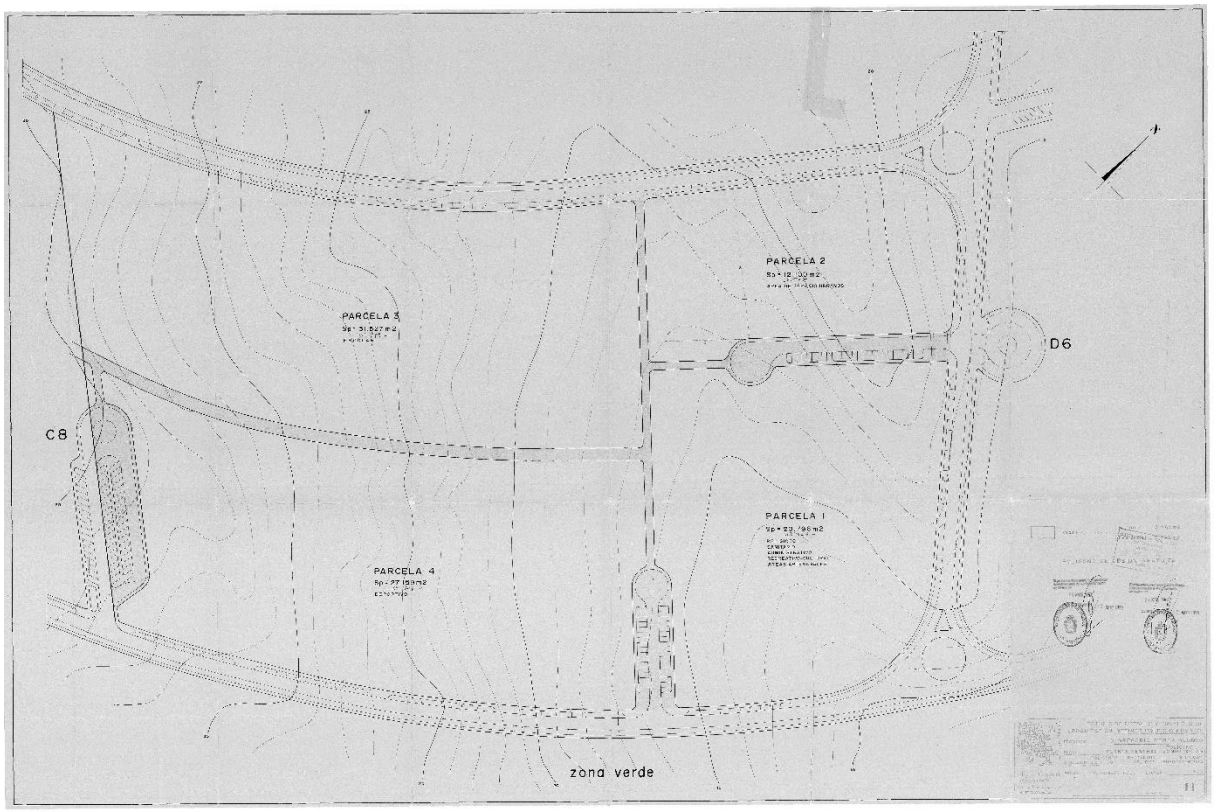
- La superficie del ámbito es similar a la establecida en la ordenación, aunque de forma diferente a la de la ordenación.
- Queda por edificar el 38,24% de las parcelas.
- Uso residencial de todas las parcelas edificadas con viviendas unifamiliares y colectivas.
- En la parcela de uso comercial se ha desarrollado un uso residencial.

Foto helicóptero año 2003

Polígono D5

A. Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización de los polígonos D5 y C8 se aprobó definitivamente el 29 de mayo de 1997.



B.1 Gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

Con fecha 20 de diciembre el Ayuntamiento cedió gratuitamente al Cabildo Insular una parcela para “Parada preferente de guaguas en Costa Calma”.

B.2 Ejecución

El Proyecto de Urbanización fue aprobado en la misma fecha que el estudio de detalle, tal y como se ha mencionado.

Quedan por urbanizar todos los viarios interiores, tal y como se refleja en los planos anexos.

Queda por edificar un importante porcentaje de las parcelas, todas ellas de equipamientos públicos.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

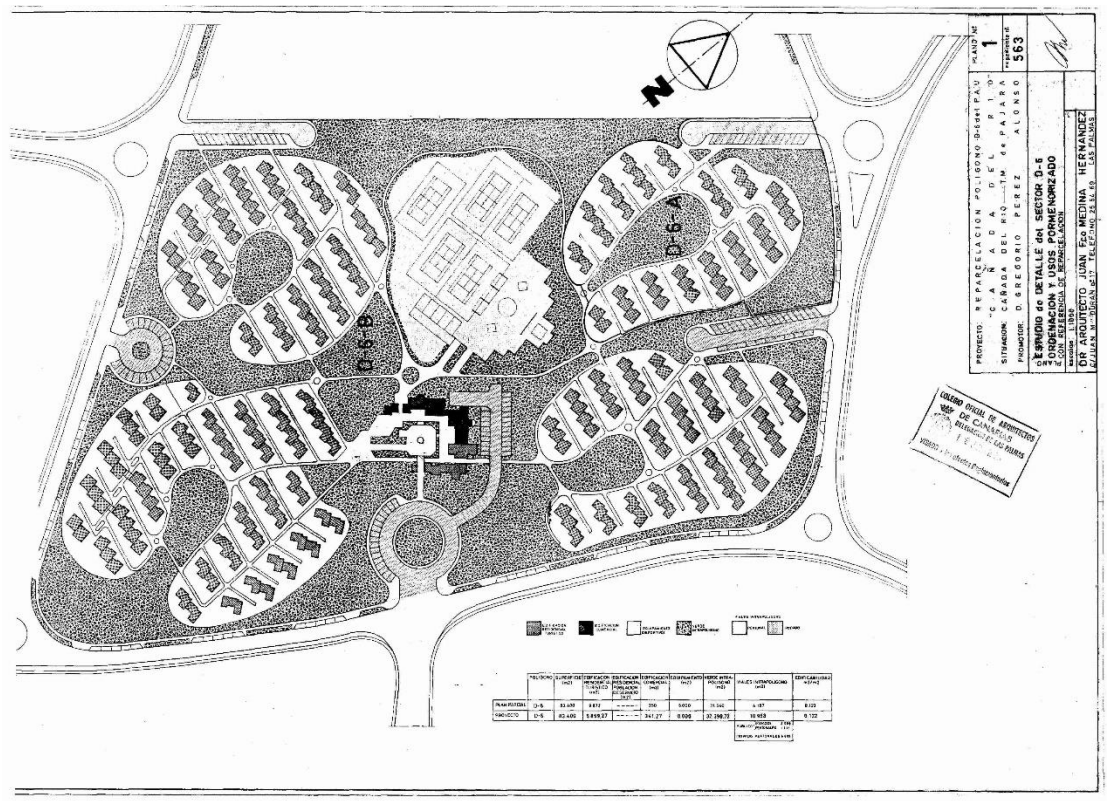
ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Equipamiento Comunitario	Docente	8.524	8,29	**89.303**	**86,83**
	Deportivo	11.958	11,63		
	Sanitario	2.090	2,03		
	Seguridad Protecccion Ciudadana	1.416	1,38		
	Vacante	65.315	63,51		
Infraestructuras	Estacion de trasnportes	2.945	2,86	**7.143**	**6,95**
	Aparcameinto	4.198	4,08		
Viarios	Viarios	6.397	6,22	**6.397**	**6,22**
Público				**102.843**	**100,00**
TOTAL				**102.843**	**100,00**

Foto helicóptero año 2003

Polígono D6

A. Estudio de Detalle

El Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 28 de julio de 1984 aprobó definitivamente este estudio de detalle y el proyecto de urbanización.



B.1 Gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.2 Ejecución

El Proyecto de Urbanización fue aprobado en la misma fecha que el estudio de detalle, tal y como se ha mencionado.

Los viales y espacios libres se encuentran prácticamente ejecutados, tal y como se refleja en los planos anexos.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Extrahotelero	23.524	27,96	**23.524**	**27,96**
Residencial	Vivienda Colectiva	36.130	42,94	**36.758**	**43,69**
	Residencial Mixto	628	0,75		
Terciario		5.505	6,54	**5.505**	**6,54**
Vacante privado		9.873	11,73	**9.873**	**11,73**
Privado				**75.660**	**89,92**
Espacios libres	Areas Ajardinadas	2.129	2,53	**2.129**	**2,53**
Viarios	Viarios	6.351	7,55	**6.351**	**7,55**
Público				**8.480**	**10,08**
TOTAL				**84.140**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

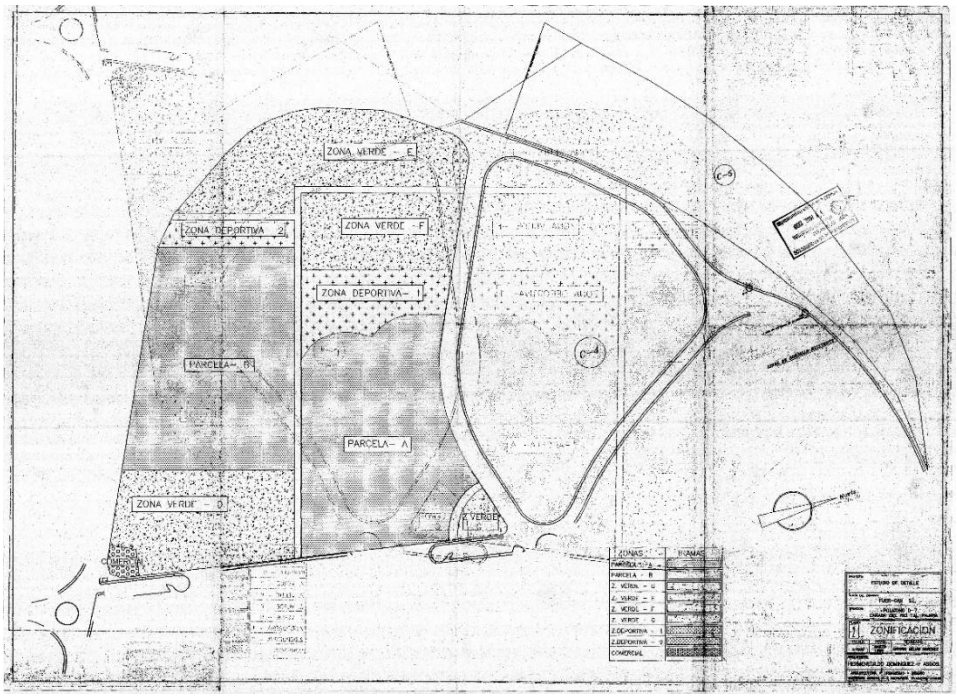
- La superficie del ámbito es similar a la establecida en la ordenación.
- Queda por edificar o urbanizar la parcela de uso deportivo.
- No hay una gestión conjunta del complejo, quedando determinados espacios fuera del ámbito de las parcelas catastrales, parte de los viarios y zonas ajardinadas.
- Una parte del complejo original conserva el uso turístico, el resto se ha transformado a residencial.

Foto helicóptero año 2003

Polígono D7

A. Estudio de Detalle

El Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 18 de junio de 1998 aprobó definitivamente este estudio de detalle.



B.1 Gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.2 Ejecución

Solamente se encuentra urbanizada el viario extrapolígono al que da frente la parcela A. La zona verde F, se ha integrado junto a la zona deportiva 1 en la parcela A.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	19.148	25,31	**19.148**	**25,31**
Equipamiento privado Recreativo		12.090	15,98	**12.090**	**15,98**
Privado				**31.238**	**41,28**
Espacios libres	Areas Ajardinadas	721	0,95	**721**	**0,95**
Infraestructuras	Energía	16	0,02	**16**	**0,02**
Viarios	Viarios	821	1,09	**821**	**1,09**
Público				**1.558**	**2,06**
Vacante				**42.871**	**56,66**
TOTAL				**75.667**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- La superficie del ámbito es inferior a la establecida en la ordenación, dado que se ha suprimido la parte incluida dentro del espacio natural.
- Solamente se ha edificado una de las parcelas turísticas. Prácticamente el 50% del total. Ocupa la zona verde pública.

Foto helicóptero año 2003

Polígono D8

A. Estudio de Detalle

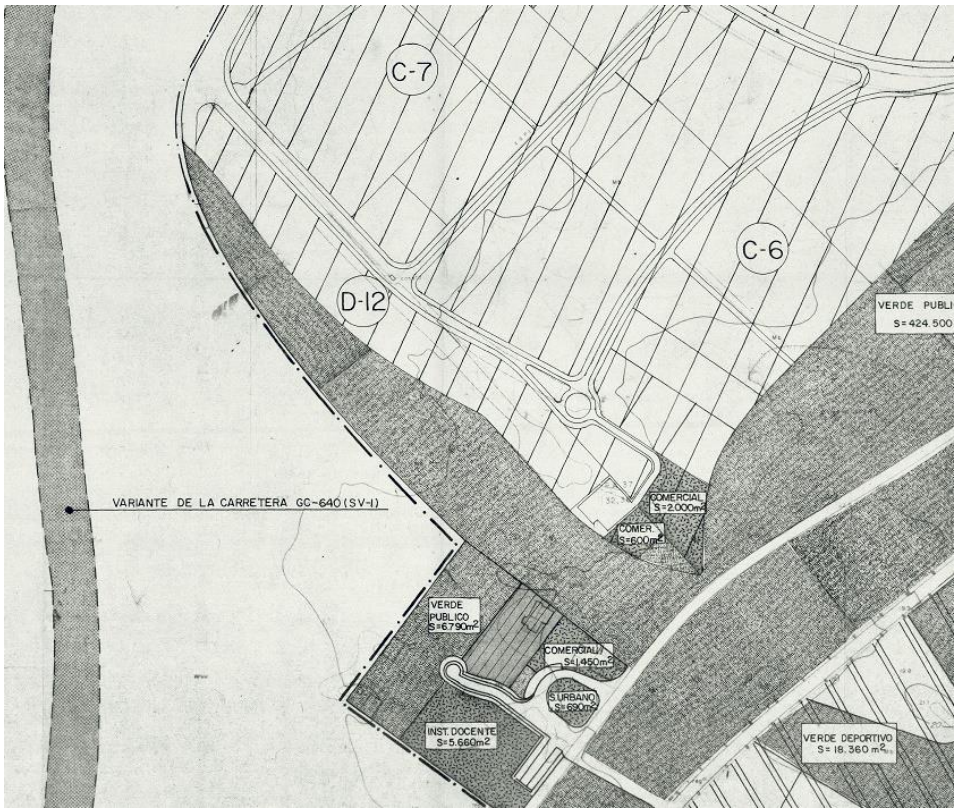
No se ha tramitado Estudio de Detalle.

Polígono D12

A. Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización se desarrolló conforme a la ordenación del Plan Parcial sin contemplar el recorte que introducía la ordenación del Plan General del año 1989. Este polígono no ha sido posible localizar en los archivos la fecha de aprobación del Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización, si bien constan presentados dichos documentos con fecha 1 de marzo de 1989, y visado por el COAC el 8 de febrero de 1989.

En el Plan General del año 1998 se recogía la ordenación pormenorizada de este polígono.



B.1 Gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.2 Ejecución

El Proyecto de Urbanización se aprobó al mismo tiempo que el Estudio de Detalle.

El viario extrapolígono y el intrapolígono al que dan frente las parcelas se encuentran ejecutados.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Residencial	Vivienda Colectiva	18.328	89,44	**18.328**	**89,44**
Terciario		816	3,98	**816**	**3,98**
Privado				**19.144**	**93,42**
Viarios	Viarios	1.349	6,58	**1.349**	**6,58**
Público				**1.349**	**6,58**
TOTAL				**20.493**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- La superficie del ámbito es ligeramente superior a la establecida en la ordenación del Plan General. La forma es diferente a la establecida en la ordenación. La parcela residencial invade el espacio natural.
- Todas las parcelas se encuentran edificadas.

Foto helicóptero año 2003

B.3 Gestión

B.3.1. Instrumento de gestión

No se ha tramitado ningún documento de gestión del conjunto de ámbito. Las únicas cesiones realizadas por el promotor son:

- Polígono D-5, que mide una superficie de 98.800 m².
- Polígono C-8, que mide 52.200 m²., reservándose D. Gregorio Pérez Alonso 5.341 m², con 4.184 unidades de aprovechamiento con destino a centro comercial y a viviendas de población de servicios. El resto se cede al ayuntamiento en concepto del 10% del aprovechamiento medio y equipamiento verde-deportivo.
- La zona “Liberada de Protección”, que mide 801.615 m².

Quedan por ceder todos los llamados viarios y zonas verdes extrapolígonos, así como los correspondientes a cada uno de los Polígonos.

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

Los Polígonos C5, C7, C8, D8 y D12 se encuentran afectados en parte por el espacio natural del Parque Natural de Jandía.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Se encuentra incluido en la zona turística de Costa Calma delimitada por el Plan Insular.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DES 01/06/35/0005, aprobado según Orden Ministerial del 28 de febrero de 2008. En los planos de la Orden Ministerial se refleja la servidumbre de protección con un ancho de 20 metros.

C.4 Carreteras

La autovía FV-2 y el dominio público de la misma quedan fuera del ámbito de ordenación. La servidumbre es de 15,00 metros, la de afección de 7,00 metros y la línea de edificación de 30,00 metros. Estas bandas o líneas afectan al ámbito.

En el Informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda al Avance de la ordenación estructural del Plan General de Pájara se decía lo siguiente:

> *“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.*

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:

Itinerario	Corralejo-Puerto del Rosario-Morro Jable
Carretera	Tarajalejo-Morro Jable
Tramo:	Matas Blancas – Acceso a Gorriones
Denominación antigua	GC-640 (posteriormente FV-2)
Denominación actual	FV-603
Tipo de vía	Carretera convencional y travesía
Municipios que atraviesa	Pájara
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 articulo 3 de la Ley 9/91, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, puede desvincularse del interés regional.

Itinerario	Corralejo-Puerto del Rosario-Morro Jable
Carretera	Tarajalejo-Morro Jable
Tramo:	Butihondo - El Salmo
Denominación antigua	GC-640 (posteriormente FV-2)
Denominación actual	FV-602
Tipo de vía	Carretera convencional
Municipios que atraviesa	Pájara
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 articulo 3 de la Ley 9/91, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, puede desvincularse del interés regional.

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.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dadas las circunstancias antes reseñadas se pueden distinguir tres zonas:

Zona A: Ámbito afectado por el espacio natural del Parque Natural de Jandía.

Se clasifica y categoriza como suelo urbano conforme a lo dispuesto en el Apartado 1 de la Disposición Transitoria Decimonovena de la LSENPC.

Zona B: El resto del ámbito.

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

3. POLIGONOS DE ACTUACIÓN

Art.10.13.6. Concepto

"*Se entiende por polígonos de actuación aquel conjunto de delimitaciones de suelo urbano que por sus determinaciones y características son susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del plan general, al tiempo que permiten la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de la urbanización."*

3.1 P.A.1 VIOLANTE

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Dar cumplimiento al mandato del artículo 78.a) de la Ley del Suelo, al encontrarse en presencia de un espacio inserto en áreas consolidadas por la edificación en más de sus dos terceras partes y disponer de todos los servicios urbanos.

Superficie: 19.240 m²

Edificabilidad: 0,3135 m²c/m²s

Superficie edificable: 6.032 m²c

Espacios libres: 2.500 m²

Equipo: 3.000 m²

Viario: 3.158 m²

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 201

Zonas de edificación: B-1, D-2

Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

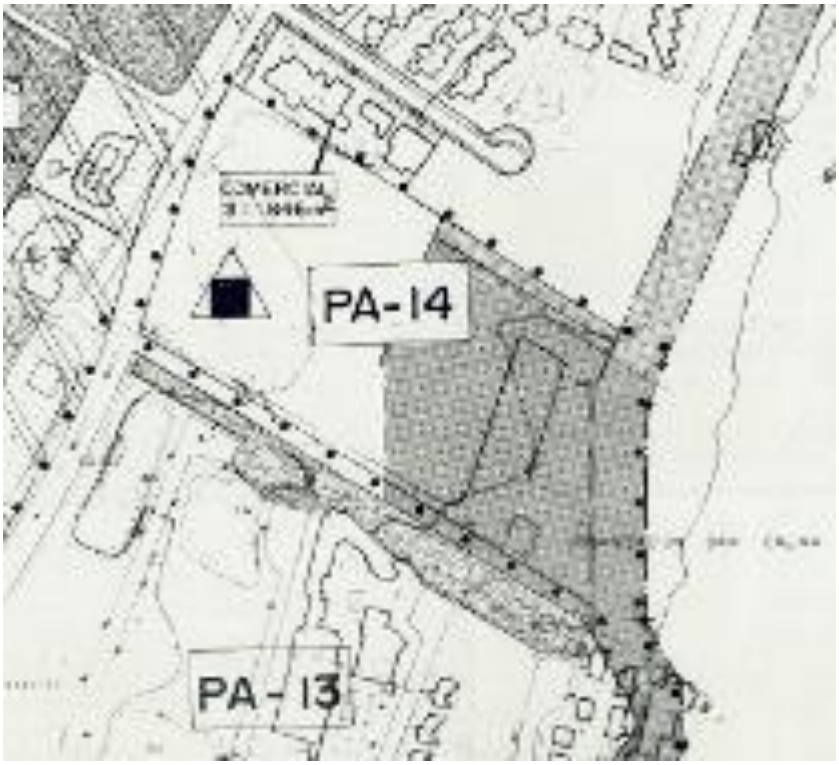
Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

Sistema de actuación: Compensación.

PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

Se modifica su numeración a PA-14, manteniendo todos los parámetros del Plan General de 1989.

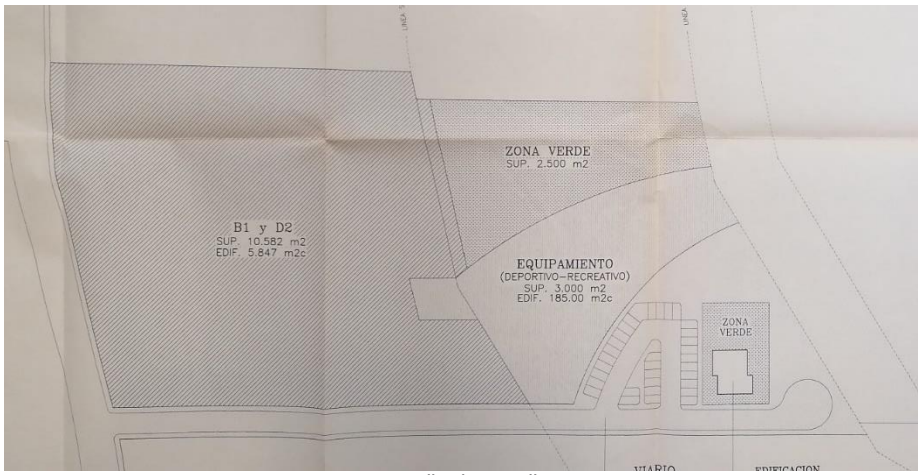


PGO 1998

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

El Estudio de Detalle se aprobó definitivamente el 23 de febrero de 1998.



Estudio de Detalle

B.2 Gestión

No se han tramitado instrumentos de gestión urbanística.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente el 23 de febrero de 1998.

No dispone sistema de abastecimiento de agua y saneamiento propio, conectado a APD-5 Cañada del Río.

B.3.2 Edificación.

Se encuentra edificada la manzana edificable mediante un proyecto unitario. La edificación existente previa al Plan General situada en el frente marítimo se conserva.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Residencial	Vivienda Colectiva	12.026	65,33	**12.674**	**68,85**
	Vivienda Unifamiliar	648	3,52		
Jardín Privado		4.369	23,74	**4.369**	**23,74**
Privado				**17.043**	**92,59**
Viarios	Viarios	1.364	7,41	**1.364**	**7,41**
Público				**1.364**	**7,41**
TOTAL				**18.407**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- La superficie del ámbito es prácticamente similar a la del planeamiento vigente, dado el reajuste del deslinde marítimo terrestre.
- Tal y como se puede apreciar en el plano la edificación desborda el límite de la parcela de uso residencial en una dimensión importante, pasando de 10.582 m²s a 12.026 m²s, invadiendo con la edificación la zona de servidumbre de protección de costas sobre la que se desarrolló el Estudio de Detalle.
- El uso de la parcela alojativa es el residencial.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no se encuentra afectado por ningún espacio natural protegido.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Se encuentra incluido en la zona turística de Costa Calma delimitada por el Plan Insular.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DES 01/06/35/0005, aprobado según Orden Ministerial del 28 de febrero de 2008. En los planos de la Orden Ministerial se refleja la servidumbre de protección con un ancho de 100 metros.

Hay que señalar que la edificación se realizó respetando la servidumbre de protección de 100 metros con respecto al anterior deslinde, por lo que la actual servidumbre afecta a la edificación realizada.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

3.2 P.A. 2 HOTEL PALACE

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: - Dar cumplimiento al mandato del artículo 78.a) de la Ley del Suelo, al encontrarse en presencia de un espacio inserto en áreas consolidadas por la edificación en más de sus dos terceras partes y disponer de todos los servicios urbanos. Los espacios destinados a equipo básico y verde son interiores a la parcela.

Superficie: 37.143 m²

Edificabilidad: 0,600 m²c/m²s

Superficie edificable: 22.285 m²c

Espacios libres: 5.429 (privado) m²

Equipo: - m²

Viario: 3.858 m²

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 743

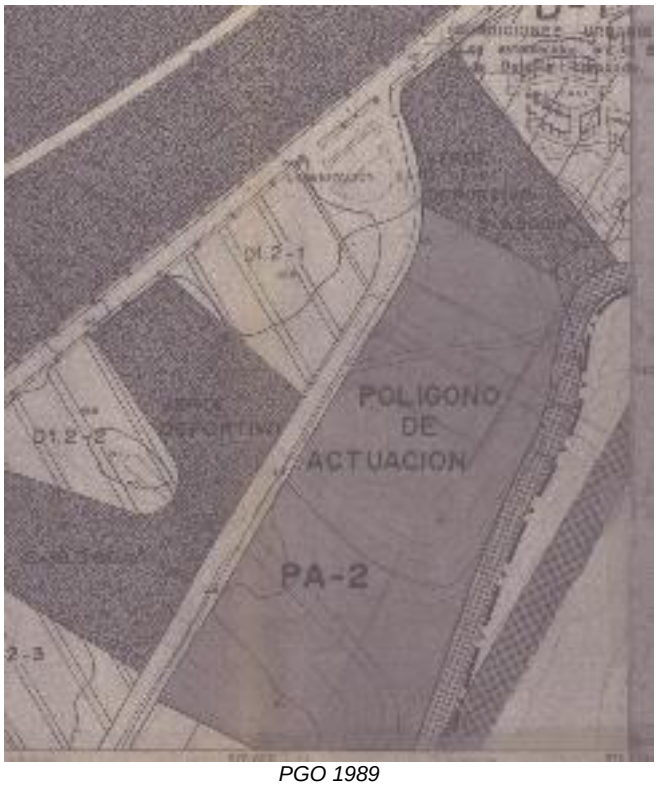
Zonas de edificación: F-1

Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación.

Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

Sistema de actuación: reparcelación, a menos que no fuera necesario.

En el plano b5…, se establecía una superficie de parcela de 27.856 m2, una de “equipamiento parques y jardines” de 5.429 m2 y una superficie de viario de 3.858 m2 para un total de 37.143 m2. Se dibujaban dos líneas que podían suponer un supuesto vial.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

Se modifica su numeración a PA-15.

Superficie: 52.000 m²

Edificabilidad: 0,428 m²c/m²s

Superficie edificable: 22.285 m²c

Espacios libres: 10.000 m² (privado)

Equipo: 3.858 m²

Viario: 1.000 m²

Uso global: Turístico

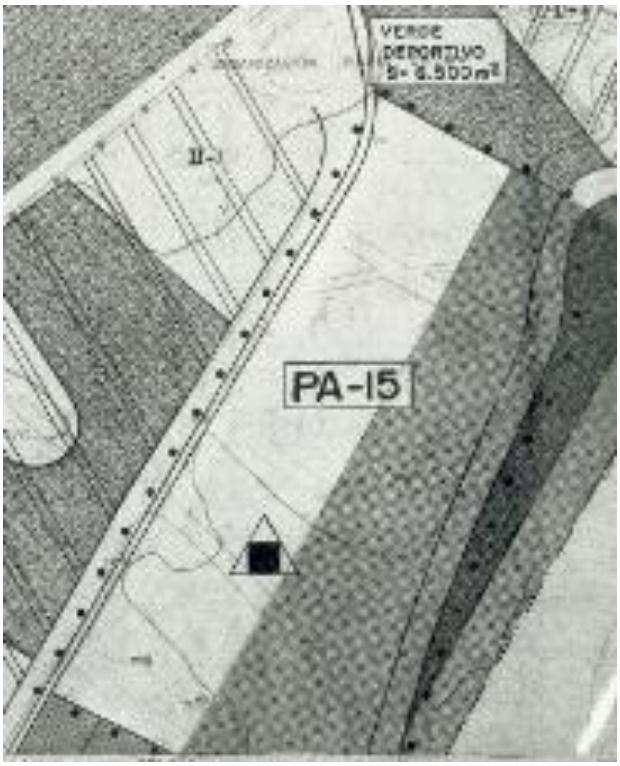
Camas turísticas previstas: 460

Zonas de edificación: F-2

Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle. (remite al instrumento de ordenación en trámite)

Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

Sistema de actuación: reparcelación, a menos que no fuera necesario.



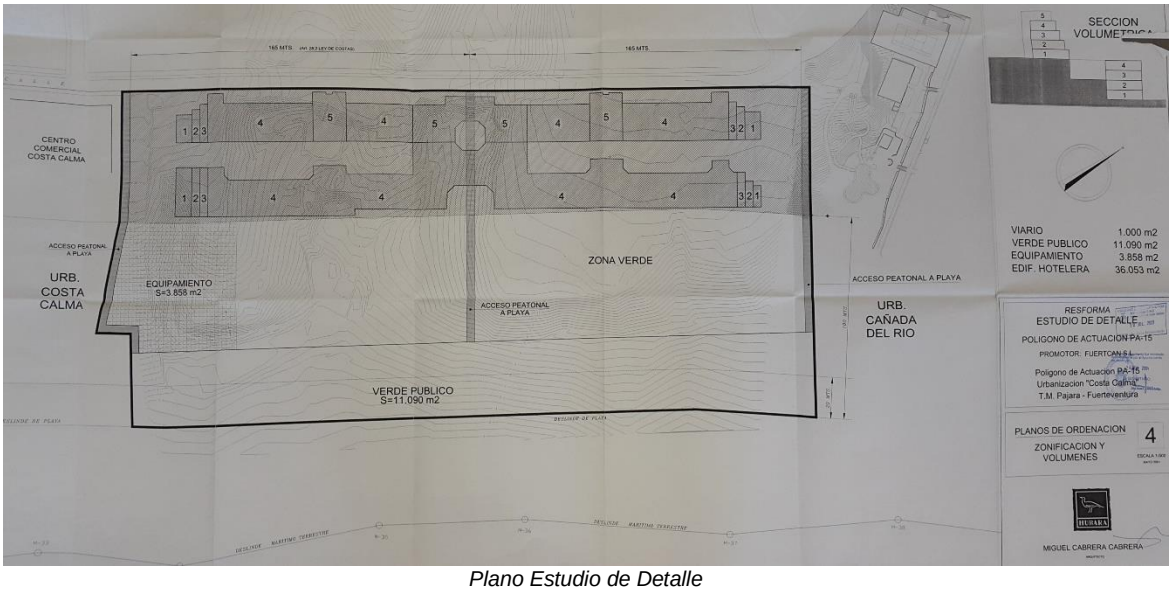
PGO 1998

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumento de ordenación

El Estudio de Detalle tuvo aprobación inicial de 2001 y definitiva de 24 de noviembre de 2004, pero la Sentencia de 16 de marzo de 2006 del TSJC anuló el acuerdo plenario de aprobación definitiva.

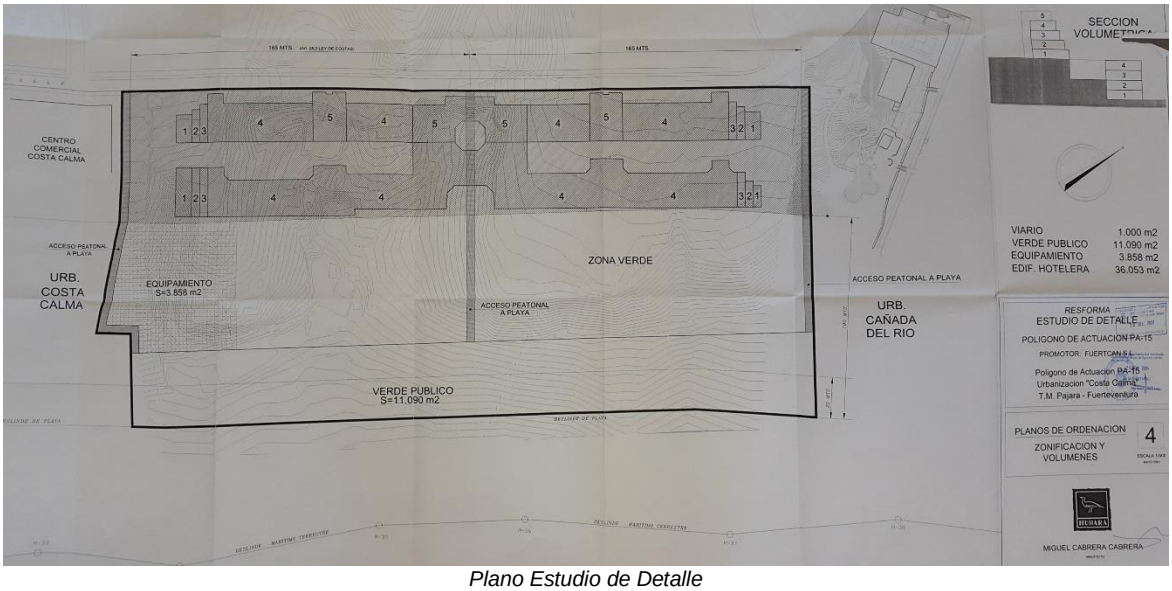
Este Estudio de Detalle se desarrolló conforme a las determinaciones del Plan General del año 1998 anulado por los tribunales.



Plano Estudio de Detalle

B.2 Gestión

No se han tramitado instrumentos de gestión urbanística.



Plano Estudio de Detalle

B.3 Ejecución

No se ha tramitado proyecto de urbanización.

No se ha tramitado proyecto de urbanización. La urbanización no se encuentra finalizada.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	43.043	91,52	**43.043**	**91,52**
Privado				**43.043**	**91,52**
Viarios	Viarios	3.989	8,48	**3.989**	**8,48**
Público				**3.989**	**8,48**
TOTAL				**47.032**	**100,00**

Tal y como ya se ha dicho, el ámbito carece de ordenación vigente:

- Salvo unos viarios laterales, la parcela de uso hotelero ocupa la totalidad del ámbito.
- La parcela hotelera se encuentra edificada y en funcionamiento desde el año 2001.

La servidumbre de protección de costas vigente afecta a todo el primer cuerpo de la edificación.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no se encuentra afectado por ningún espacio natural protegido.

C.2 Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Se encuentra incluido en la zona turística de Costa Calma delimitada por el Plan Insular.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DES 01/06/35/0005, aprobado según Orden Ministerial del 28 de febrero de 2008. En los planos de la Orden Ministerial se refleja la servidumbre de protección con un ancho de 100 metros.

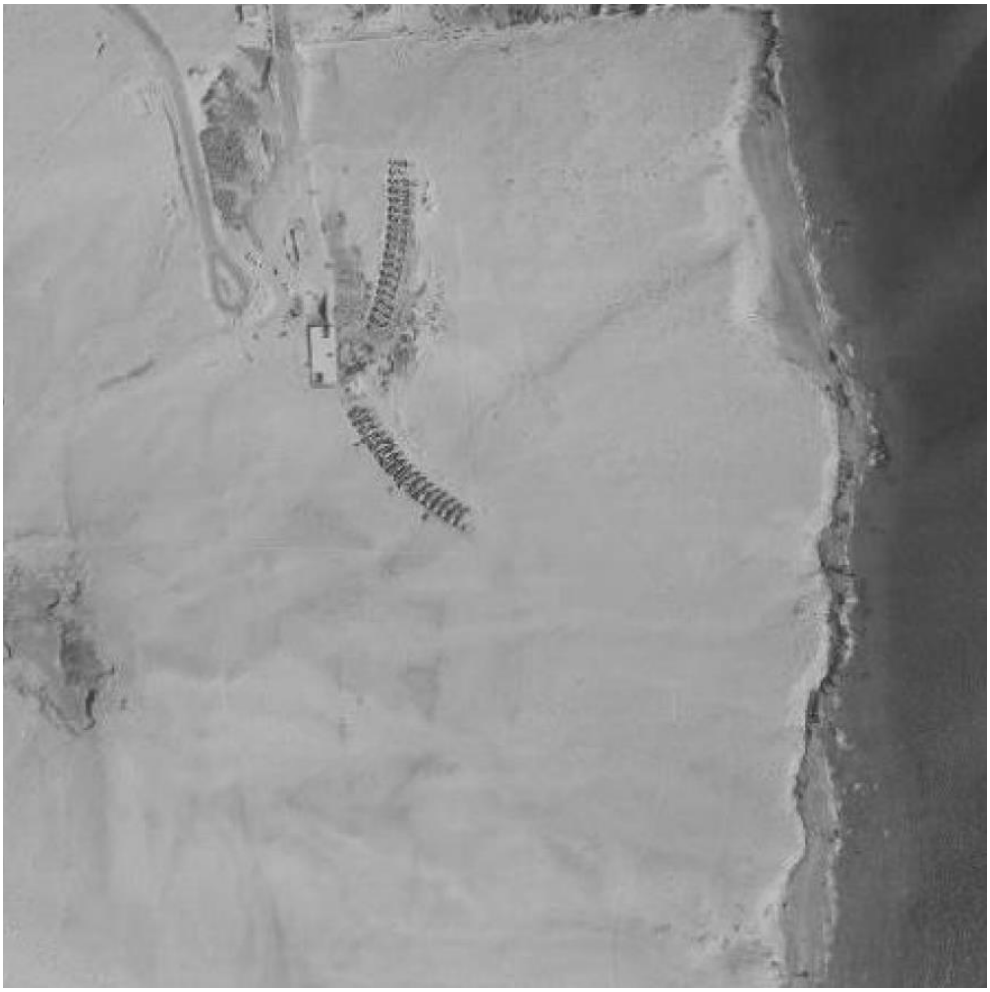
Hay que señalar que la edificación aparentemente se realizó respetando la servidumbre de protección de 100 metros con respecto al anterior deslinde, por lo que la actual servidumbre afecta a la edificación realizada.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

3.3 P.A. 3 RISCO DEL GATO 1



Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Se pretende cerrar al límite del suelo urbano de Cañada del Río en el lindero S.O. y además dar cumplimiento a los dispuesto en el artículo 78.a) de la Ley del Suelo. Los servicios urbanísticos existen al pie de parcela.

Superficie: 59.800 m²

Edificabilidad: 0,3565 m²c/m²s

Superficie edificable: 21.321 m²c

Espacios libres: 10.000 m²

Equipo: 12.000 m²

Viario: 3.800 m²

Uso global: Turístico

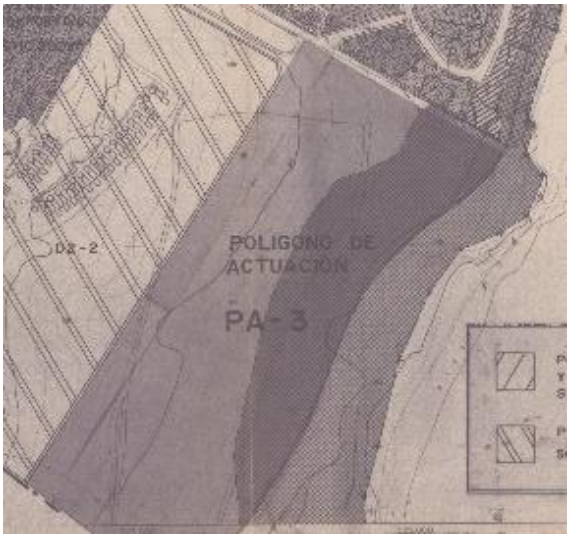
Camas turísticas previstas: 710

Zonas de edificación: F-2, G

Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

Sistema de actuación: Reparcelación, a menos que no fuera necesario.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

Se modifica su numeración a PA-12.

Superficie: 96.195 m² (se amplía el ámbito del polígono, tanto hacia el Oeste como hasta el dominio público marítimo terrestre).

Edificabilidad: 0,3565 m²c/m²s

Superficie edificable: 21.321 m²c

Espacios libres: 10.000 m²

Equipo: 12.000 m²

Viario: 32.913 m²

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 566

Zonas de edificación: F-2, CO

Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle.

Instrumento de gestión: Polígono de actuación y Proyecto de Reparcelación.

Instrumento de ejecución: Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

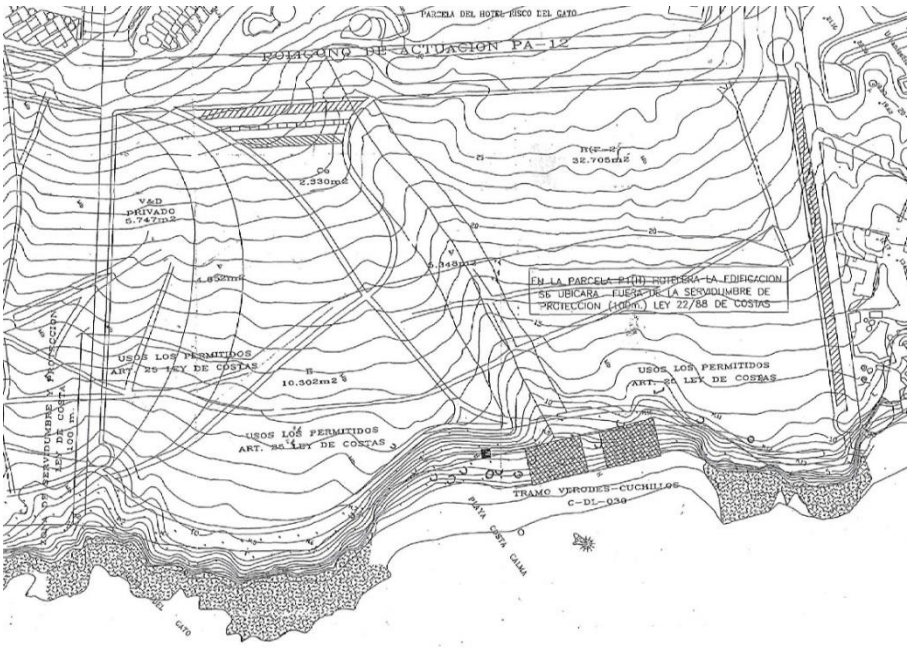
Sistema de actuación: Compensación

PGO 1998

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

El Estudio de Detalle fue aprobado por acuerdo plenario de 25 de noviembre de 1998. Desarrolla el Plan General de 1998.



Plano Estudio de Detalle

La sentencia de 10 de febrero de 2003 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias recaída en el recurso 1276/1999, por la que se anuló el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pájara, aprobado por la entonces denominada Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1998, conlleva, por su eficacia “ex tunc” (la declaración de

nulidad priva de efectos al acto desde el momento en que se produjo), la nulidad de cuantos actos de desarrollo posteriores al 16 de diciembre de 1998 resultaron amparados en tal Plan General.

Por lo tanto, la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que ordenó este ámbito ha devenido nula de pleno derecho al desarrollar las previsiones del Plan General del 1998, al igual que cuantos actos fueron dictados en desarrollo de dicho Plan Parcial, conforme a la doctrina de los actos encadenados.

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

No se han tramitado instrumentos de gestión urbanística.

B.3 Ejecución

El Proyecto de Urbanización fue aprobado por decreto de la Alcaldía de 12 de julio de 1999.

La urbanización no se encuentra finalizada.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	34.805	40,25	**34.805**	**40,25**
Privado				**34.805**	**40,25**
Espacios libres	Areas Ajardinadas	4.358	5,04	**4.358**	**5,04**
Infraestructura	Saneamiento	1.080	1,25	**1.080**	**1,25**
Viarios	Viarios	14.499	16,77	**14.499**	**16,77**
Público				**19.937**	**23,06**
Vacante				**31.724**	**36,69**
TOTAL				**86.466**	**100,00**

Tal y como ya se ha dicho, el ámbito carece de ordenación vigente:

- La zona situada al suroeste se ha agregado a la parcela hotelera de un ámbito que no es objeto de ordenación en esta modificación menor.
- La parcela hotelera se encuentra edificada y en funcionamiento desde el año 2001.
- En la parcela colindante al Hotel de Risco del Gato, ubicado en Cañada del Río, se han desarrollado usos complementarios de aquella y una infraestructura de saneamiento.
- Los viarios, se encuentran en parte ejecutados.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no se encuentra afectado por ningún espacio natural protegido.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Se encuentra incluido en la zona turística de Costa Calma delimitada por el Plan Insular.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DES 01/06/35/0005, aprobado según Orden Ministerial del 28 de febrero de 2008. En los planos de la Orden Ministerial se refleja la servidumbre de protección con un ancho de 100 metros.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

3.4 P.A. 4 ESQUINZO

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Definir los equipamientos públicos y zonas verdes del área. Distribuir cargas y beneficios. Completar la infraestructura existente

Superficie: 142.000 m²

Edificabilidad: 0,3968 m²c/m²s

Superficie edificable: 56.346 m²c

Espacios libres: 24.800 m²

Equipo: 10.500 m²

Viario: 30.860 m²

Uso global: Turístico

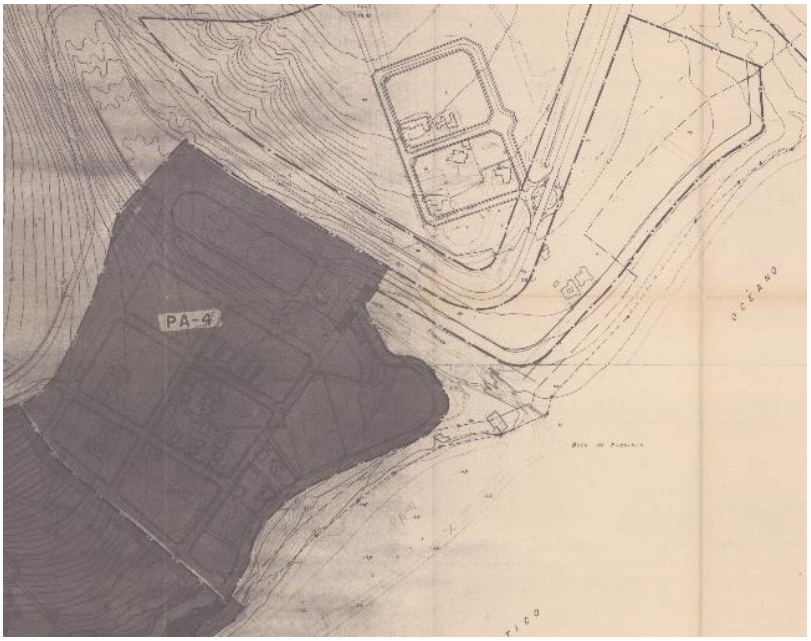
Camas turísticas previstas: 1.878

Zonas de edificación: B-2, D-1, D-2, F-2

Instrumento de desarrollo: Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

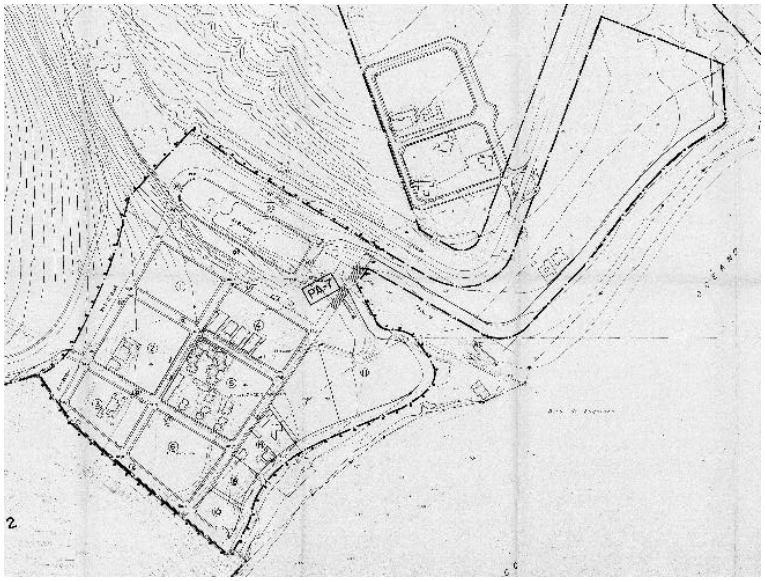
Sistema de actuación: Compensación, o en su defecto, reparcelación.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

Se modifica su numeración a PA-7. No se altera ninguno de los parámetros de la ordenación del año 1989.



PGO 1998

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

La ordenación pormenorizada vigente es la establecida por el Plan General del año 1989.

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

No se han tramitado instrumentos de gestión urbanística de equidistribución de beneficios y cargas. No se han realizado las cesiones y gratuitas de los suelos correspondientes a la .Administración.

Se ha constituido una Entidad Urbanística de Conservación.

En el año 2009 el propietario de la finca matriz donde se encuentran los viarios, zonas verdes y dotaciones del ámbito ha solicitado la expropiación de dichos terrenos, pendiente aún de resolución. No obstante, dichas vías se encuentran en su mayor parte abiertas al uso público desde hace más de 10 años, algunas hasta más de 20, con el consentimiento tácito del propietario original de los terrenos.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

El Proyecto de Urbanización fue aprobado por la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 13 de julio de 2000. Fue impulsado por la Entidad de Conservación que asumió la financiación y ejecución de las obras de urbanización de la zona edificada.

El servicio de abastecimiento de agua no se realiza a través de la empresa concesionaria del servicio municipal, sino asociado al ámbito colindante de Esquinzo Butihondo, gestionado aún por el promotor de dicha urbanización.

La zona central edificada se encuentra con la urbanización en avanzado estado de ejecución. No se ha ejecutado nada de las infraestructuras y espacios públicos situados en el barranco y sus laderas.

B.3.2 Edificación.

Tal y como se puede apreciar en las imágenes se encuentran edificadas más del 70% del total de las parcelas edificables.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	7.097	4,68	**20.614**	**13,59**
	Extrahotelero	13.517	8,91		
Residencial	Vivienda Colectiva	15.094	9,95	**28.039**	**18,48**
	Residencial Mixto	12.945	8,53		
Terciario		1.209	0,80	**1.209**	**0,80**
Vacante privado		27.386	18,05	**27.386**	**18,05**
Privado				**77.248**	**50,92**
Espacios libres	Areas Ajardinadas	2.572	1,70	**40.640**	**26,79**
	Barranco	7.540	4,97		
	Sin urbanizar	30.528	20,12		
Infraestructuras	Saneamiento	214	0,14	**379**	**0,25**
	Energía	93	0,06		
	Residuos	72	0,05		
Viarios	Viarios	15.593	10,28	**33.444**	**22,04**
	Petonal	6.008	3,96		
	Sin urbanizar	11.843	7,81		
Público				**74.463**	**49,08**
TOTAL				**151.711**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- Se encuentra vacante el 35,45% de las parcelas de uso residencial turístico.
- Un predominio del uso residencial sobre el turístico.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no se encuentra afectado por ningún espacio natural protegido.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Se encuentra incluido en la zona turística de Esquinzo-Butihondo delimitada por el Plan Insular.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-45-LP, aprobado según Orden Ministerial del 4 de octubre de 1989. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

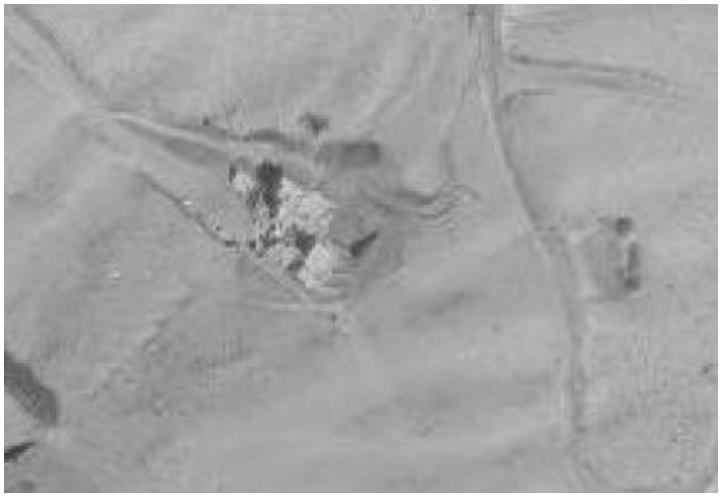
Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, en el que se refleje a su vez la servidumbre de protección, que deberá tener en cuenta la posible generación de derechos indemnizatorios a efectos de aplicación de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

3.5 P.A. 5 PLAYA ESMERALDA



Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Integrar en suelo urbano un área consolidada por la edificación en sus dos terceras partes (Artículo 78.a) de la Ley del Suelo.

Superficie: 20.000 m²

Edificabilidad: 0,300 m²c/m²s

Superficie edificable: 6.000 m²c

Espacios libres: - m²

Equipo: - m²

Viario: - m²

Uso global: Turístico

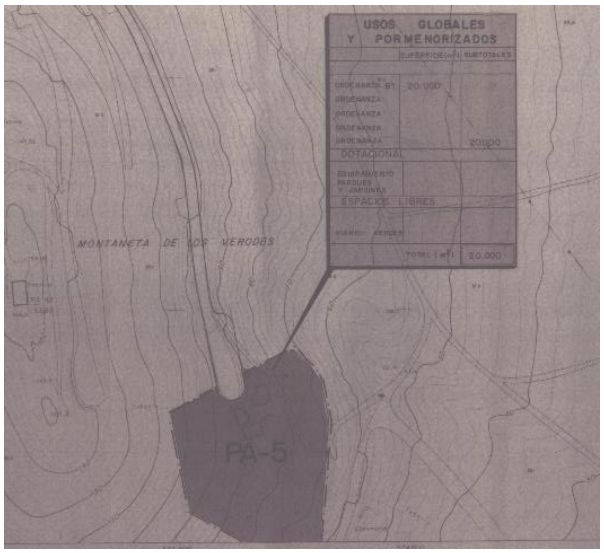
Camas turísticas previstas: 200

Zonas de edificación: B-1

Instrumento de desarrollo: Proyecto de Urbanización, Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación.

Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

Sistema de actuación: Reparcelación, a menos que no fuera necesario.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

Se modifica su numeración a PA-10.

Superficie: 6.000 m²

Edificabilidad: 0,933 m²c/m²s

Superficie edificable: 5.600 m²c

Espacios libres: - m²

Equipo: - m²

Viario: - m²

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 187

Zonas de edificación: B1 (Ocupación máxima 30%, altura máxima 3 plantas)

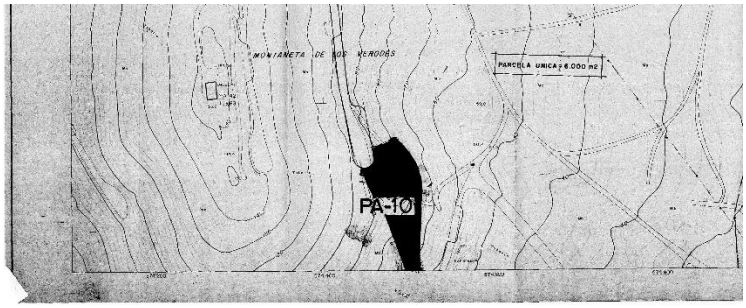
Instrumento de planeamiento Estudio de Detalle

Instrumento de gestión: Polígono de actuación (PA-10)

Instrumento de ejecución: Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

Sistema de actuación: Compensación



PGO 1998

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

No se ha tramitado ningún instrumento de ordenación.

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

No se ha tramitado instrumento de gestión.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

No se ha tramitado instrumento de ejecución.

Al ámbito se accede por una pista de tierra de 720 metros desde la carretera general. En el ámbito la pista se transforma en una zona asfaltada.

B.3.2 Edificación.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Residencial	Vivienda Colectiva	7.084	75,47	**7.084**	**75,47**
Privado				**7.084**	**75,47**
Espacios libres	Sin urbanizar	340	3,62	**340**	**3,62**
Viarios	Viarios	1.962	20,90	**1.962**	**20,90**
Público				**2.302**	**24,53**
TOTAL				**9.386**	**100,00**

- Las edificaciones existentes son de uso residencial. Viviendas colectivas.
- La licencia de la parcela de mayor dimensión se concedió sin tramitación de Estudio de Detalle y, por lo tanto, sin ordenación pormenorizada aprobada.
- El ámbito carece de acceso por vía rodada y de cualquier dotación de espacio libre o equipamiento público.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no se encuentra afectado por ningún espacio natural protegido.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. No se encuentra incluido en las zonas turísticas delimitadas por el Plan Insular.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-44-LP, aprobado según Orden Ministerial del 4 de abril de 1988. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, en el que se refleje a su vez la servidumbre de protección, que deberá tener en cuenta la posible generación de derechos indemnizatorios a efectos de aplicación de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley.

El ámbito se encontraría dentro de la zona de influencia, pero fuera de la servidumbre de protección.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

3.6 P.A. 6 EL GRANILLO

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente

Objetivos generales: Adquisición de Patrimonio Municipal de Suelo Urbano. Cesión obligatoria al Ayuntamiento de parcelas B-1 y B-2 (35.745m2) de tipo residencial además del equipo institucional, zonas verdes y viario.

Superficie: 145.600 m²

Edificabilidad: 0,2896 m²c/m²s

Superficie edificable: 42.169 m²c

Espacios libres: 6.350 m²

Equipo: 4.840 m²

Viario: 32.846 m²

Uso global: Turístico

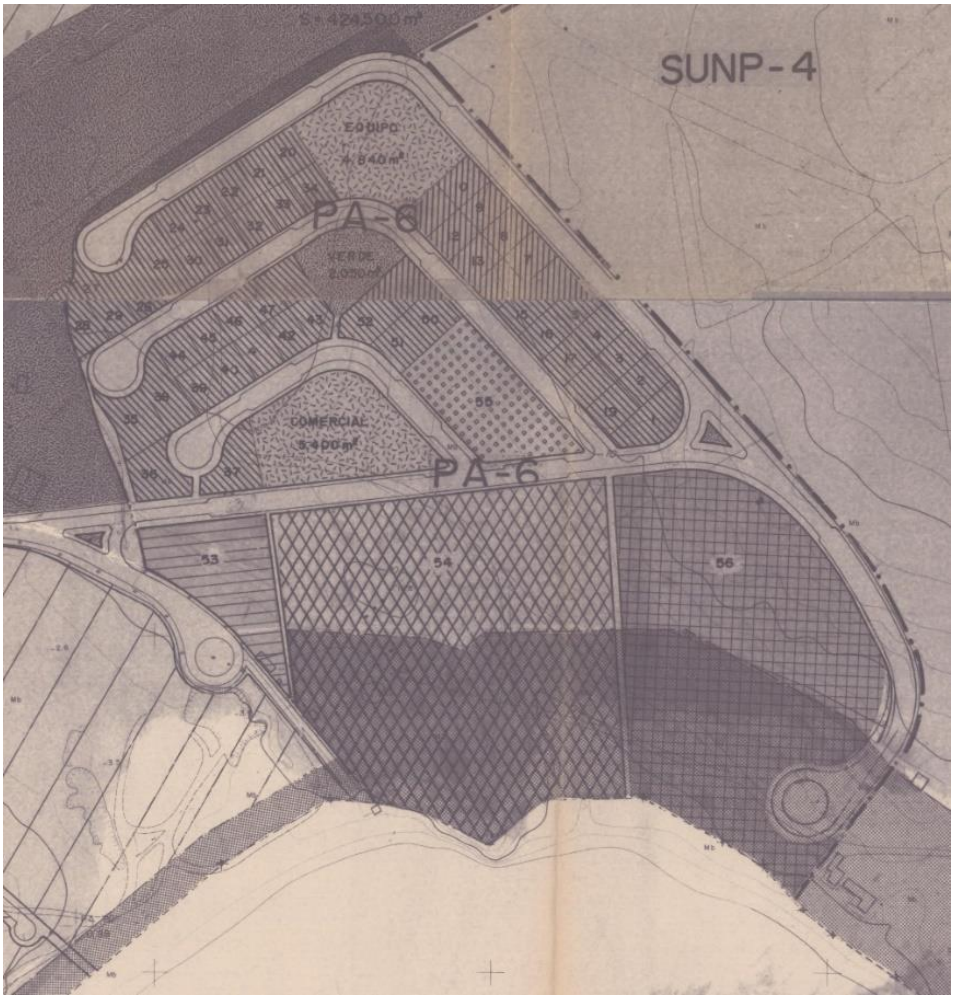
Camas turísticas previstas: 1.363

Zonas de edificación: F-2, F-3, D-1, B-2, H

Instrumento de desarrollo: Proyecto de Urbanización, Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación.

Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

Sistema de actuación: Compensación.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

Se modifica su numeración a PA-16. Altera solamente las tipologías de aplicación sustituyendo la B-2 y H por la D2 y CO.

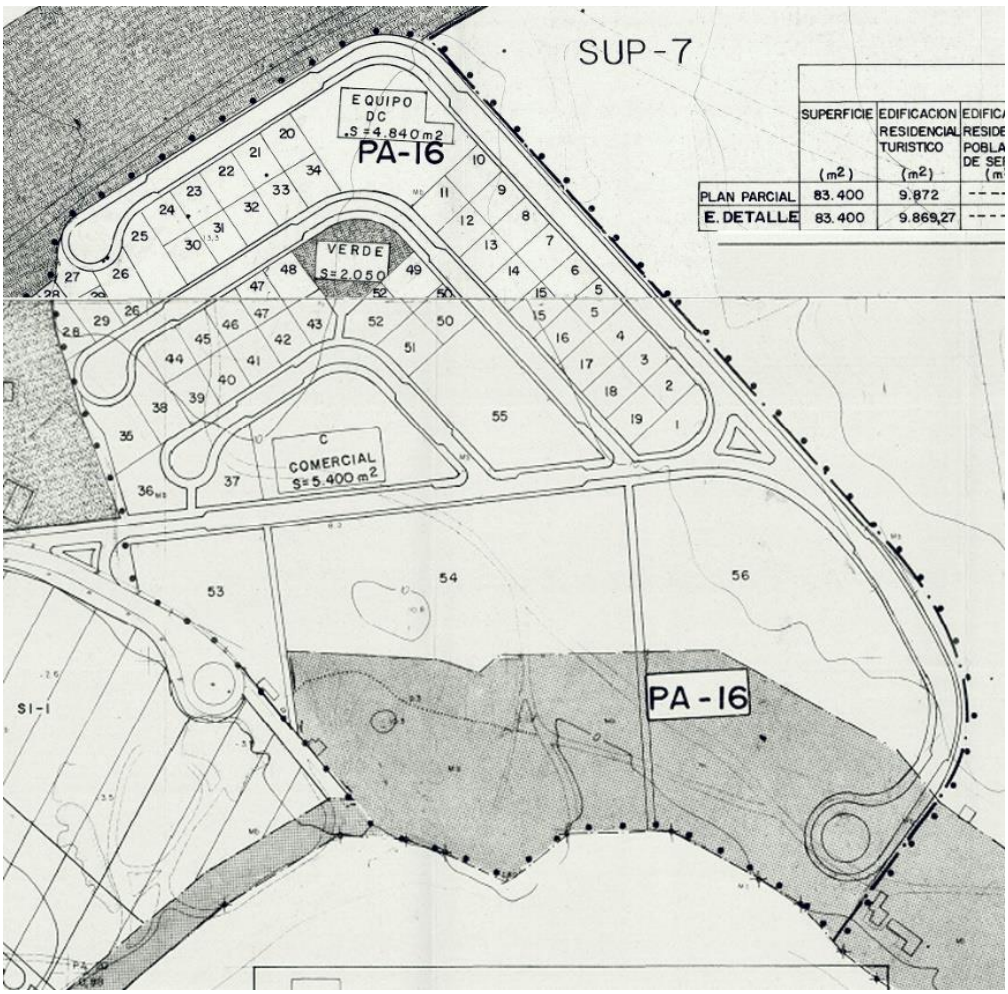
Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle

Instrumento de gestión: Polígono de Actuación (PA-16) y Proyecto de Reparcelación.

Instrumento de ejecución: Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

Sistema de actuación: Compensación.



PGO 1998

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

El Plan General estableció directamente la ordenación pormenorizada, que no fue alterada en el Plan General de 1998. El Estudio de Detalle fue aprobado por el Pleno Municipal de 21 de diciembre de 1995.

B.2 Gestión

El Ayuntamiento en sesión de 9 de febrero de 1991, acordó:

> *"1º Declarar innecesario la reparcelación en el sector P.A.6 denominado "El Granillo".*
> *2º Requerir al representante legal de Playa del Jable, S.A. para que suscriba la correspondiente acta de cesión de terrenos, conforme al Convenio Urbanístico para formalizar la escritura pública de la cesión de los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita."*

El acta de cesión de terrenos de 11 de febrero de 1991 fue objeto de inscripción registral.

Se ceden:

- Parcelas lucrativas: 54 y 55.

- Dotacional: Parcela de equipamiento, zonas verdes y viarios rodados y peatonales.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

El Proyecto de urbanización fue aprobado por el Pleno Municipal de 21 de diciembre de 1995.

Ejecutada solamente la vía que conforma las parcelas de primera línea. No dispone de abastecimiento de agua y saneamiento propio, conectado a APD-5 Cañada del Río.

B.3.2 Edificación

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	40.452	28,49	**40.452**	**28,49**
Vacante privado		64.045	45,10	**64.045**	**45,10**
Privado				**104.497**	**73,59**
Espacios libres	Sin urbanizar	2.050	1,44	**2.050**	**1,44**
Comunitario	Vacante	4.840	3,41	**4.840**	**3,41**
Viarios	Viarios	12.066	8,50	**30.613**	**21,56**
	Sin urbanizar	18.547	13,06		
Público				**37.503**	**26,41**
TOTAL				**142.000**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- La superficie del ámbito es inferior a la del planeamiento vigente dada la afección del nuevo dominio público marítimo terrestre.
- El único uso de las parcelas edificadas es el turístico.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no se encuentra afectado por ningún espacio natural protegido.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Se encuentra incluido en la zona turística de Costa Calma delimitada por el Plan Insular.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DES 01/06/35/0005, aprobado según Orden Ministerial del 28 de febrero de 2008. En los planos de la Orden Ministerial se refleja la servidumbre de protección con un ancho de 100 metros.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

4. PERI

Art.10.13.1. Concepto

"*Son Áreas de Planeamiento Remitido (A.P.R.) aquellas delimitaciones de suelo urbano cuya ordenación pormenorizada se remite a un planeamiento ulterior, limitándose el Plan General a fijar unas directrices mínimas.*"

4.1 PERI-1 PUERTO MORRO JABLE

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Dotar al puerto comercial y pesquero de Morro Jable de los servicios imprescindibles para su funcionamiento (terminal de pasajero, lonjas, instalaciones de producción de agua, etc.).

Superficie: 90.000 m²

Edificabilidad: 0,600 m²c/m²s

Superficie edificable: 54.000 m²c

Espacios libres: 9.000 m²

Equipo: 10.000 m²

Viario: 17.000 m²

Uso global: Portuario

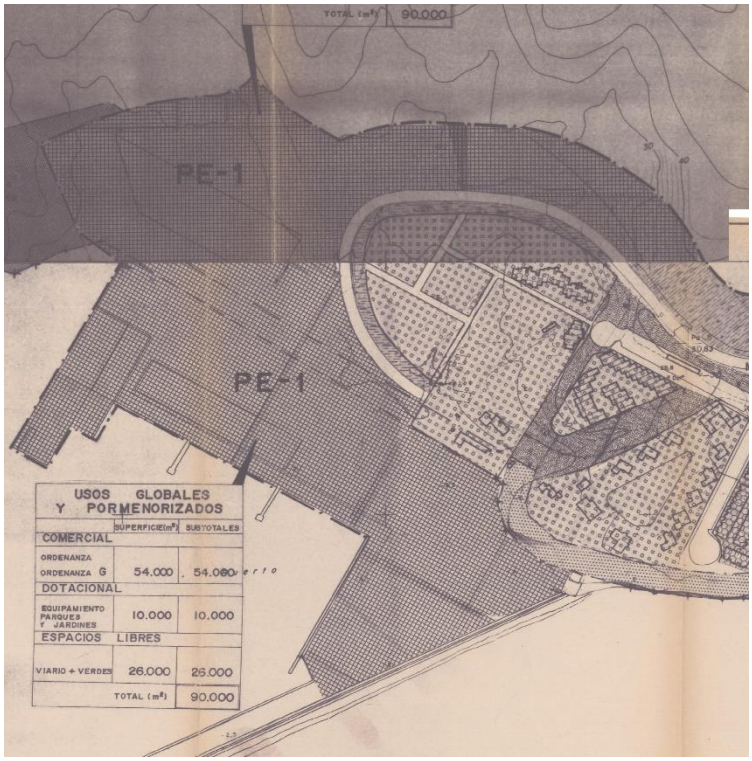
Camas turísticas previstas: -

Zonas de edificación: G

Instrumento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Expropiación.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

En base a las estipulaciones del convenio realizado entre el ayuntamiento y Dehesa de Jandía S.A., de 28 de mayo de 1990, se acordó dividir el ámbito del PG del 89, en dos unidades de actuación. Esto tuvo traslado al PG del año 1998.

PA-2

Objetivos generales: Creación de una zona industrial o comercial general de abastecimiento en el núcleo de Morro Jable y su zona de influencia del puerto Comercial.

Superficie: 43.175 m²

Edificabilidad: 0,625 m²c/m²s

Superficie edificable: 27.000 m²c

Espacios libres: 3.027 m²

Equipo: 3.397 m²

Viario: 8.722m²

Uso global: Industrial

Zonas de edificación: G

Instrumento de gestión: Polígono de actuación PA-2

Instrumento de ejecución: Proyecto de urbanización.

Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

Sistema de actuación: Compensación.

Este ámbito es fruto del convenio firmado con Dehesa de Jandía S.A. el 28 de mayo de 1990.

PA-3

Objetivos generales: Dotación de servicios del Puerto de Morro Jable y su inserción en la trama urbana.

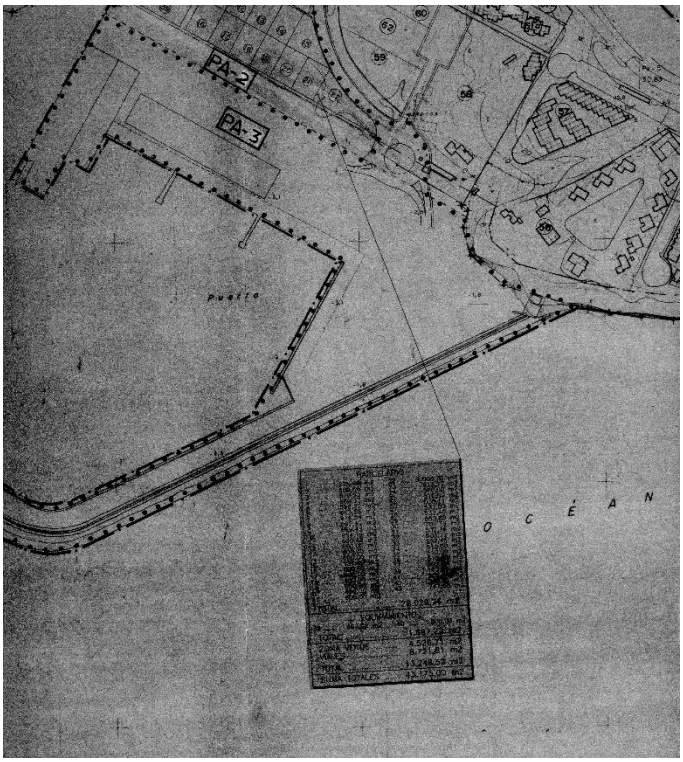
Instrumento de planeamiento: Plan Especial de Desarrollo de Infraestructuras Básicas.

Instrumento de gestión: Polígono de actuación PA-3

Instrumento de ejecución: Proyecto de urbanización.

Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Compensación.



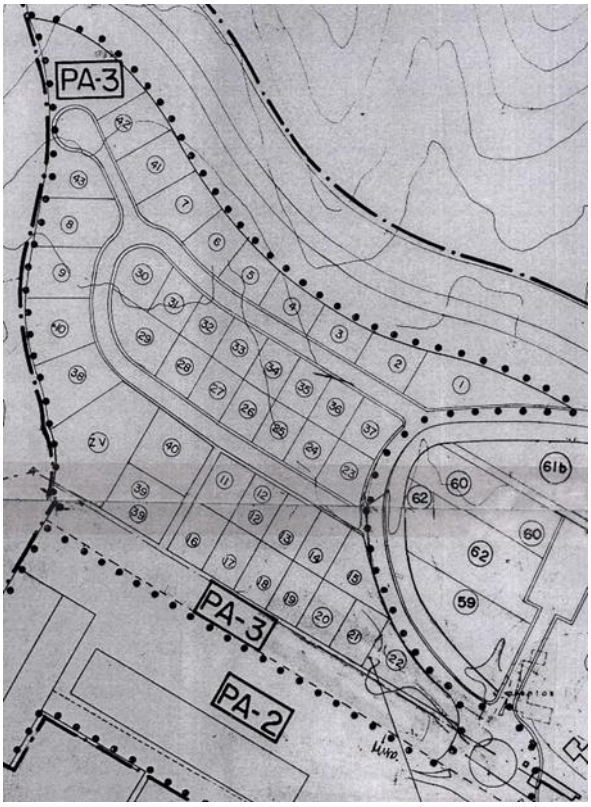
PGO 1998

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B1. Planeamiento de desarrollo

No se ha tramitado Plan Especial o Plan Territorial Especial del Puerto de Morro Jable.

La ordenación pormenorizada del PA-2 del PG del 98, se estableció directamente por el PG del 98, anulado.



B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

No se ha tramitado instrumento de gestión de ningún ámbito.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

En el PA-2, se aprobó el proyecto de urbanización del ámbito por el Pleno del ayuntamiento el 28 de julio de 1992.

B.3.2 Edificación.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados 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**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- El relativamente bajo porcentaje de parcelas privadas vacantes (39,72%).
- Un número importante de parcelas con uso residencial. La normativa lo permitía en determinadas condiciones.
- Los espacios libres están sin urbanizar.
- En una parcela se ha desarrollado la potabilizadora municipal.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no se encuentra afectado por ningún espacio natural protegido.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. No se encuentra incluido en las zonas turísticas delimitadas por el Plan Insular.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-32-LP, aprobado según Orden Ministerial del 14 de marzo de 1989. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, con la siguiente singularidad.

En el ámbito no se aplican las servidumbres establecidas en la legislación de Costas en función de lo contemplado en la Disposición Adicional Vigésima Quinta del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, de aplicación supletoria a la normativa portuaria autonómica. En concreto, los terrenos colindantes con el dominio público portuario que no conserven las características naturales del dominio público marítimo terrestre por la construcción del puerto no estarán sujetos a la servidumbre de protección de costas. Circunstancia que concurre en este ámbito al haberse alterado la costa por la construcción del puerto de Morro Jable.

"*Disposición Adicional Vigésima Quinta "Las limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre previstas en el título II de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, serán de aplicación a los terrenos colindantes con el dominio público portuario que conserve las características naturales del dominio público marítimo-terrestre definido en el artículo 3 de la referida Ley."*

C.4 Carreteras

En el Informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda al Avance de la ordenación estructural del Plan General se hace mención a la Orden que regulaba la línea de edificación en el tramo entre Stella Canaris y el Casco Urbano de Morro Jable, sin hacer mención al tramo comprendido entre el casco de Morro Jable y el Puerto. Dado que el acceso al Puerto discurre entre este ámbito y el del núcleo de Morro Jable, se hace necesario una interpretación al igual que la anterior de carácter excepcional, para establecer la línea de edificación que se debería aplicar.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

En el ámbito se deben distinguir las dos zonas contempladas en el Plan General del año 1998.

Zona A: Puerto de Morro Jable.

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.

Los Puertos, Infraestructuras e Instalaciones Portuarias de competencia de la Comunidad Autónoma de Canarias, como es el caso del Puerto de Morro Jable, se regulan por la Ley 14/2003, de 8 de abril de Puertos de Canarias y el Decreto 52/2005, de 12 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias.

El artículo 8 de la Ley de Puertos de Canarias establece que el Plan de Puertos e Instalaciones Portuarias del litoral de Canarias, que constituye el instrumento normativo de la política sectorial, deberá contener las previsiones, objetivos, prioridades, criterios de definición del modelo de la oferta de equipamientos y servicios al sector portuario, criterios medioambientales, territoriales y urbanísticos, y la ordenación de las distintas instalaciones y obras portuarias. En su número 2 de este artículo establece que el Plan de Puertos e Instalaciones Portuarias tendrá la consideración de Plan Territorial Especial.

Conserva su clasificación como suelo urbano.

Zona B: Zona industrial.

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

4.2 PERI-2 ESQUINZO-ACEBUCHE

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Reformar y consolidar un núcleo turístico hoy fragmentado y disperso, sin elementos estructurales de cohesión. Obtener equipamientos y zonas verdes públicas.

Superficie: 166.220 m²

Edificabilidad: 0,2650 m²c/m²s

Superficie edificable: 44.055 m²c

Espacios libres: 23.938 m²

Equipo: 23.938 m²

Viario: 23.938 m²

Uso global: Turístico

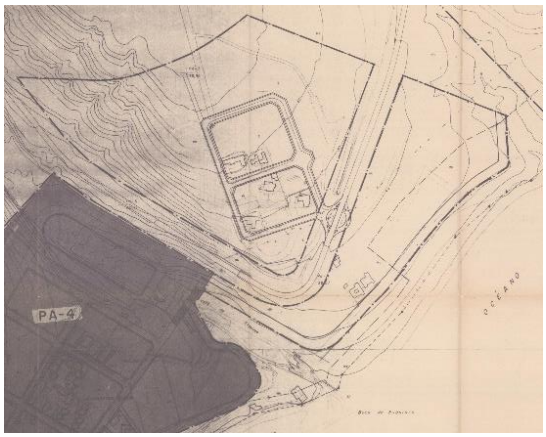
Camas turísticas previstas: 1.468

Zonas de edificación: B-1, D-2

Instrumento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Compensación.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

Lo renumera como PERI-1

Superficie: 121.700 m²

Edificabilidad: 0,230 m²c/m²s

Superficie edificable: 27.939 m²c

Espacios libres: 32.775 m²

Equipo: 12.170 m²

Viario: 16.885 m²

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 931

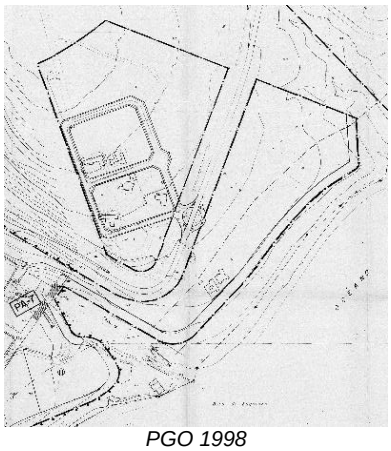
Zonas de edificación: B-1, D-2

Instrumento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización.

Instrumento de gestión: Unidad de Actuación única

Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Compensación.



PGO 1998

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B1. Instrumento de ordenación

El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 22 de septiembre de 2000 (BOCA nº 148, de 10 de noviembre de 2000).

Desarrolla el Texto Refundido publicado en el BOCA de 2 de marzo de 1995. El ámbito y parámetros de este documento de Plan General fueron mantenidos en el Plan General del año 1998, que son claramente diferentes a los contemplados en el Plan General vigente, recortando del ámbito la zona de mayor pendiente.

La sentencia de 10 de febrero de 2003 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias recaída en el recurso 1276/1999, por la que se anuló el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pájara, aprobado por la entonces denominada Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1998, conlleva, por su eficacia “ex tunc” (la declaración de nulidad priva de efectos al acto desde el momento en que se produjo), la nulidad de cuantos actos de desarrollo posteriores al 16 de diciembre de 1998 resultaron amparados en tal Plan General.

Por lo tanto, la aprobación definitiva del Plan Parcial que ordenó este ámbito ha devenido nula de pleno derecho al desarrollar las previsiones del Plan General del 1998, al igual que cuantos actos fueron dictados en desarrollo de dicho Plan Parcial, conforme a la doctrina de los actos encadenados

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

Mediante Acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de fecha 22 de noviembre de 2000 se aprobó el cambio de sistema de ejecución privada de compensación por el de concierto y someterlo a exposición pública (BOCA nº 10, de 22 de enero de 2001) .

El Pleno del Ayuntamiento con fecha 22 de noviembre de 2000 aprueba definitivamente el Convenio de Gestión Concertada. Sin embargo, este convenio fue solo suscrito por propietarios que representaban el 85,13 % de la superficie del ámbito, no estando representado el 100% de la propiedad, tal y como se requiere legalmente.

No se ha realizado ninguna cesión de suelo.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

Proyecto de Urbanización aprobado por la Comisión Municipal de Gobierno con fecha 23 de noviembre de 2000.

Las obras de urbanización no se encuentran finalizadas.

B.3.2 Edificación

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	37.682	21,37	**37.682**	**21,37**
Residencial	Vivienda Unifamiliar	11.110	6,30	**11.110**	**6,30**
Vacante privado		103.561	58,73	**103.561**	**58,73**
Privado				**152.353**	**86,40**
Espacios libres		2.276	9,49	**2.276**	**9,49**
Infraestructuras		1.874	7,82	**1.874**	**7,82**
Viarios		19.829	82,69	**19.829**	**82,69**
Público				**23.979**	**100,00**
TOTAL				**176.332**	**86,40**

Hay una parcela turística edificada. El resto de las edificaciones son anteriores al año 1989.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no se encuentra afectado por ningún espacio natural protegido.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Se encuentra incluido en la zona turística de Esquinzo-Butihondo delimitada por el Plan Insular.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-45-LP, aprobado según Orden Ministerial del 4 de octubre de 1989. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

Todo el ámbito se encuentra dentro de la zona de influencia. La servidumbre de tránsito no afecta a ninguna parcela.

Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, en el que se refleje a su vez la servidumbre de protección, que deberá tener en cuenta la posible generación de derechos indemnizatorios a efectos de aplicación de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley.

C.4 Carreteras

La autovía FV-2 y el dominio público de la misma quedan fuera del ámbito de ordenación. La servidumbre es de 15,00 metros, la de afección de 7,00 metros y la línea de edificación de 30,00 metros. Estas bandas o líneas afectan al ámbito.

En el Informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda al Avance de la ordenación estructural del Plan General de Pájara se decía lo siguiente:

> *"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 itado 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.*
> *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:*

Itinerario	Corralejo-Puerto del Rosario-Morro Jable
Carretera	Tarajalejo-Morro Jable
Tramo:	Matas Blancas – Acceso a Gorriones
Denominación antigua	GC-640 (posteriormente FV-2)
Denominación actual	FV-603
Tipo de vía	Carretera convencional y travesía
Municipios que atraviesa	Pájara
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 articulo 3 de la Ley 9/91, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, puede desvincularse del interés regional.

Itinerario	Corralejo-Puerto del Rosario-Morro Jable
Carretera	Tarajalejo-Morro Jable
Tramo:	Butihondo - El Salmo
Denominación antigua	GC-640 (posteriormente FV-2)
Denominación actual	FV-602
Tipo de vía	Carretera convencional
Municipios que atraviesa	Pájara
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 articulo 3 de la Ley 9/91, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, puede desvincularse del interés regional.

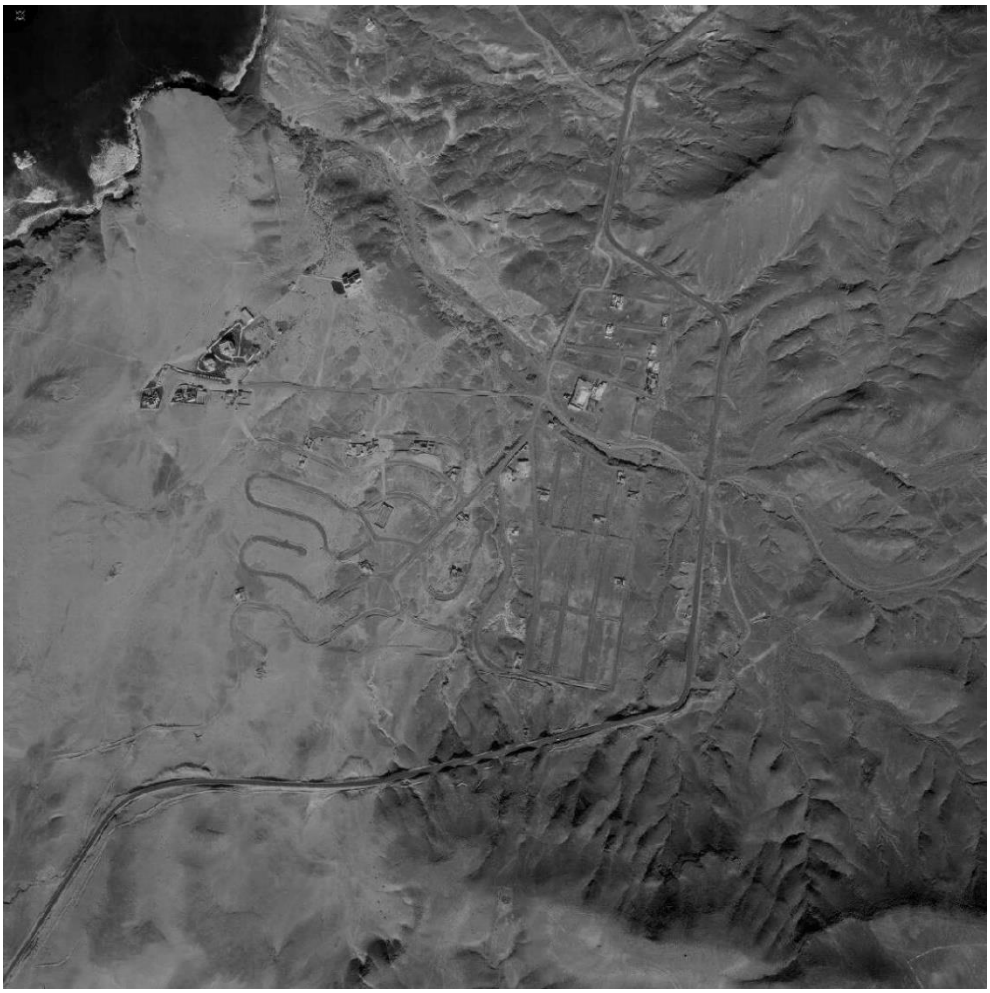
En función de lo anterior, se considera de aplicación lo establecido en la Ley de Carreteras de Canarias para el resto de la red de carreteras no consideradas de interés regional. La franja de dominio público será de 3,00 metros, servidumbre de 5,00 metros, afección de 3,00 metros y la línea de edificación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

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

4.3 PERI-3 LA PARED



Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Reordenar un área consolidada por la edificación. Redotar al núcleo de espacios verdes públicos y un mínimo de equipamiento, mediante un proyecto de reparcelación y de urbanización.

Superficie: 285.000 m²

Edificabilidad: 0,1637 m²c/m²s

Superficie edificable: 46.659 m²c

Espacios libres: m²

Equipo: - m²

Viario: - m²

Uso global: Turístico

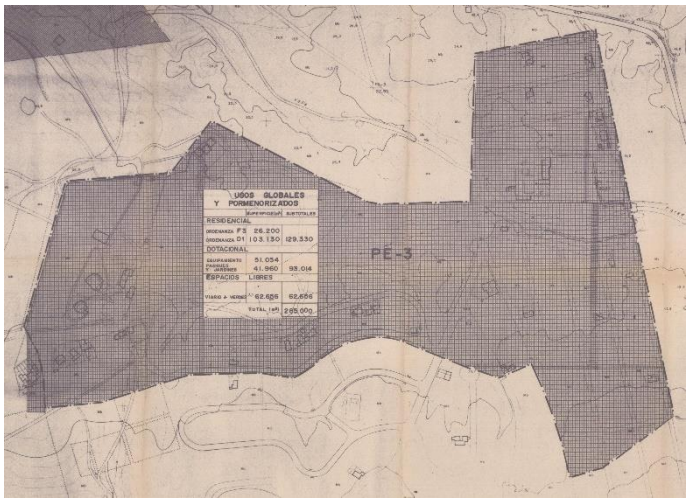
Camas turísticas previstas: 1.555

Zonas de edificación: F-3

Instrumento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

Sistema de actuación: Compensación.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998)

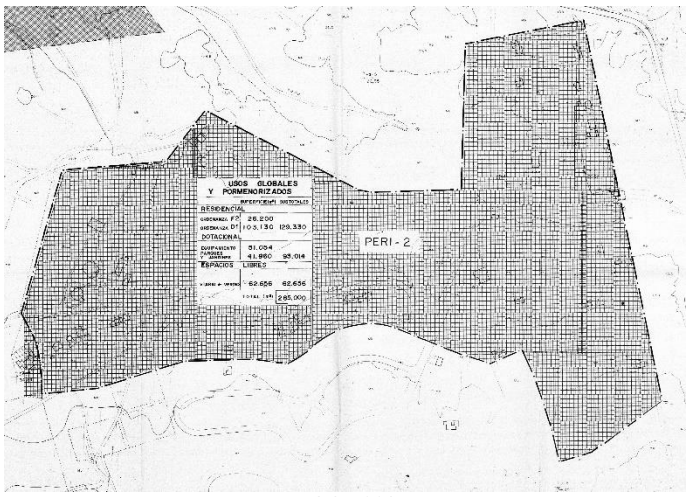
Mantiene los mismos parámetros del Plan General del año 1.998.

Complementa la dimensión de los viarios, equipo y verde que no venía reflejada en la ficha del año 1989, cambiando las tipologías de aplicación a F2 y D1.

Espacios libres: 41.960 m²

Equipo: 51.054 m²

Viario: 62.656 m²



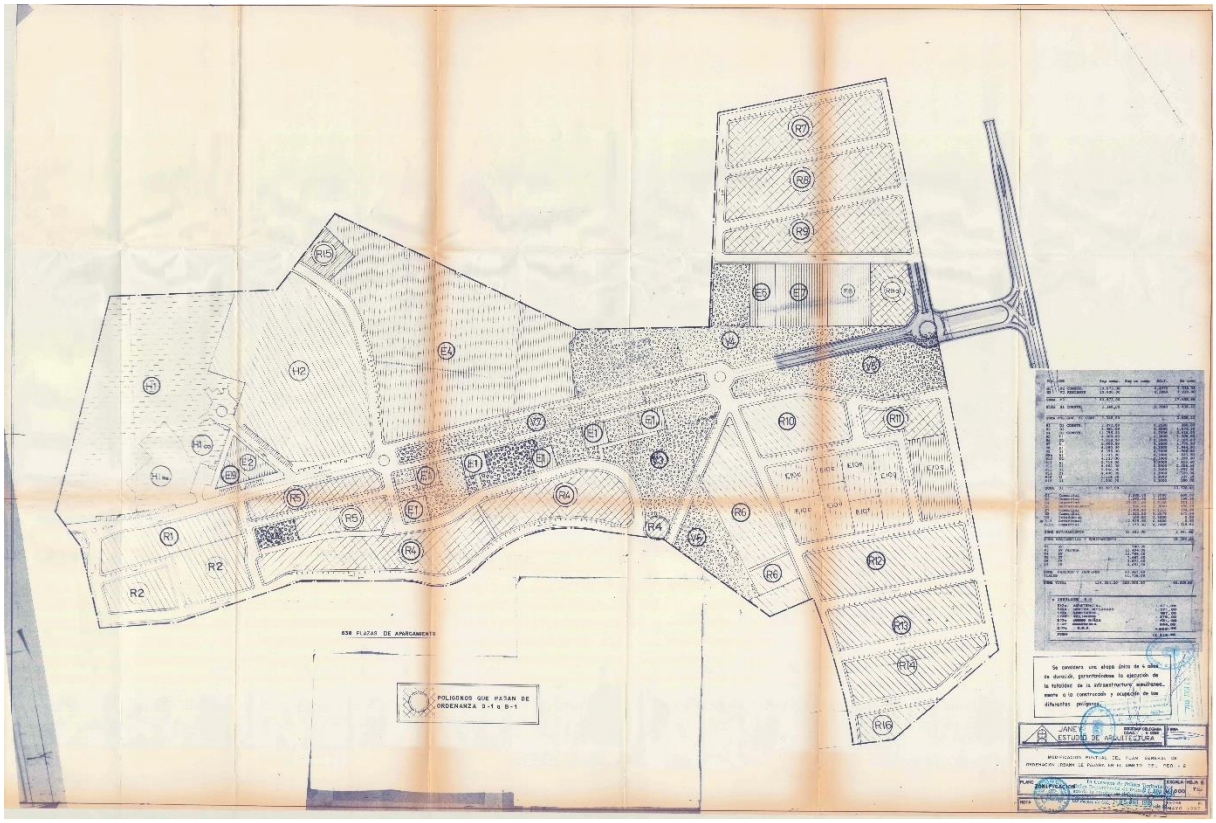
PGO 1998

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

El Plan Especial fue aprobado definitivamente el 6 de mayo de 1997 por la Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias.

Desarrolla según consta en su Memoria, “(según aprobación 12 de diciembre de 1990 B.O.C.A.C., y según su texto refundido publicada su aprobación en marzo de 1995)”.



B.1.2 Modificación del Plan Especial

La Consejera de Política Territorial por Orden Departamental de fecha 1 de abril de 1998 acordó la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General en el ámbito del PERI-2.

Esta Modificación consistió exclusivamente en el cambio de tipología de aplicación de una serie de manzanas de D1 a B1.

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

Los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación se aprobaron definitivamente por Decreto de la Alcaldía de nº 888/01 de 21 de febrero. (BOP de Las Palmas nº 32, de 14 de marzo de 2001)

El Proyecto de Compensación fue aprobado por Decreto del Alcalde nº 3779/2001 de 26 de julio condicionado a que en un plazo de 3 meses se subsanen los reparos advertidos mediante informe.

El Proyecto de Compensación no se ha consolidado.

Recientemente se ha realizado la inscripción registral de determinados viarios y espacios libres, así como de la parcela en la que se ubicará la depuradora de aguas residuales, con la conformidad de los promotores de las urbanizaciones originales. Parte de estas cesiones se ubican en el ámbito del suelo urbanizable.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

El Proyecto de Urbanización del Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 30 de abril de 1988.

La sentencia de 27 de octubre de 2014 estimó el recurso presentado por unos particulares sobre la reclamación al ayuntamiento de Pájara sobre la prestación de servicios mínimos y obligatorios a la localidad de la Pared, de alumbrado público, limpieza viaria, abastecimiento de agua potable, alcantarillado y pavimentación de aguas públicas.

Posteriormente el TSJC en sentencia de 22 de abril de 2016, en recurso de apelación del Ayuntamiento de Pájara, ratificó la anterior.

El Ayuntamiento de Pájara, dando cumplimiento a la sentencia ha conseguido la cesión gratuita de los viarios y dotaciones antes referidas y ha redactado el proyecto de urbanización de dichos espacios. En base a ello se está en disposición de cumplir las mencionadas obligaciones.

B.3.2 Edificación.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Residencial	Vivienda Colectiva	1.549	0,54	**34.593**	**12,01**
	Vivienda Unifamiliar	33.044	11,47		
Turístico Hotelero		29.676	10,30	**29.676**	**10,30**
Terciario		5.954	2,07	**5.954**	**2,07**
Equipamiento comunitario privado		27.462	9,53	**27.462**	**9,53**
Vacante privado		69.296	24,05	**69.296**	**24,05**
Privado				**166.981**	**57,95**
Espacios libres	Plaza	4.861	1,69	**40.952**	**14,21**
	Parque	15.233	5,29		
	Área Ajardinada	1.794	0,62		
	Sin urbanizar	19.064	6,62		
Comunitario	Vacante	21.118	7,33	**21.118**	**7,33**
Infraestructuras	Energía	31	0,01	**303**	**0,11**
	Saneamiento	272	0,09		
Viarios	Viarios	43.518	15,10	**58.799**	**20,41**
	Sin urbanizar	15.281	5,30		
Público				**121.172**	**42,05**
TOTAL				**288.153**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- Se encuentra vacante el 41,50% de las parcelas de uso residencial turístico.
- Predominio del uso residencial sobre el turístico, conforme a la ordenación establecida, ambos usos están claramente segregados, situándose las parcelas turísticas al noroeste del ámbito en la zona más cercana a la costa.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no se encuentra afectado por ningún espacio natural protegido.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Se encuentra incluido en la zona turística de Barlovento delimitada por el Plan Insular.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-217-LP, aprobado según Orden Ministerial del 25 de junio de 2003. El ámbito se encuentra parcialmente dentro de la zona de influencia, pero fuera de la servidumbre de protección.

D. CONCLUSIÓN

D.1 Situación jurídica vigente

Dado que, en la LSENPC, no se establecen disposiciones adicionales o transitorias en relación con la clasificación o desclasificación de suelos urbanos, el ámbito actualmente delimitado mantiene su clasificación como suelo urbano.

5. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art.6.2.1. Definición

“1. Constituyen esta clase de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan general y en consecuencia deberá ser urbanizado en los términos establecido en el mismo.”

5.1 SUP 0 TABLERO DEL MORO

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Pretende este sector completar el suelo apto para la edificación en las proximidades del Puerto de Morro Jable por su lado poniente y en su borde costero.

Superficie: 295.420 m²s

Edificabilidad: 0,2777 m²c/m²s

Superficie edificable: 82.052 m²c

Aprovechamiento medio 0,2123 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 62.725 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 44.162 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 4.907+2.444= 7.351 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: 11.212 U.A.

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 2.735

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1, D-2 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de desarrollo: Plan parcial y Proyecto de Urbanización.

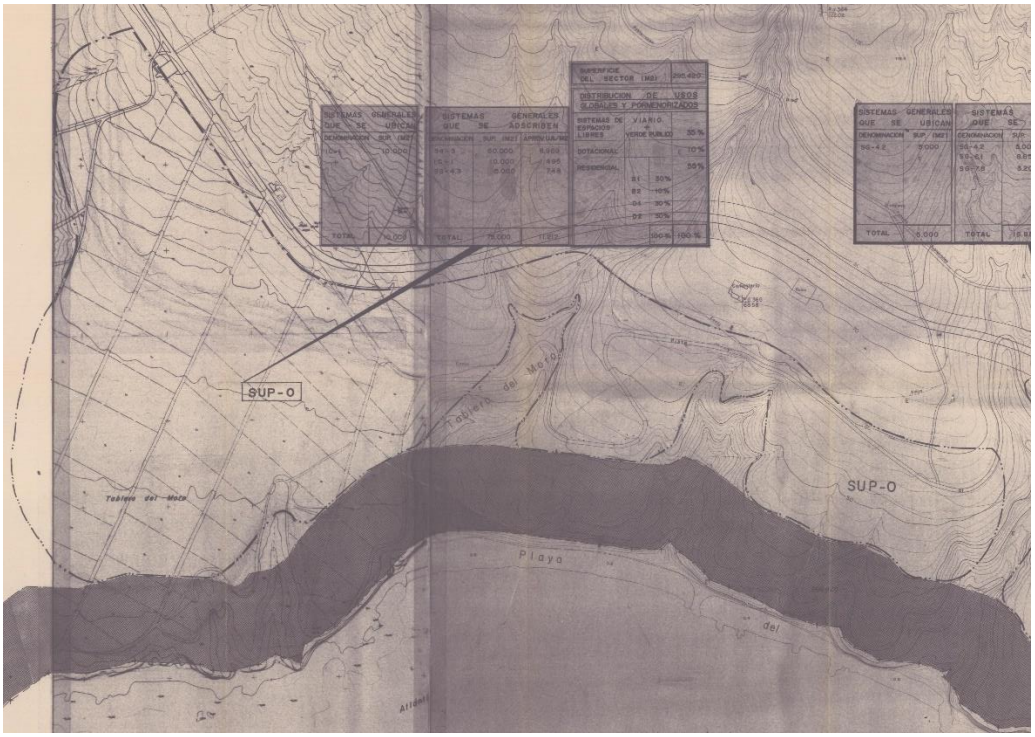
Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Compensación.

Adscripción de sistemas generales:

SV-3: 60.000 m²
IC-1: 10.000 m²
SG-4.3: 5.000 m²

Se establece que el aprovechamiento correspondiente a los mismos es de 12.458 U.A.



A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998)

SUP-1

Superficie: 1.336.860 m²s (se agrupa al SUP-1 del PG89 y se amplía el ámbito).

Edificabilidad: 0,1481 m²c/m²s

Superficie edificable: 198.000 m²c

Aprovechamiento medio 0,1123 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 150.089 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 114.817+13508= 128.32544.162 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 6.754+1.271= 8.025U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: 11.438 U.A.

Camas turísticas previstas: 6.600

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1, D-2 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Adscripción de sistemas generales: 125.780 m²s

Prescripciones adicionales: Además de las condiciones generales, establecidas para este tipo de sectores, el Plan parcial que desarrolla este sector deberá incluir en su 1ª etapa, la ejecución de un campo de golf de 18 hoyos, como elemento primordial de la urbanización.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

El Plan Parcial desarrolla el Plan General de 1998 (Sector SUP1, que agrupaba los sectores SUP- 0 ampliado y SUP -1 del Plan General del año 1989).

El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de 22 de junio de 2000, hecha pública por Resolución de la Comisión de Urbanismo de 2 de octubre de 2000. (BOC nº 151 de 17 de noviembre de 2000).

La sentencia de 10 de febrero de 2003 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias recaída en el recurso 1276/1999, por la que se anuló el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pájara, aprobado por la entonces denominada Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1998, conlleva, por su eficacia “ex tunc” (la declaración de nulidad priva de efectos al acto desde el momento en que se produjo), la nulidad de cuantos actos de desarrollo posteriores al 16 de diciembre de 1998 resultaron amparados en tal Plan General.

Por lo tanto, la aprobación definitiva del Plan Parcial que ordenó este ámbito ha devenido nula de pleno derecho al desarrollar las previsiones del Plan General del 1998, al igual que cuantos actos fueron dictados en desarrollo de dicho Plan Parcial, conforme a la doctrina de los actos encadenados

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

No se tramitó el proyecto de compensación.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

El Proyecto de Urbanización fue aprobado por la Comisión de Gobierno en sesión de 6 de febrero de 2001.

Con fecha 22 de noviembre de 2001 se requiere al promotor para presentar proyectos de ejecución, depuradora, desaladora, campo de golf y proyecto de compensación.

Sin urbanizar ni edificar.

Foto 2020

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no está afectado por el espacio natural del Parque Natural de Jandía.

C.2 Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. La zona turística de Morro Jable delimitada por el Plan Insular recogía el sector dentro de un ámbito de una dimensión muy superior que se corresponde con el delimitado en el Plan General de 1998.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DES 01/06/35/0006, aprobado según Orden Ministerial del 28 de febrero de 2008. En los planos de la Orden Ministerial se refleja la servidumbre de protección con un ancho de 100 metros.

D. CONCLUSIÓN

D.1 Situación jurídica vigente

Al quedar anulado el Plan Parcial como consecuencia de la anulación del Texto Refundido del Plan General de 1998, antes de la aprobación de la LSENPC el sector mantenía su condición de suelo urbanizable programado al no serle de aplicación las determinaciones de las Disposiciones Adicionales y Transitorias de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.

El Plan Parcial al no adaptarse a las determinaciones del planeamiento general vigente, ha quedado en situación de obsolescencia.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta. Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado:

> *1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.*
>
> *2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.*
>
> *3. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo rústico común.*

Cabe hacer las siguientes consideraciones:

1. El Plan General vigente pese a haber sido aprobado definitivamente en el año 2007, sus determinaciones se corresponden al documento aprobado provisionalmente en el año 1989, tal y como se desarrolla en otros apartados de esta Memoria. Por lo tanto, no es un plan general adaptado a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias que fue aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

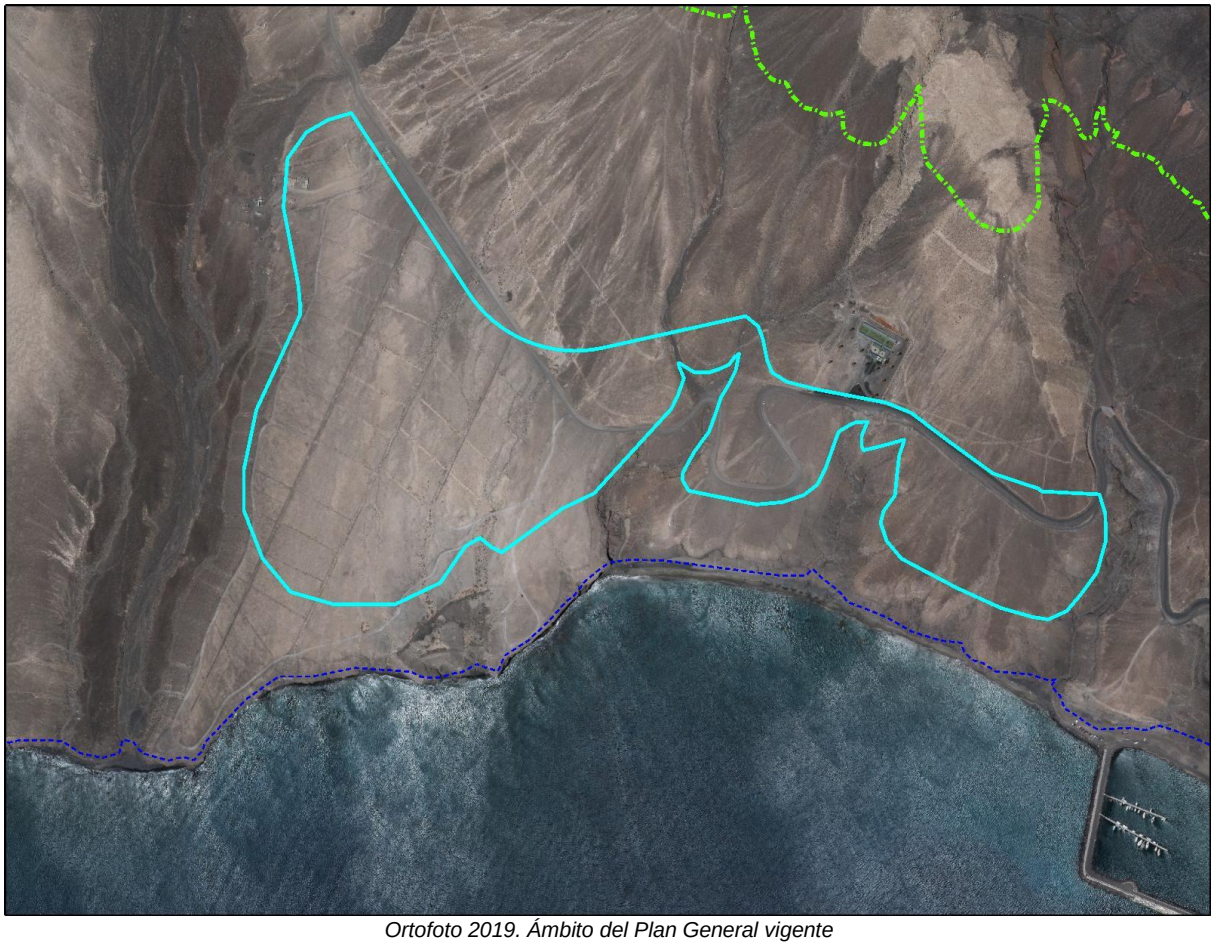
2. El promotor, como ya se ha mencionado, tramitó y obtuvo la aprobación definitiva del Plan Parcial y del correspondiente proyecto de urbanización, si bien como ya se ha comentado ha quedado anulado.

   El promotor presentó un procedimiento de responsabilidad patrimonial de reclamación indemnizatoria con Propuesta de Resolución desestimatoria del Consejo Consultivo que suponía su no consideración de fecha 21 de julio de 2010.

   El Plan General entró en vigor como ya se ha dicho el 22 de junio de 2007, en el que se establecía un plazo de ocho años para la ejecución del sector. No existe constancia de que por parte del promotor se haya instado la presentación de un nuevo plan parcial adaptado al Plan General vigente.

3. El sector 0, no es contiguo al suelo urbano. Entre medio se encuentra el sector 1 del cual a su vez le separa un suelo rústico de protección de cauces.

Por todo lo anterior, ha quedado reclasificado como suelo rústico común de reserva.



Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

5.2 SUP 1 PUERTO DE MORRO JABLE

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Pretende este sector completar el suelo apto para la edificación en las proximidades del Puerto de Morro Jable por su lado poniente y en su borde costero.

Superficie: 82.200 m²

Edificabilidad: 0,2777 m²c/m²s

Superficie edificable: 22.829 m²c

Aprovechamiento medio 0,2166 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 17.806 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 12.288 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 1.365+1.632= 2.997 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: 2.521 U.A.

Uso global: Residencial - Turístico

Camas turísticas previstas: 761

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1, D-2 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

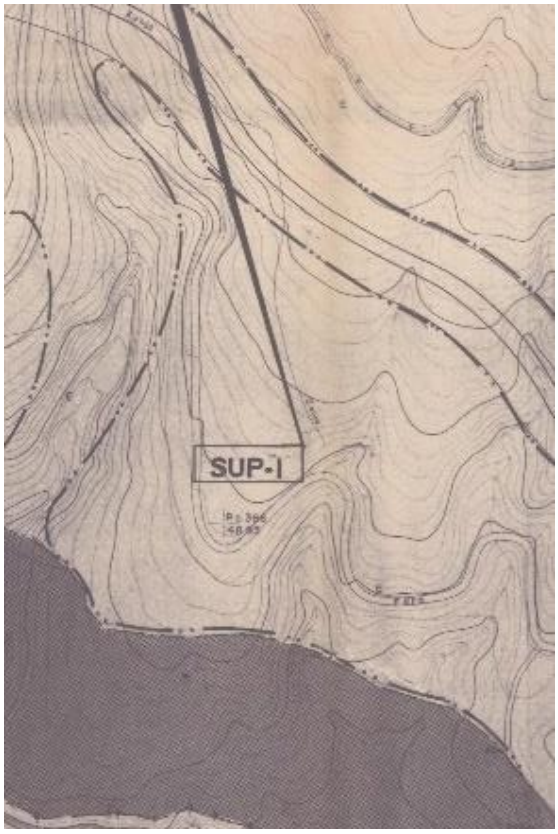
Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Compensación.

Adscripción de sistemas generales:

SG-6.1 : 8.658 m²
SG-4.3: 5.000 m²
SG-4.3: 3.200 m²

Se establece que el aprovechamiento correspondiente a los mismos es de 2.801 U.A.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998)

Este sector se desarrolla conforme a las determinaciones del Plan General de 1998, en el que se delimitaba un único sector que unía los sectores SUP-0 y SUP-1, ampliando la superficie del ámbito total en torno a las 90 Ha reclasificando suelo rústico a urbanizable, al mismo tiempo que se clasificaba como suelo rústico residual o común el SUP-2.

Sus parámetros y determinaciones se han reproducido al analizar el SUP-0.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

Iguales consideraciones a las realizadas para el SUP-0.

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

Iguales consideraciones a las realizadas para el SUP-0.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización y edificación

Sin urbanizar ni edificar, salvo en la zona colindante con el Puerto de Morro Jable, que ha sido ocupada por la urbanización y edificación, conforme a la ordenación que se derivaba del Plan General de 1998.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no está afectado por el Espacio Natural del Parque Natural de Jandía.

C.1 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. La zona turística de Morro Jable delimitada por el Plan Insular no incluye el ámbito del SUP 1.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-32-LP, aprobado según Orden Ministerial del 14 de marzo de 1989. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, con la siguiente singularidad.

En el sector no se aplican las servidumbres establecidas en la legislación de Costas en función de lo contemplado en la Disposición Adicional Vigésima Quinta del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, de aplicación supletoria a la normativa portuaria autonómica. En concreto, los terrenos colindantes con el dominio público portuario que no conserven las características naturales del dominio público marítimo terrestre por la construcción del puerto no estarán sujetos a la servidumbre de protección de costas. Circunstancia que concurre en este ámbito al haberse alterado la costa por la construcción del puerto de Morro Jable.

"*Disposición Adicional Vigésima Quinta "Las limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre previstas en el título II de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, serán de aplicación a los terrenos colindantes con el dominio público portuario que conserve las características naturales del dominio público marítimo-terrestre definido en el artículo 3 de la referida Ley."*

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Al quedar anulado el Plan Parcial como consecuencia de la anulación del Texto Refundido del Plan General de 1998, antes de la aprobación de la LSENPC el sector mantenía su condición de suelo urbanizable programado al no serle de aplicación las determinaciones de las Disposiciones Adicionales y Transitorias de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.

El Plan Parcial al no adaptarse a las determinaciones del planeamiento general vigente, ha quedado en situación de obsolescencia, a diferencia de otros que, si bien se adaptaron a las determinaciones del Plan General de 1998, se desarrollaron sobre ámbitos prácticamente coincidentes a los del planeamiento general del año 1989.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta. Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado:

> *1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.*
>
> *2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.*
>
> *3. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo rústico común.*

Cabe hacer las siguientes consideraciones:

1. El Plan General vigente pese a haber sido aprobado definitivamente en el año 2007, sus determinaciones se corresponden al documento aprobado provisionalmente en el año 1989, tal y como se desarrolla en otros apartados de esta Memoria. Por lo tanto, no es un plan general adaptado a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias que fue aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

2. El promotor, como ya se ha mencionado, tramitó y obtuvo la aprobación definitiva del Plan Parcial y del correspondiente proyecto de urbanización, si bien como ya se ha comentado ha quedado anulado.

   El promotor presentó un procedimiento de responsabilidad patrimonial de reclamación indemnizatoria con Propuesta de Resolución desestimatoria del Consejo Consultivo que suponía su no consideración de fecha 21 de julio de 2010

   El Plan General entró en vigor como ya se ha dicho el 22 de junio de 2007, en el que se establecía un plazo de ocho años para la ejecución del sector. No existe constancia de que por parte del promotor se haya instado la presentación de un nuevo plan parcial adaptado al Plan General vigente.

3. El sector 1 es contiguo al suelo urbano de Morro Jable.

Como consecuencia de lo anterior, mantiene su clasificación como suelo urbanizable, pero quedando suspendida la tramitación del planeamiento parcial hasta la aprobación del planeamiento general que se adapte a lo establecido en el artículo 39 de la LSENPC.

Por lo tanto, podría ser computado como suelo urbanizable a efectos de la aplicación de lo dispuesto en el apartado a) del artículo 12 de la Ley 6/2009, al tener asignado el uso residencial turístico en el Plan General vigente.

Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

5.3 SUP 2 PUERTO DE MORRO JABLE

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Pretende este sector completar el suelo apto para la edificación en las proximidades del Puerto de Morro Jable por su lado poniente y en su borde costero.

Superficie: 188.800 m²

Edificabilidad: 0,2778 m²c/m²s

Superficie edificable: 52.440 m²c

Aprovechamiento medio: 0,2123 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 40.088 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 28.224 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 3.136+2.054= 5.190 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: 6.674 U.A.

Uso global: Residencial - Turístico

Camas turísticas previstas: 1.748

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1, D-2 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

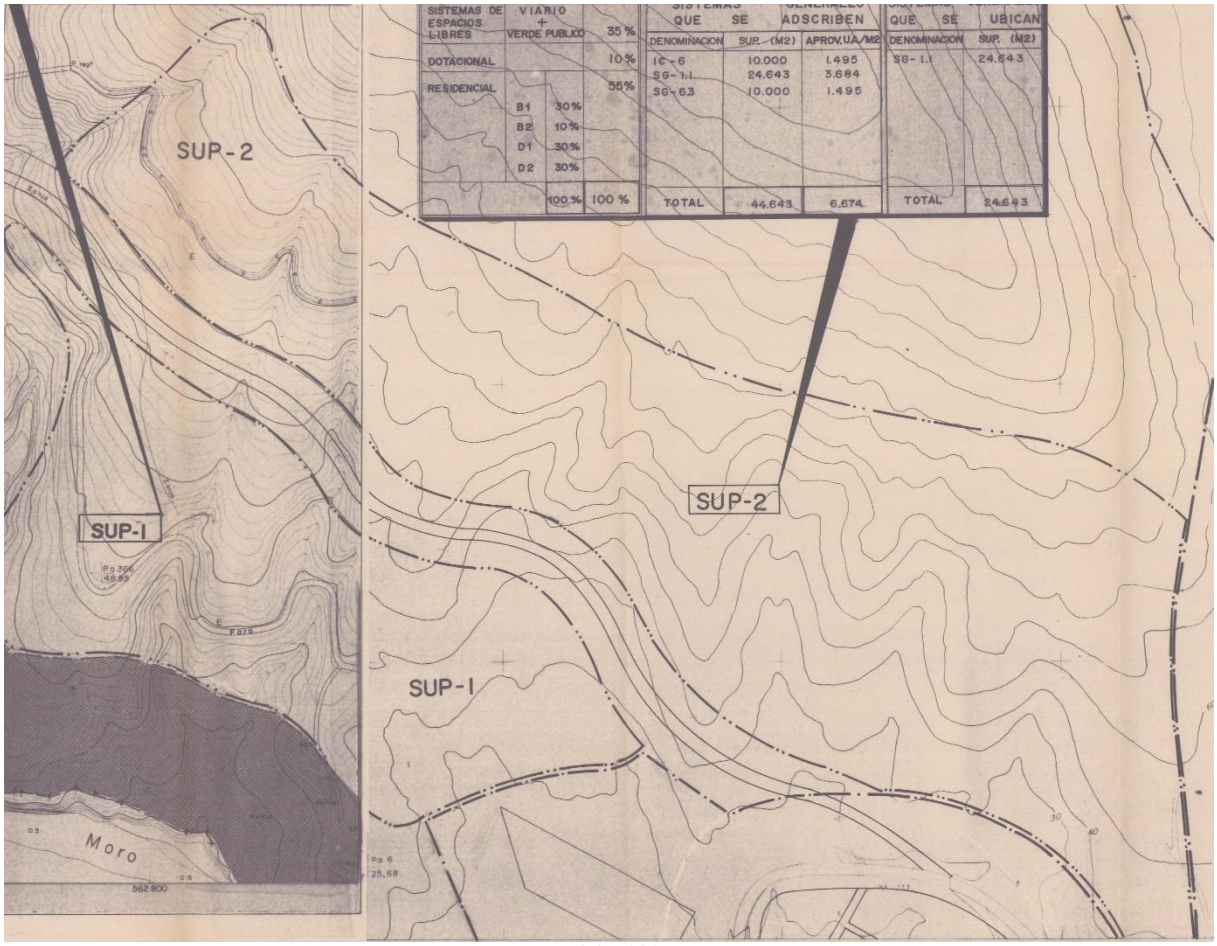
Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Compensación.

Adscripción de sistemas generales:

SG-1.1 : 24.643 m²
IC-6: 10.000 m²
SG-6.3: 10.000 m²

Se establece que el aprovechamiento correspondiente a los mismos es de 7.415 U.A.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998)

En este Plan General se eliminó este sector clasificando el suelo como rústico.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

No se ha tramitado Plan Parcial de este ámbito.

B.2 Gestión

No se ha tramitado documento de gestión de este ámbito.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización y edificación

Sin urbanizar ni edificar, salvo un depósito de abastecimiento de agua.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no está afectado por el Espacio Natural del Parque Natural de Jandía.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. La zona turística de Morro Jable delimitada por el Plan Insular no incluye el ámbito del SUP-2.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-32-LP, aprobado según Orden Ministerial del 14 de marzo de 1989. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, con la siguiente singularidad.

En el sector no se aplican las servidumbres establecidas en la legislación de Costas en función de lo contemplado en la Disposición Adicional Vigésima Quinta del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, de aplicación supletoria a la normativa portuaria autonómica. En concreto, los terrenos colindantes con el dominio público portuario que no conserven las características naturales del dominio público marítimo terrestre por la construcción del puerto no estarán sujetos a la servidumbre de protección de costas. Circunstancia que concurre en este ámbito al haberse alterado la costa por la construcción del puerto de Morro Jable.

El ámbito se encuentra afectado por la zona de influencia.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Antes de la aprobación de la LSENPC el sector mantenía su condición de suelo urbanizable programado al no serle de aplicación las determinaciones de las Disposiciones Adicionales y Transitorias de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta. Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado:

> *1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.*
>
> *2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.*
>
> *3. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo rústico común.*

Cabe hacer las siguientes consideraciones:

1. El Plan General vigente pese a haber sido aprobado definitivamente en el año 2007, sus determinaciones se corresponden al documento aprobado provisionalmente en el año 1989, tal y como se desarrolla en otros apartados de esta Memoria. Por lo tanto, no es un plan general adaptado a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias que fue aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

2. El Plan General entró en vigor como ya se ha dicho el 22 de junio de 2007, en el que se establecía un plazo de ocho años para la ejecución del sector. No existe constancia de que por parte del promotor se haya instado la presentación de un plan parcial adaptado al Plan General vigente.

3. El sector es contiguo al suelo urbano de Morro Jable.

Como consecuencia de lo anterior, mantiene su clasificación como suelo urbanizable, pero quedando suspendida la tramitación del planeamiento parcial hasta la aprobación del planeamiento general que se adapte a lo establecido en el artículo 39 de la LSENPC.

Por lo tanto, podría ser computado como suelo urbanizable a efectos de la aplicación de lo dispuesto en el apartado a) del artículo 12 de la Ley 6/2009, al tener asignado el uso residencial turístico en el Plan General vigente.

Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

5.4 SUP 3 AMPLIACIÓN CASCO DE MORRO JABLE

Ortofoto 1986

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Pretende este sector completar el suelo apto para la edificación en las proximidades del casco de Morro Jable por su lado de expansión hacia el Barranco del Ciervo.

Superficie: 240.000 m²

Edificabilidad: 0,4740 m²c/m²s

Superficie edificable: 113.760 m²c

Aprovechamiento medio: 0,1639 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 39.346 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 35.411 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 3.935 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: - U.A.

Uso global: Residencial

Población prevista: 4.550

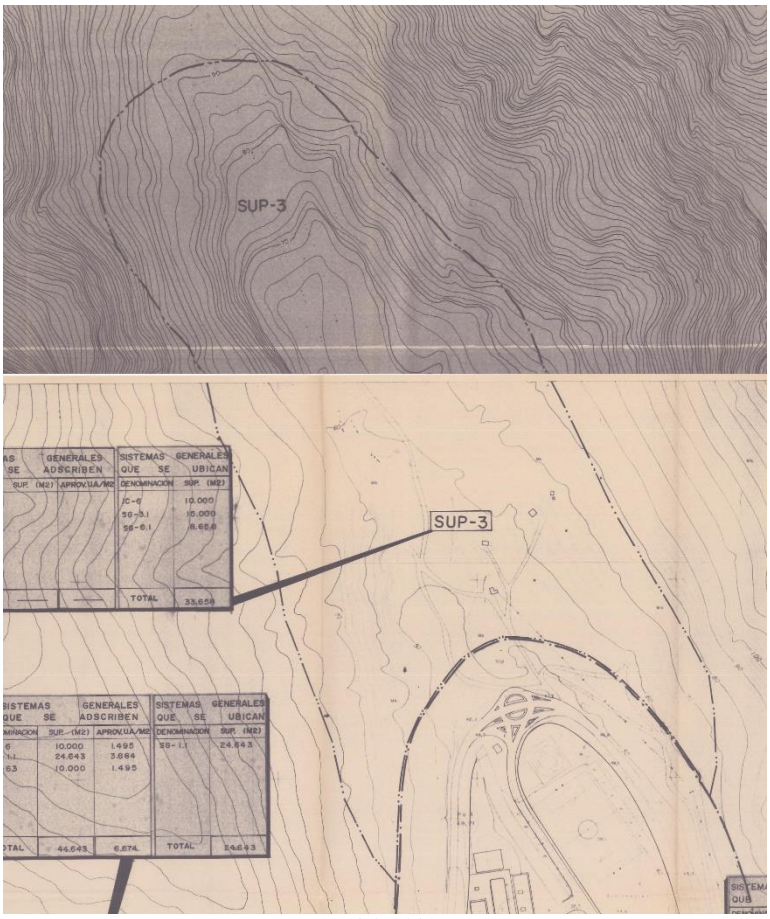
Zonas de edificación: A-1, A-3, B-2, C-1 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Expropiación.

Adscripción de sistemas generales: -



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998)

Denominación: Suelo urbano APD-5.

Superficie: 273.658 m²

Edificabilidad: 0,3865 m²c/m²s

Superficie edificable: 105.782 m²c (solo edificabilidad lucrativa)

Población prevista: 4.231

Zonas de edificación: A-1, A-3, B-2, C-1 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de desarrollo: Modificación Puntual de PG y Plan Parcia.

Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Cooperación

Adscripción de sistemas generales: -

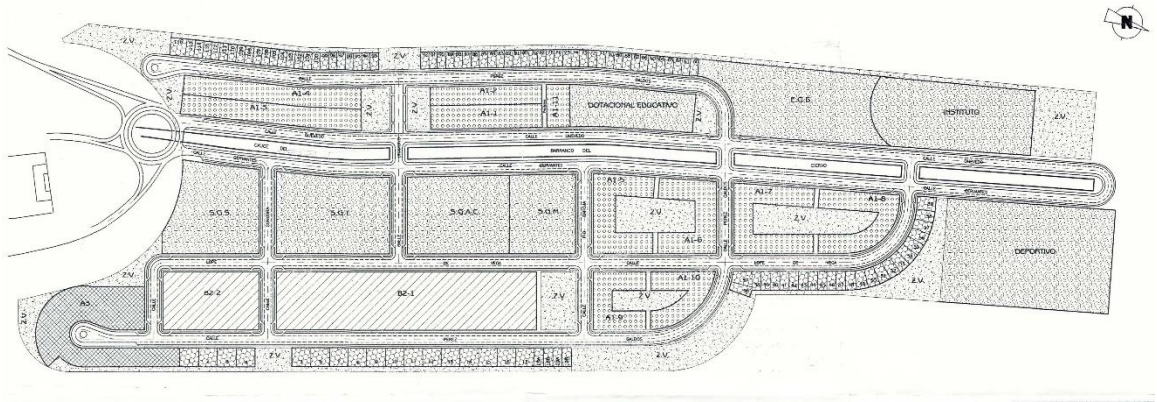
B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

La ordenación del ámbito tuvo su origen en la Modificación Puntual fue aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (en adelante, C.U.M.A.C.), de fecha 18 de mayo de 1.990, y hecha pública a través de Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 11 de junio de 1.990, mediante su publicación en el Boletín Oficial de Canarias nº 79 de 27 de junio de 1.990.

Tras la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General, se produce la Aprobación Provisional del Plan Parcial de desarrollo del S.U.P.-3, con fecha 4 de diciembre de 1.990, y la Definitiva a través de Acuerdo de la C.U.M.A.C. de 9 de enero de 1.991.

El 4 de octubre de 2002 fue aprobada definitivamente una modificación que tuvo por objeto un cambio en las alturas de aplicación a la tipología A1.



Modificación Puntual del Plan General 2002

Al retrotraerse la ordenación vigente a la ordenación del Plan General resultante del acuerdo de Aprobación Provisional del año 1989. El ámbito de la Modificación del Plan General aprobada difiere de la contemplada en el Plan General vigente, por lo que la ordenación pormenorizada aprobada ha devenido en nula.

Mediante Decreto 48/2013, de 25 de abril, se dispone la suspensión de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pájara y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación, con el fin de legitimar la implantación de un colegio de educación infantil y primaria en el Barranco del Ciervo, Morro Jable.

Se suspendió la ordenación vigente clasificando como suelo urbano consolidado una parcela de 12.543 metros cuadrados para ser destinada a Centro de educación infantil y primaria. Esta parcela se sitúa sobre las parcelas de Sistema General Administrativo y Cultural, así como en parte sobre la de Sistema General de Mercado, del planeamiento anulado.

B.2 Gestión

La gestión del sector se ha desarrollado mediante el sistema público de expropiación.

B.3 Ejecución

Según Informes municipales la urbanización se encuentra prácticamente ejecutada.

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Residencial	Vivienda Colectiva	52.466	17,73	**83.687**	**28,28**
	Residencial Mixto	10.523	3,56		
	Vivienda Unifamiliar	20.698	6,99		
Vacante privado		6.865	2,32	**6.865**	**2,32**
Privado				**90.552**	**30,60**
Espacios libres	Parque	9.204	3,11	**35.625**	**12,04**
	Plaza	14.523	4,91		
	Areas Ajardinadas	1.423	0,48		
	Protección infraestructuras	499	0,17		
	Sin urbanizar	9.976	3,37		
Equipamiento Comunitario	Docente	23.100	7,81	**46.400**	**15,68**
	Deportivo	707	0,24		
	Sanitario	7.837	2,65		
	Servicio Funerario	677	0,23		
	Multifuncional	12.537	4,24		
	Vacante	1.542	0,52		
Infraestructuras	Saneamiento	9.733	3,29	**19.743**	**6,67**
	Energía	69	0,02		
	Estación de Transporte	9.941	3,36		
Viarios	Viarios	78.604	26,56	**103.628**	**35,02**
	Sin Uso Especifico	25.024	8,46		
Público				**205.396**	**69,40**
TOTAL				**295.948**	**100,00**

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no está afectado por el Espacio Natural del Parque Natural de Jandía.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. No se encuentra incluido en las zonas turísticas delimitadas por el Plan Insular.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Al retrotraerse la ordenación vigente a la ordenación del Plan General resultante del acuerdo de Aprobación Provisional del año 1989. El ámbito de la Modificación del Plan General aprobada difiere de la contemplada en el Plan General vigente, por lo que la ordenación pormenorizada aprobada ha devenido en nula.

Antes de la aprobación de la LSENPC el sector mantenía su condición de suelo urbanizable programado al no serle de aplicación las determinaciones de las Disposiciones Adicionales y Transitorias de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta. Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado:

> *1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no*

adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.

2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.

3. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo rústico común.

Cabe hacer las siguientes consideraciones:

1. El Plan General vigente pese a haber sido aprobado definitivamente en el año 2007, sus determinaciones se corresponden al documento aprobado provisionalmente en el año 1989, tal y como se desarrolla en otros apartados de esta Memoria. Por lo tanto, no es un plan general adaptado a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias que fue aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

2. El Plan General entró en vigor como ya se ha dicho el 22 de junio de 2007, en el que se establecía un plazo de ocho años para la ejecución del sector. El ayuntamiento no ha procedido a la redacción de un nuevo Plan parcial, en tanto en cuento, el ámbito urbanizado y edificado es mayor al contemplado en el plan general vigente.

3. El sector es contiguo al suelo urbano de Morro Jable.

Como consecuencia de lo anterior, mantiene su clasificación como suelo urbanizable, pero quedando suspendida la tramitación del planeamiento parcial hasta la aprobación del planeamiento general que se adapte a lo establecido en el artículo 39 de la LSENPC.

5.5 SUP 4 VALLUELO DE LOS BURROS

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Pretende este sector dotar de zona apta para el desarrollo industrial o comercial general de abastecimiento al núcleo de Morro Jable y de su zona de influencia, así como a las áreas de desarrollo ulterior.

Superficie: 106.000 m²

Edificabilidad: 0,700 m²c/m²s

Superficie edificable: 74.200 m²c

Aprovechamiento medio: 0,2170 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 23.002 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 15.846 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 1.761+2.058= 3.819 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: 3.337 U.A.

Uso global: Industrial o comercial.

Ordenanzas de edificación: G

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

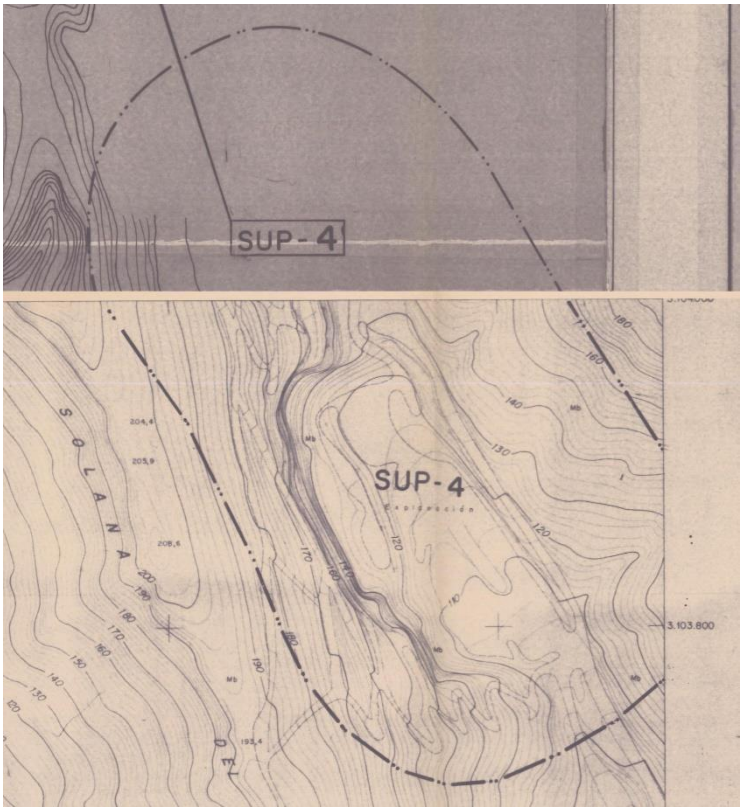
Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Compensación.

Adscripción de sistemas generales:

SG-7.3: 9.580 m²
IC-7: 12.747 m²

Se establece que el aprovechamiento correspondiente a los mismos es de 3.708 U.A.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998)

Superficie: 50.000 m²

Edificabilidad: 0,700 m²c/m²s

Superficie edificable: 35.000m²c

Aprovechamiento medio: 0,1750 U.A./m²

Uso global: Industrial o comercial.

Ordenanzas de edificación: G

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial.

Adscripción de sistemas generales: 37.800 m²

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

No se ha tramitado Plan Parcial de este ámbito.

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

No se ha tramitado documento de gestión de este ámbito.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

No se ha tramitado proyecto de urbanización de este ámbito.

B.3.2 Edificación

Existen una serie de edificaciones e instalaciones que se sitúan fuera del ámbito, entre el sector y la zona costera.

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

Una parte del ámbito se encuentra dentro del espacio natural del Parque Natural de Jandía.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. La zona turística de Morro Jable delimitada por el Plan Insular no incluye el ámbito del SUP-4.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Antes de la aprobación de la Ley 4/2017 el sector mantenía su condición de suelo urbanizable programado al no serle de aplicación las determinaciones de las Disposiciones Adicionales y Transitorias de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.

Al entrar en vigor la Ley 4/2017, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta. Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado:

> *1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.*
>
> *2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.*
>
> *3. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo rústico común.*

Cabe hacer las siguientes consideraciones:

1. El Plan General vigente pese a haber sido aprobado definitivamente en el año 2007, sus determinaciones se corresponden al documento aprobado provisionalmente en el año 1989, tal y como se desarrolla en otros apartados de esta Memoria. Por lo tanto, no es un plan general adaptado a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias que fue aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

2. El Plan General entró en vigor como ya se ha dicho el 22 de junio de 2007, en el que se establecía un plazo de ocho años para la ejecución del sector. No existe constancia de que por parte del promotor se haya instado la presentación de un nuevo plan parcial adaptado al Plan General vigente.

3. Es un sector aislado, sin ningún tipo de contigüidad con suelo urbano o urbanizable en ejecución.

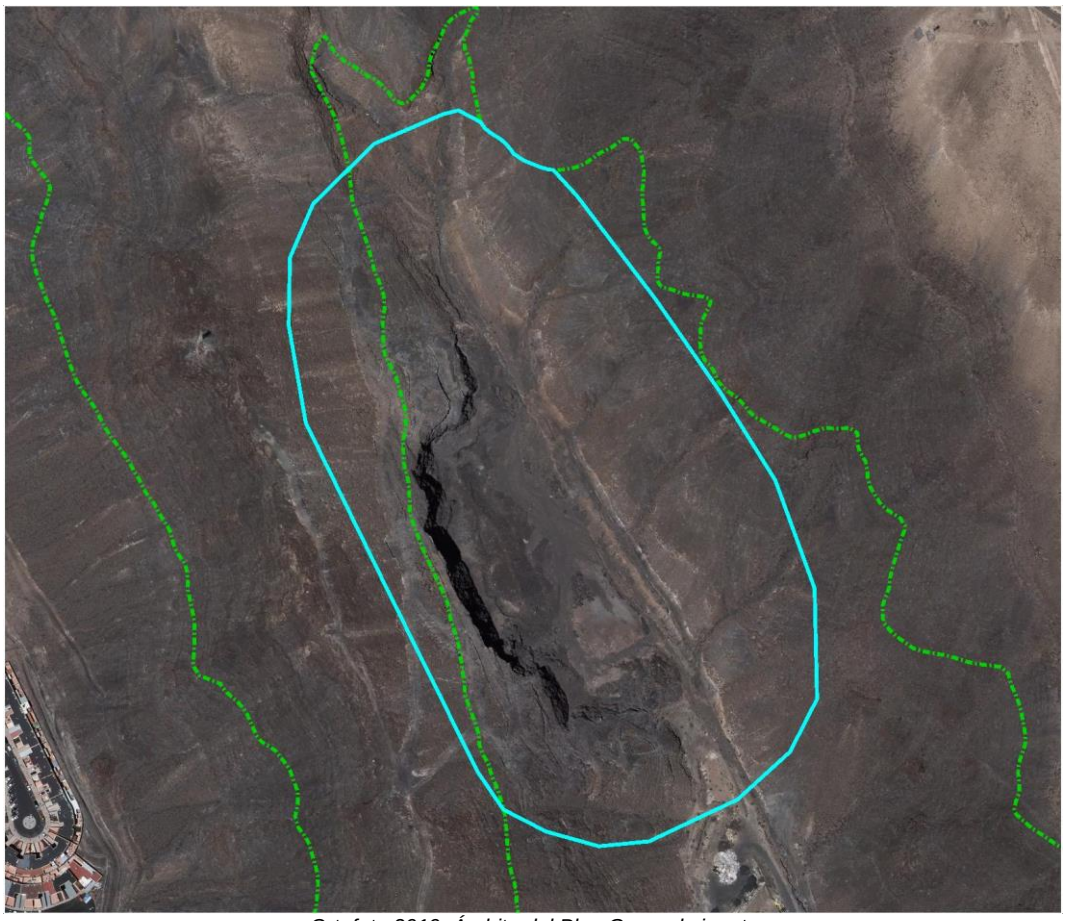
Dado que parte del ámbito se encuentra dentro del espacio Natural del parque de Jandía, se distinguen dos zonas:

Zona A: ámbito no incluido den el espacio natural.

Como consecuencia de lo anterior y dado que la disposición no diferencia entre suelos urbanizables por razón del uso característico del sector, sería de aplicación lo contemplado en el apartado 2, por lo que el suelo queda clasificado y categorizado como suelo rústico común de reserva.

Zona B: ámbito incluido den el espacio natural.

Conforme a lo establecido en el apartado 2 de la Disposición reseñada se clasifica y categoriza como suelo rústico de Protección Natural.



Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

5.6 SUP 5 ACCESO MORRO JABLE

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Pretende este sector completar el suelo apto para la edificación en las proximidades del núcleo de Morro Jable por su lado este.

Superficie: 52.200 m²

Edificabilidad: 0,2777 m²c/m²s

Superficie edificable: 14.497 m²c

Aprovechamiento medio: 0,2105 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 10.988 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 7.803 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 867+75= 942 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: 2.243 U.A.

Uso global: Residencial - Turístico

Camas turísticas previstas: 483

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1, D-2 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

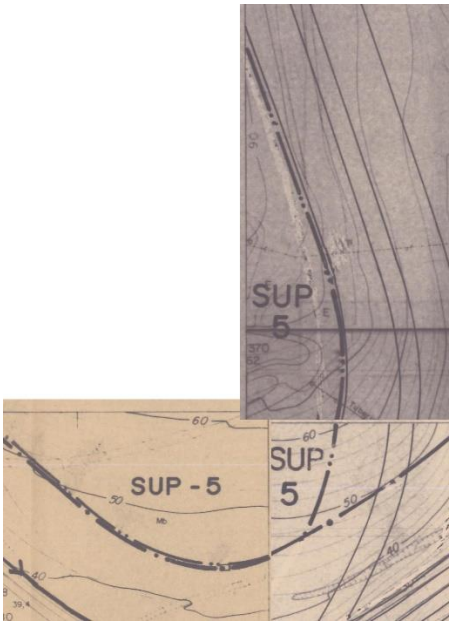
Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Compensación.

Adscripción de sistemas generales:

SG-3.1 : 15.000 m²

Se establece que el aprovechamiento correspondiente a los mismos es de 2.492 U.A.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998)

No mantiene la clasificación como suelo urbanizable, considerando los terrenos como suelo rústico.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

No se ha tramitado Plan Parcial de este ámbito.

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

No se ha tramitado proyecto de urbanización.

B.3.2 Edificación

No se han desarrollado obras de urbanización ni de edificación. Solamente se aprecian una serie de caminos o vías de tierra y unos depósitos de abastecimiento de agua.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

No se encuentra afectado por el espacio natural del Parque Natural de Jandía.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

No se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. No está incluido dentro de la zona turística de Morro Jable delimitada por el Plan Insular .

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Antes de la aprobación de la LSENPC el sector mantenía su condición de suelo urbanizable programado al no serle de aplicación las determinaciones de las Disposiciones Adicionales y Transitorias de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta. Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado:

> *1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.*
>
> *2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural*

protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.

3. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo rústico común.

Cabe hacer las siguientes consideraciones:

1. El Plan General vigente pese a haber sido aprobado definitivamente en el año 2007, sus determinaciones se corresponden al documento aprobado provisionalmente en el año 1989, tal y como se desarrolla en otros apartados de esta Memoria. Por lo tanto, no es un plan general adaptado a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias que fue aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

2. El Plan General entró en vigor como ya se ha dicho el 22 de junio de 2007, en el que se establecía un plazo de ocho años para la ejecución del sector. No existe constancia de que por parte del promotor se haya instado la presentación de un plan parcial adaptado al Plan General vigente.

3. Es colindante al suelo urbano de Morro Jable.

Como consecuencia de lo anterior, mantiene su clasificación como suelo urbanizable, pero quedando suspendida la tramitación del planeamiento parcial hasta la aprobación del planeamiento general que se adapte a lo establecido en el artículo 39 de la LSENPC.

Por lo tanto, podría ser computado como suelo urbanizable a efectos de la aplicación de lo dispuesto en el apartado a) del artículo 12 de la Ley 6/2009, al tener asignado el uso residencial turístico en el Plan General vigente.

Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

5.7 SUP 6 SOLANA MATORRAL

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Pretende este sector completar el suelo apto para la edificación en las proximidades del actual núcleo turístico de Solana Matorral por su lado Noroeste.

Superficie: 85.000 m²

Edificabilidad: 0,2777 m²c/m²s

Superficie edificable: 23.607 m²c

Aprovechamiento medio: 0,2105 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 17.895 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 12.707 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 1.412+2.281= 3.693 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: 1.495 U.A.

Uso global: Residencial - Turístico

Camas turísticas previstas: 787

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1, D-2 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

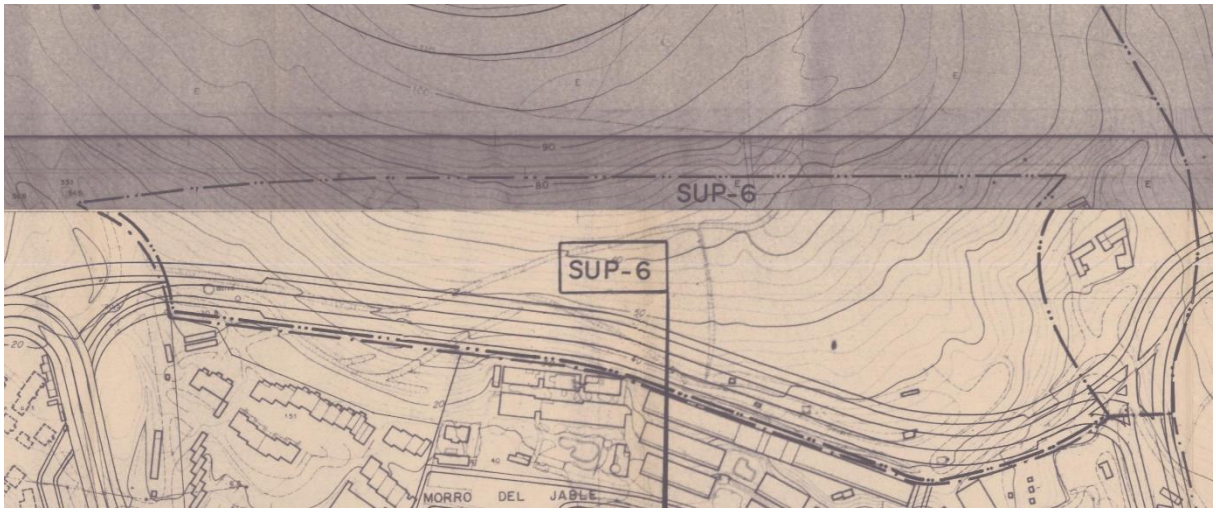
Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Compensación.

Adscripción de sistemas generales:

SG-7.1 : 6.600 m²
SG-7.10 : 3.400 m²

Se establece que el aprovechamiento correspondiente a los mismos es de 1.665 U.A.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998)

SUP-3

Superficie: 365.000 m²s (se agrupa al SUP-7 del PG89 y se amplía el ámbito).

Edificabilidad: 0,1142 m²c/m²s

Superficie edificable: 41.670m²c

Aprovechamiento medio 0,0799 U.A./m²

Camas turísticas previstas: 1.389

Zonas de edificación: D-1, D-2 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Adscripción de sistemas generales: 0 m²s

Prescripciones adicionales: El porcentaje de tipología D1, nunca sea inferior al 50% del aprovechamiento total.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

No se ha tramitado Plan Parcial de este ámbito.

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización y edificación

No se ha tramitado proyecto de urbanización.

No se han desarrollado obras de urbanización ni de edificación. Solamente se aprecian una serie de caminos o zanjas de protección para las aguas.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

No se encuentra afectado por el espacio natural del Parque Natural de Jandía.

C.2 Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Está incluido dentro de la zona turística de Morro Jable delimitada por el Plan Insular .

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Antes de la aprobación de la LSENPC el sector mantenía su condición de suelo urbanizable programado al no serle de aplicación las determinaciones de las Disposiciones Adicionales y Transitorias de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta. Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado:

> *1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o*

en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.

2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.

3. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo rústico común.

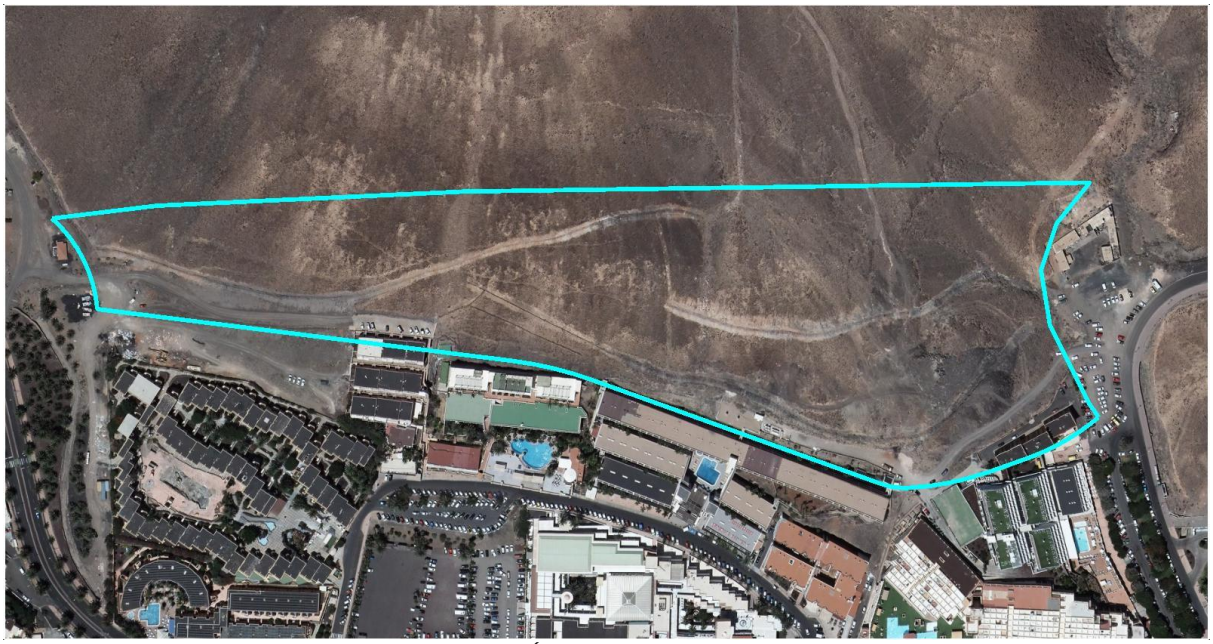
Cabe hacer las siguientes consideraciones:

1. El Plan General vigente pese a haber sido aprobado definitivamente en el año 2007, sus determinaciones se corresponden al documento aprobado provisionalmente en el año 1989, tal y como se desarrolla en otros apartados de esta Memoria. Por lo tanto, no es un plan general adaptado a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias que fue aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

2. El Plan General entró en vigor como ya se ha dicho el 22 de junio de 2007, en el que se establecía un plazo de ocho años para la ejecución del sector. No existe constancia de que por parte del promotor se haya instado la presentación de un nuevo plan parcial adaptado al Plan General vigente.

3. Es un sector colindante con suelo urbano, por lo tanto, no aislado.

Mantiene su clasificación como suelo urbanizable. Por lo tanto, podría ser computado como suelo urbanizable a efectos de la aplicación de lo dispuesto en el apartado a) del artículo 12 de la Ley 6/2009. Es solo de aplicación al suelo urbanizable turístico y este sector estaba considerado como turístico por el Plan General vigente.



Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

5.8 SUP 7 SOLANA MATORRAL

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Pretende este sector completar el suelo apto para la edificación en la parte alta de Solana-Matorral en su parte noreste.

Superficie: 227.000 m²

Edificabilidad: 0,2777 m²c/m²s

Superficie edificable: 63.048 m²c

Aprovechamiento medio: 0,2078 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 47.162 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 33.934 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 3.771+4.315= 8.086 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: 5.142 U.A.

Uso global: Residencial - Turístico

Camas turísticas previstas: 2.102

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1, D-2 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Compensación.

Adscripción de sistemas generales:

SV-1 : 34.400 m²

Se establece que el aprovechamiento correspondiente a los mismos es de 5.714 U.A.

PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998)

Una parte del anterior ámbito fue clasificado como suelo urbano por el Plan General anulado de 1998 (Polígono 5). Tiene causa en el Convenio firmado con Dehesa de Jandía el 28 de mayo de 1990.

Superficie: 84.200 m²

Edificabilidad: 0,18 m²c/m²s

Superficie edificable: 15.152 m²c (18.687 aplicando la normativa a las parcelas)

Aprovechamiento sector: 15.152 U.A.

Verde: 8.420 m² (6.700.según plano).

Equipo: 12.630 m² (7.300 según plano)

Viario: 12.641 m² (18.898 según plano).

Uso global: Turístico

Camas turísticas previstas: 505

Zonas de edificación: D-4

Instrumento de desarrollo: Ordenación directa del Plan General.

Instrumento de gestión: Polígono de Actuación.

Instrumento de ejecución: Proyecto de Urbanización.

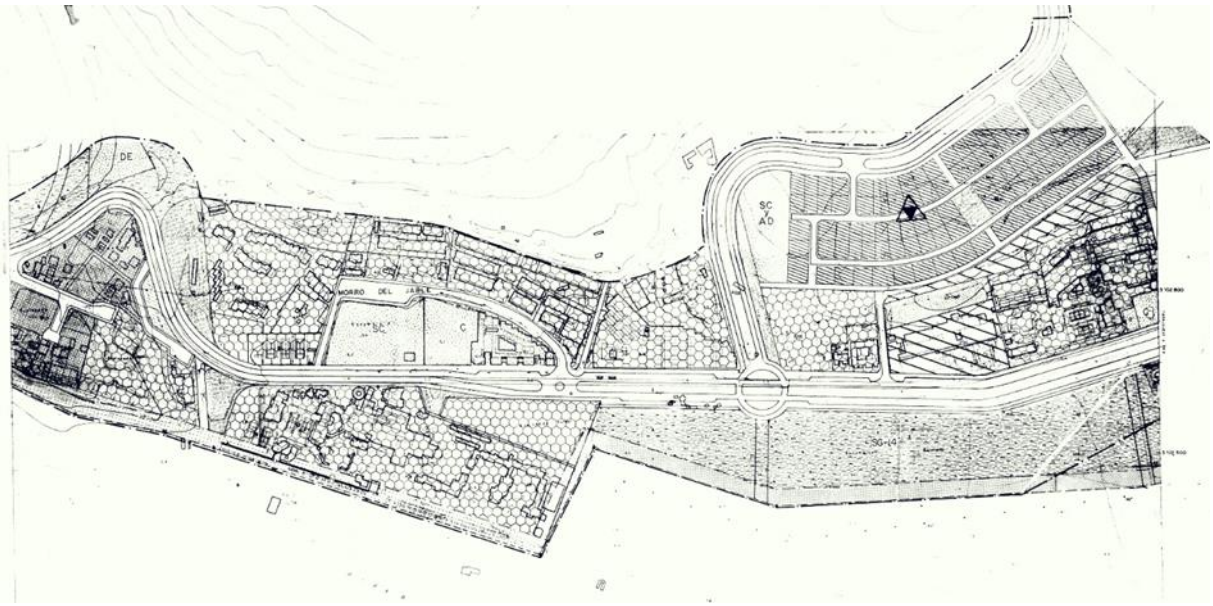
Plazo máximo de ejecución: Cuatro años

Sistema de actuación: Compensación.

El resto del suelo, tal y como ya se ha comentado al analizar el SUP-6, conformó un único sector con el SUP-6, al mismo tiempo que se ampliaba su ámbito.

La sentencia de 10 de febrero de 2003 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias recaída en el recurso 1276/1999, por la que se anuló el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pájara, aprobado por la entonces denominada Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1998, conlleva, por su eficacia “ex tunc” (la declaración de nulidad priva de efectos al acto desde el momento en que se produjo), la nulidad de cuantos actos de desarrollo posteriores al 16 de diciembre de 1998 resultaron amparados en tal Plan General.

Por lo tanto, la ordenación pormenorizada establecida ha devenido nula de pleno derecho, al igual que cuantos actos fueron dictados en desarrollo de dicha ordenación, conforme a la doctrina de los actos encadenados.



B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

No se ha tramitado Plan Parcial de este ámbito.

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

En el ámbito del Polígono 5 (PG98), la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada el 26 de noviembre de 1997, adoptó el acuerdo de conceder licencia de segregación a la totalidad de las fincas, pero no se ha tramitado el preceptivo instrumento de gestión. No han sido cedidas al Ayuntamiento los terrenos correspondientes a zonas verdes y dotaciones públicas que exige la Ley.

En el resto del ámbito no se ha tramitado instrumento de gestión.

B.2.2. Cesiones pendientes de realizar en el Polígono 5 del PG98.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

El Proyecto de urbanización del Polígono 5 se aprobó el 26 de septiembre de 1994. En el resto del ámbito no se ha tramitado proyecto de urbanización.

Las obras de urbanización del Polígono 5 del Plan General del 98 se recepcionó parcialmente, mediante acta suscrita el 14 de octubre de 1998, las redes de abastecimiento de agua, riego, hidrantes, red de baja tensión (aérea y Subterránea) y alumbrado público. Falta por recepcionar únicamente las obras de pavimentación, jardinería y señalización, que actualmente se encuentran realizadas, salvo algunos detalles puntuales y el ajardinamiento de parte de las zonas verdes, que no estaba definido correctamente en el Proyecto de Urbanización aprobado.
.
En el resto del sector no se han desarrollado obras de urbanización

B.3.2 Edificación

En el Polígono 5 del año 1998, hay un importante número de parcelas edificadas.

Tal y como se puede apreciar, en los planos y en las imágenes hay un importante número de parcelas edificadas en el polígono 5 del año 1998 (La Cornisa).

El estado actual de la edificación y urbanización del Polígono 5 según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Extrahotelero	6.123	6,90	**6.123**	**6,90**
Residencial	Vivienda Colectiva	12.980	14,62	**16.692**	**18,80**
	Vivienda Unifamiliar	3.712	4,18		
Vacante privado		27.684	31,18	**27.684**	**31,18**
Privado				**50.499**	**56,88**
Espacios libres	Zona Verde	8.232	9,27	**8.232**	**9,27**
Equipamiento Comunitario	Institucional	7.597	8,56	**7.597**	**8,56**
Viarios	Viarios y peatonales	22.451	25,29	**22.451**	**25,29**
Público				**38.280**	**43,12**
TOTAL				**88.779**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- La superficie de parcelas privadas vacantes es superior al de las parcelas edificadas.

- Desarrollo de parcelas turísticas en el tipo extrahotelero, en torno al 26,84% de los usos consolidados.
- La parcela de usos comunitarios pública no se ha desarrollado.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

No se encuentra afectado por el espacio natural del Parque Natural de Jandía.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Está incluido dentro de la zona turística de Morro Jable delimitada por el Plan Insular .

C.3 Costas

El ámbito se encuentra parcialmente dentro de la zona de influencia, pero fuera de la servidumbre de protección.

C.4 Carreteras

El ámbito delimitado en no está afectado por las servidumbres y línea de afección de ninguna carretera.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Antes de la aprobación de la LSENPC el sector mantenía su condición de suelo urbanizable programado al no serle de aplicación las determinaciones de las Disposiciones Adicionales y Transitorias de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta. Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado:

> *1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.*
>
> *2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.*
>
> *3. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo rústico común.*

Cabe hacer las siguientes consideraciones:

1. El Plan General vigente pese a haber sido aprobado definitivamente en el año 2007, sus determinaciones se corresponden al documento aprobado provisionalmente en el año 1989, tal y como se desarrolla en otros apartados de esta Memoria. Por lo tanto, no es un plan general adaptado a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias que fue aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

2. El Plan General entró en vigor como ya se ha dicho el 22 de junio de 2007, en el que se establecía un plazo de ocho años para la ejecución del sector. No existe constancia de que por parte del promotor se haya instado la presentación de un nuevo plan parcial adaptado al Plan General vigente.

3. Es un sector colindante con suelo urbano, por lo tanto, no aislado.

Mantiene su clasificación como suelo urbanizable. Por lo tanto, podría ser computado como suelo urbanizable a efectos de la aplicación de lo dispuesto en el apartado a) del artículo 12 de la Ley 6/2009. Es solo de aplicación al suelo urbanizable turístico y este sector estaba considerado como turístico por el Plan General vigente.

Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

5.9 SUP 8 STELLA CANARIS

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Pretende este sector completar el suelo apto para la edificación en las proximidades del núcleo de Stella Canaris por su lado Noroeste.

Superficie: 140.000 m²

Edificabilidad: 0,2778 m²c/m²s

Superficie edificable: 38.885 m²c

Aprovechamiento medio: 0,2004 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 28.059 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 20.929 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 2.325+3.011= 5.336 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: 5.142 U.A.

Uso global: Residencial - Turístico

Camas turísticas previstas: 1.296

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1, D-2 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

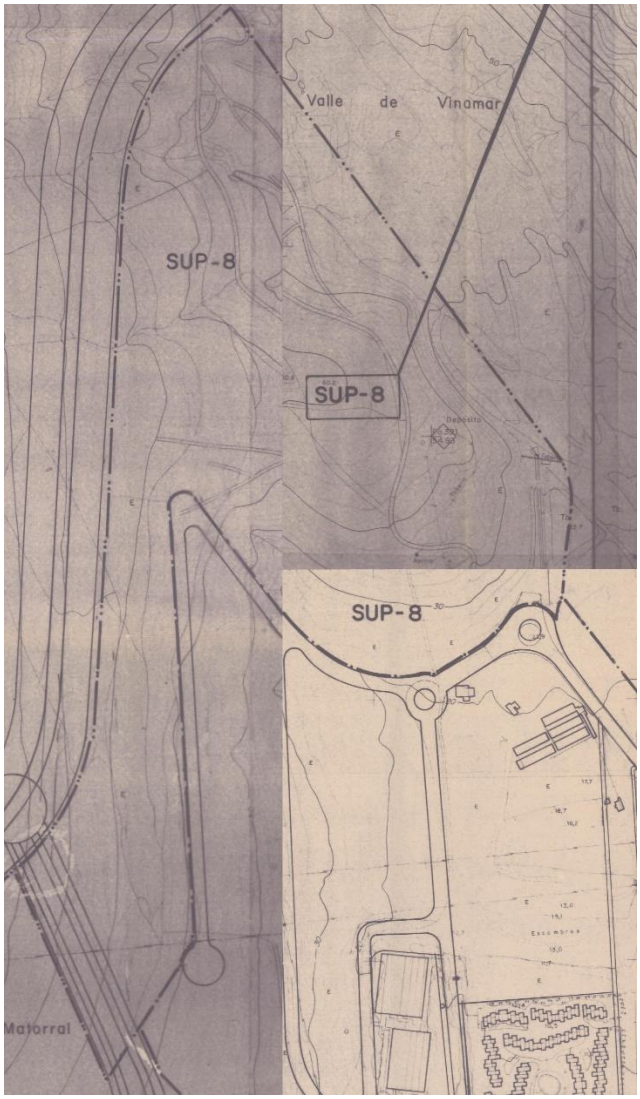
Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Compensación.

Adscripción de sistemas generales:

SV-1 : 12.000 m²

Se establece que el aprovechamiento correspondiente a los mismos es de 1.993 U.A.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998)

SUP 4

Superficie: 154.000 m²

Edificabilidad: 0,4057 m²c/m²s

Superficie edificable: 62.483 m²c (usos lucrativos)

Aprovechamiento medio: 0,2763 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 42.550 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 14.004 U.A.
Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 1.556 + 1.466 = 3.022 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: 13.190 U.A.

Uso global:

Camas turísticas previstas: 2.083

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1, D-2 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de desarrollo:

Plazo máximo de ejecución:

Sistema de actuación: .

Adscripción de sistemas generales:

SV-1 : 12.000 m² (Variante CC 640)
SV-1 : 133.500 m² (Zona de protección SU-1 Casco Morro Jable)

Se establece que el aprovechamiento correspondiente a los mismos es de 14.666 U.A.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

Se presentó el Plan Parcial del sector P-4 del Plan General de 1998. Por lo tanto, no adaptado a las determinaciones del Plan General vigente.

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización y edificación

No se ha tramitado proyecto de urbanización. No se han desarrollado obras de urbanización ni de edificación, aunque una buena parte de los terrenos ha sido ocupada por la ordenación derivada del SUP-5 del Plan General del año 1998. Igualmente se ha ocupado parte del suelo urbano de Stella Canaris.

Foto año 2020

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

No se encuentra afectado por el espacio natural del Parque Natural de Jandía.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Está incluido dentro de la zona turística de Morro Jable delimitada por el Plan Insular .

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Antes de la aprobación de la LSENPC el sector mantenía su condición de suelo urbanizable programado al no serle de aplicación las determinaciones de las Disposiciones Adicionales y Transitorias de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta. Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado:

> *1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.*
>
> *2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.*
>
> *3. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo*

rústico común.

Cabe hacer las siguientes consideraciones:

1. El Plan General vigente pese a haber sido aprobado definitivamente en el año 2007, sus determinaciones se corresponden al documento aprobado provisionalmente en el año 1989, tal y como se desarrolla en otros apartados de esta Memoria. Por lo tanto, no es un plan general adaptado a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias que fue aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

2. El Plan General entró en vigor como ya se ha dicho el 22 de junio de 2007, en el que se establecía un plazo de ocho años para la ejecución del sector. No existe constancia de que por parte del promotor se haya instado la presentación de un nuevo plan parcial adaptado al Plan General vigente.

3. Es un sector colindante con suelo urbano, por lo tanto, no aislado.

Mantiene su clasificación como suelo urbanizable. Por lo tanto, podría ser computado como suelo urbanizable a efectos de la aplicación de lo dispuesto en el apartado a) del artículo 12 de la Ley 6/2009. Es solo de aplicación al suelo urbanizable turístico y este sector estaba considerado como turístico por el Plan General vigente.

Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

5.10 SUP 9 INMOBILIARIA FUERTEVENTURA

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Pretende este sector completar el suelo apto para la edificación entre Stella Canaris y Las Gaviotas.

Superficie: 280.000 m²

Edificabilidad: 0,2778 m²c/m²s

Superficie edificable: 77.770 m²c

Aprovechamiento medio: 0,2060 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 57.673 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 41.857 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 4.651+552= 5.203 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: 10.613 U.A.

Uso global: Residencial - Turístico

Camas turísticas previstas: 2.592

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1, D-2 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

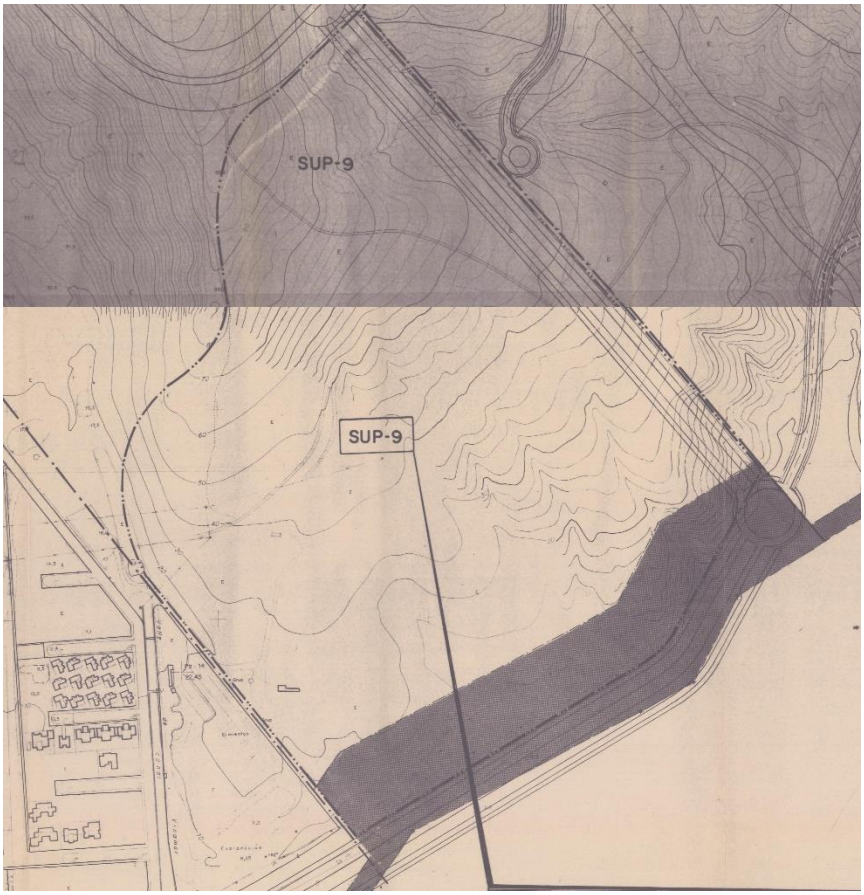
Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Compensación.

Adscripción de sistemas generales:

SV-1 : 13.600 m²
SG-1.4 : 57.394 m²

Se establece que el aprovechamiento correspondiente a los mismos es de 11.792 U.A.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998)

Superficie: 889.000 m²

Edificabilidad: 0,1440 m²c/m²s

Superficie edificable: 128.000 m²c

Aprovechamiento medio: 0,1068 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 94.924 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 80.844 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 8.982+137= 9.119 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: 1.237 U.A.

Uso global: Residencial - Turístico

Camas turísticas previstas: 4.267

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1, D-2 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Adscripción de sistemas generales:

SV-1 : (Variante GC-640) 13.600 m²

Se establece que el aprovechamiento correspondiente a los mismos es de 1.374 U.A.

El plan parcial deberá incluir en su 1ª etapa, la ejecución de un Campo de Golf de 18 hoyos, como elemento primordial de la urbanización.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente de Canarias por orden Departamental de fecha 6 de abril de 1998 acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial del SUP-5 Playa del Jable. (Boletín Oficial de Canarias nº 77 de 14 de junio de 1999).

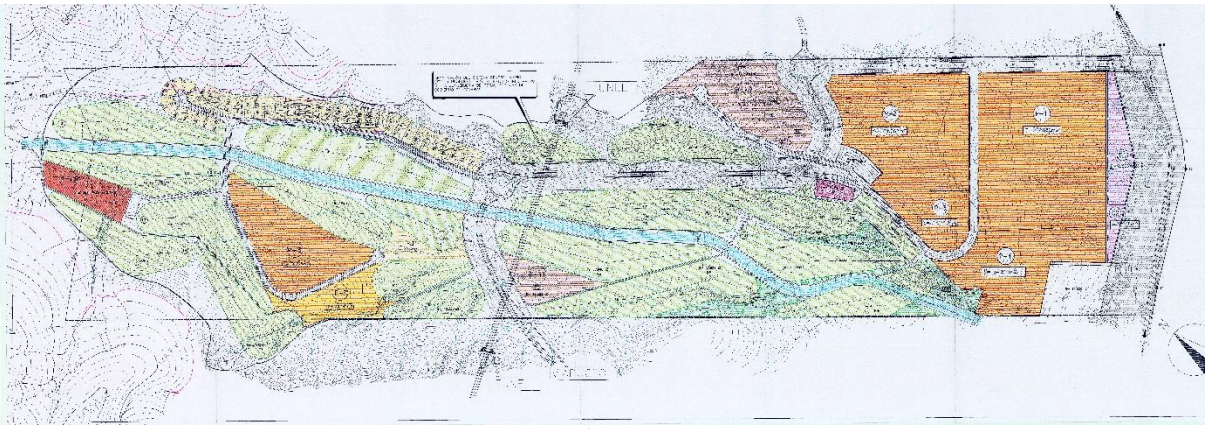
La sentencia de 10 de febrero de 2003 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias recaída en el recurso 1276/1999, por la que se anuló el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pájara, aprobado por la entonces denominada Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1998, conlleva, por su eficacia “ex tunc” (la declaración de nulidad priva de efectos al acto desde el momento en que se produjo), la nulidad de cuantos actos de desarrollo posteriores al 16 de diciembre de 1998 resultaron amparados en tal Plan General.

Por lo tanto, la aprobación definitiva del Plan Parcial que ordenó este ámbito ha devenido nula de pleno derecho al desarrollar las previsiones del Plan General del 1998, al igual que cuantos actos fueron dictados en desarrollo de dicho Plan Parcial, conforme a la doctrina de los actos encadenados.

B.1.1. Modificaciones

El Pleno del Ayuntamiento con fecha 22 de septiembre de 2000 acordó la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial del SUP-5 Playa del Jable. (Boletín Oficial de Las Palmas nº 137 de 15 de noviembre de 2000).

A esta Modificación le es de plena aplicación lo indicado para el plan parcial original.



Modificación Plan Parcial

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

El Ayuntamiento, en sesión de fecha de 2 de junio de 2000, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente las bases de actuación del convenio urbanístico para la ejecución del sector y los estatutos de la entidad urbanística colaboradora de conservación del sector.

El Ayuntamiento, en sesión de fecha de 23 de mayo de 2003, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el “Convenio Urbanístico para la prestación entre el Ayuntamiento de Pájara y la entidad Urbanística de Gestión del sector 5 del suelo Urbanizable No Programado”.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

Mediante Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha de 22 de febrero de 2001 con base en la ordenación definitiva del sector tras la modificación del plan parcial se aprueba el proyecto de urbanización.

Falta finalizar las obras de urbanización.

La forma del campo de golf ejecutado difiere de la contemplada en la ordenación previa.

B.3.2 Edificación

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	152.615	15,21	**152.615**	**15,21**
Residencial	Vivienda Colectiva	12.562	1,25	**21.813**	**2,17**
	Vivienda Unifamiliar	9.251	0,92		
Terciario		8.865	0,88	**8.865**	**0,88**
Infraestructura privada		388.750	38,74	**388.750**	**38,74**
Vacante privado		80.368	8,01	**80.368**	**8,01**
Privado				**652.411**	**65,01**
Espacios libres	Zonas Ajardinadas	16.861	1,68	**195.276**	**19,46**
	Plaza	7.132	0,71		
	Sin urbanizar	171.283	17,07		
Infraestructuras	Hidráulicas	4.063	0,40	**67.236**	**6,70**
	Saneamiento	29.838	2,97		
	Abastecimiento	4.608	0,46		
	Energía	142	0,01		
	Sin urbanizar	28.585	2,85		
Viarios	Peatonales	20.549	2,05	**88.593**	**8,83**
	Viarios	68.044	6,78		
Público				**351.105**	**34,99**
TOTAL				**1.003.516**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- El importante porcentaje de parcelas privadas vacantes (turísticas y residenciales.
- Un claro predominio del uso turístico sobre el residencial.
- Gran parte de la superficie de espacios libres públicos al igual que en la ordenación previa son laderas de importante pendiente que se mantienen en su estado natural.
- Las parcelas de usos comunitarios públicos no se han desarrollado, al igual que el viario situado al sur de estas parcelas, que se considera inviable por la fuerte pendiente que debería tener, dadas las rasantes de las vías que tendría que conectar.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

No se encuentra afectado por el espacio natural del Parque Natural de Jandía.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Está incluido dentro de la zona turística de Esquinzo Butihondo delimitada por el Plan Insular .

C.3 Costas

Las parcelas situadas en la zona más cercana a la costa se encuentran dentro de la zona de influencia.

El deslinde y la servidumbre de protección reflejada en los planos de ordenación corresponde al DL-33-LP, aprobado según Orden Ministerial del 27 de mayo de 2009, la servidumbre de protección reflejada es de 100 metros, afectando ligeramente a las edificaciones existentes de la parcela de uso comercial.

C.4 Carreteras

El Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes del Gobierno de Canarias de septiembre de 2022 sobre el documento de Avance de la ordenación estructural del Plan General establecía entre otras las siguientes determinaciones:

> *“ 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.*

No obstante lo anterior, se pone en su conocimiento que sigue vigente la Orden de fecha 15 de abril de 2015, del 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).*

Dado que en el punto 2 de la Orden de 15 de abril de 2015, se recoge que existían situaciones que no se ajustaban a lo previsto en el Planeamiento Vigente, que debería ser recogidas a través del Plan de Modernización u otro instrumento de planeamiento que, como instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, pueden establecer los usos prohibidos en las superficies destinadas al tránsito peatonal y proponer las soluciones que recuperen las superficies destinadas a aparcamientos y/o aceras.
En tal sentido, se ha de indicar que la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación de la entonces Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial se emitió informe con fecha 22 de abril de 2015, sobre la documentación de la figura de planeamiento relativa al "Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable", cuyo carácter resultó ser CONDICIONADO, al cumplimiento de las determinaciones que figuran en el apartado 4º del Pronunciamiento del mismo, siendo estas las que se identifican con los ordinales 4.1, 4.2, 4.3 y 4.4"

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Al quedar anulado el Plan Parcial como consecuencia de la anulación del Texto Refundido del Plan General de 1998, antes de la aprobación de la LSENPC el sector mantenía su condición de suelo urbanizable programado al no serle de aplicación las determinaciones de las Disposiciones Adicionales y Transitorias de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.

El Plan Parcial al no adaptarse a las determinaciones del planeamiento general vigente, ha quedado en situación de obsolescencia.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta. Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado:

> *1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.*
>
> *2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.*
>
> *3. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo rústico común.*

Cabe hacer las siguientes consideraciones:

1. El Plan General vigente pese a haber sido aprobado definitivamente en el año 2007, sus determinaciones se corresponden al documento aprobado provisionalmente en el año 1989, tal y como se desarrolla en otros apartados de esta Memoria. Por lo tanto, no es un plan general adaptado a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias que fue aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

2. El promotor, como ya se ha mencionado, tramitó y obtuvo la aprobación definitiva del Plan Parcial y del correspondiente proyecto de urbanización, si bien como ya se ha comentado ha quedado anulado.

   El Plan General entró en vigor como ya se ha dicho el 22 de junio de 2007, en el que se establecía un plazo de ocho años para la ejecución del sector. No existe constancia de que por parte del promotor se haya instado la presentación de un nuevo plan parcial adaptado al Plan General vigente.

3. El sector 9, contiguo al suelo urbano de Stella Canaris.

Como consecuencia de lo anterior, mantiene su clasificación como suelo urbanizable, pero quedando suspendida la tramitación del planeamiento parcial hasta la aprobación del planeamiento general que se adapte a lo establecido en el artículo 39 de la LSENPC.

Por lo tanto, podría ser computado como suelo urbanizable a efectos de la aplicación de lo dispuesto en el apartado a) del artículo 12 de la Ley 6/2009, al tener asignado el uso residencial turístico en el Plan General vigente.

Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

5.11 SUP 10 LA PARED

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Configurar un pequeño núcleo turístico en el litoral de barlovento del Municipio, rematando las actuaciones asiladas hasta la fecha producida.

Superficie: 371.500 m²

Edificabilidad: 0,1650 m²c/m²s

Superficie edificable: 61.297 m²c

Aprovechamiento medio: 0,0903 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 33.560 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 30.204 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 3.356 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: - U.A.

Uso global: Residencial - Turístico

Camas turísticas previstas: 2.043

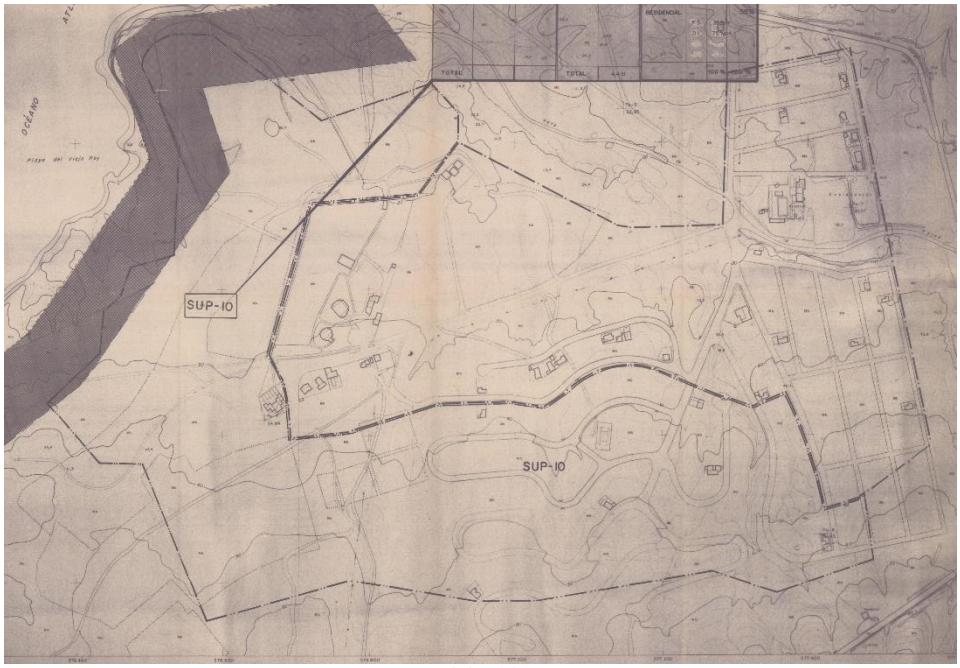
Zonas de edificación: F-3, D-1 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Compensación.

Adscripción de sistemas generales: Ninguno



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998)

Superficie: 246.500 m²

Edificabilidad: 0,1600 m²c/m²s

Superficie edificable: 39.440 m²c

Aprovechamiento medio: 0,0876 U.A./m²

Camas turísticas previstas: 1.315

Zonas de edificación: F-3, D-1 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Adscripción de sistemas generales: Ninguno

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente de Canarias por orden Departamental de fecha 8 de abril de 1997 acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial del SUP-6 La Pared (Boletín Oficial de Canarias nº 90 de 14 de julio de 1997).

El sector delimitado en el Plan General de 1998 es claramente diferente al del Plan General de 1989. La propia denominación del sector indica que no es el ámbito delimitado en el plan general vigente.

La sentencia de 10 de febrero de 2003 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias recaída en el recurso 1276/1999, por la que se anuló el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pájara, aprobado por la entonces denominada Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1998, conlleva, por su eficacia “ex tunc” (la declaración de nulidad priva de efectos al acto desde el momento en que se produjo), la nulidad de cuantos actos de desarrollo posteriores al 16 de diciembre de 1998 resultaron amparados en tal Plan General.

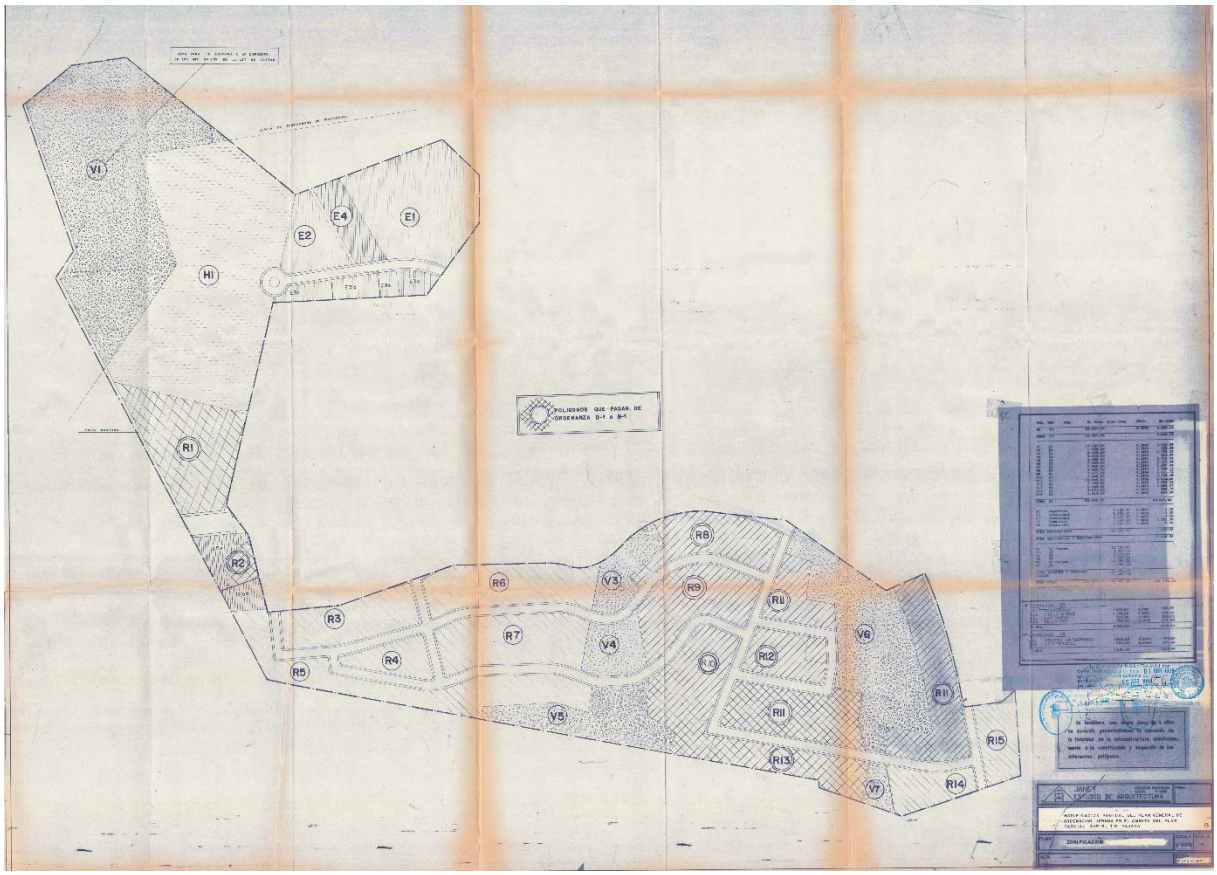
Por lo tanto, la aprobación definitiva del Plan Parcial que ordenó este ámbito ha devenido nula de pleno derecho al desarrollar las previsiones del Plan General del 1998, al igual que cuantos actos fueron dictados en desarrollo de dicho Plan Parcial, conforme a la doctrina de los actos encadenados.

B.1.2. Modificaciones

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente de Canarias por orden Departamental de fecha 1 de abril de 1998 acordó la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General en el ámbito SUP-6.

Esta Modificación consistió exclusivamente en el cambio de tipología de aplicación de una serie de manzanas de D1 a B1.

A esta Modificación le es de plena aplicación lo establecido para el plan parcial original.



Plan Parcial

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

Por Decreto del Alcalde Presidente nº 3778/01, de 21 de febrero se aprueba definitivamente el proyecto de Compensación, condicionado a la subsanación de una serie de reparos advertidos en los informes. Estos reparos no se subsanaron. Consta la puesta en marcha de la Junta de Compensación.

Por Decreto del Alcalde Presidente nº 887/01, de 21 de febrero se aprobaron definitivamente los Estatutos y Base de Actuación de la Junta de Compensación de la unidad de actuación del Plan Parcial SUP 6 La Pared (Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 32 de 14 de marzo de 2001).

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

Mediante Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha de 26 de julio de 2001 condicionado al cumplimiento de ciertos extremos se aprueba el proyecto de urbanización. La Toma de conocimiento de subsanación de condicionantes se produce mediante acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 11 de julio de 2002.

Las obras de urbanización se encuentran en una pequeña parte del ámbito.

B.3.2 Edificación

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Residencial	Vivienda Colectiva	14.794	5,79	**25.734**	**10,08**
	Vivienda Unifamiliar	10.940	4,28		
Turistico	Hotelero	1.683	0,66	**1.683**	**0,66**
Equipamientos privados		961	0,38	**961**	**0,38**
Vacante privado		206.223	80,77	**206.223**	**80,77**
Privado				**234.601**	**91,89**
Espacios libres		88	0,03	**88**	**0,03**
Viarios		20.624	8,08	**20.624**	**8,08**
Público				**20.712**	**8,11**
TOTAL				**255.313**	**100,00**

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

Parte del ámbito está incluido dentro del Espacio Natural del Parque Natural de Jandía. La parte afectada no está urbanizada ni edificada.

El ámbito del Plan Parcial aprobado delimitado en el Plan General anulado, no está afectado por el Espacio Natural.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

El ámbito del Plan Parcial aprobado, pero en situación actual de anulado, se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Está incluido dentro de la zona turística de Esquinzo Butihondo delimitada por el Plan Insular .

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-217-LP, aprobado según Orden Ministerial del 25 de junio de 2003. La servidumbre de protección del dominio público es de 100 metros.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Al quedar anulado el Plan Parcial como consecuencia de la anulación del Texto Refundido del Plan General de 1998, antes de la aprobación de la LSENPC el sector mantenía su condición de suelo urbanizable programado al no serle de aplicación las determinaciones de las Disposiciones Adicionales

y Transitorias de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.

El Plan Parcial al no adaptarse a las determinaciones del planeamiento general vigente, ha quedado en situación de obsolescencia.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta. Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado:

> *1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.*
>
> *2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.*
>
> *3. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo rústico común.*

Cabe hacer las siguientes consideraciones:

1. El Plan General vigente pese a haber sido aprobado definitivamente en el año 2007, sus determinaciones se corresponden al documento aprobado provisionalmente en el año 1989, tal y como se desarrolla en otros apartados de esta Memoria. Por lo tanto, no es un plan general adaptado a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias que fue aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

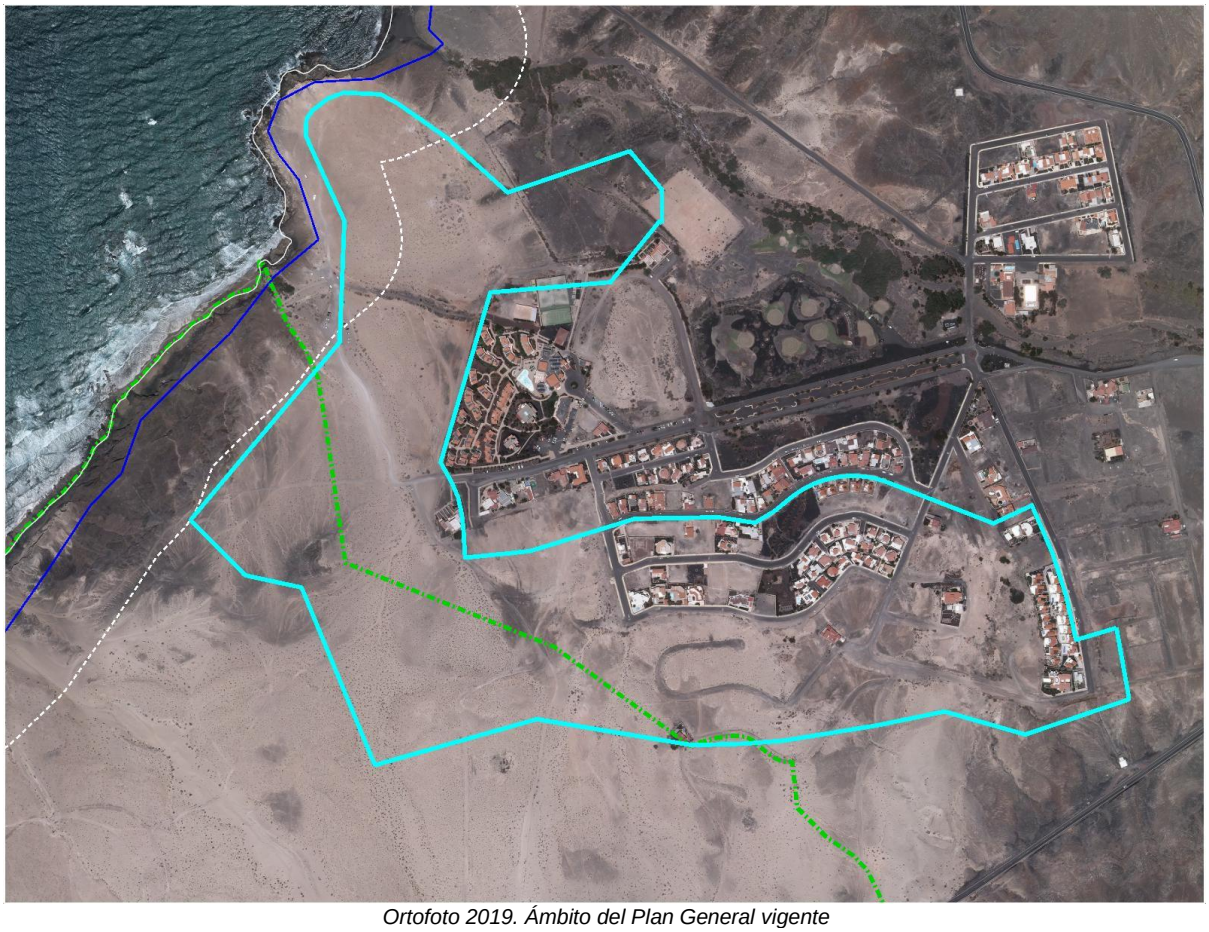
2. El promotor, como ya se ha mencionado, tramitó y obtuvo la aprobación definitiva del Plan Parcial y del correspondiente proyecto de urbanización, si bien como ya se ha comentado ha quedado anulado.

   El Plan General entró en vigor como ya se ha dicho el 22 de junio de 2007, en el que se establecía un plazo de ocho años para la ejecución del sector. No existe constancia de que por parte del promotor se haya instado la presentación de un nuevo plan parcial adaptado al Plan General vigente.

3. El sector 10, es contiguo al suelo urbano del PERI-3 La Pared.

Dado que parte del ámbito se encuentra dentro del espacio Natural del parque de Jandía, se distinguen dos ámbitos:

> A: ámbito no incluido den el espacio natural.
>
> Mantiene su clasificación como suelo urbanizable. Por lo tanto, podría ser computado como suelo urbanizable a efectos de la aplicación de lo dispuesto en el apartado a) del artículo 12 de la Ley 6/2009. Es solo de aplicación al suelo urbanizable turístico y este sector estaba considerado como turístico por el Plan General vigente.
>
> B: ámbito incluido den el espacio natural.
>
> Conforme a lo establecido en el apartado 2 de la Disposición se clasifica y categoriza como suelo rústico de Protección Natural.



Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

5.12 SUP 11 LA LAJITA

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Establecer un crecimiento ordenado del núcleo de La Lajita.

Superficie: 207.000 m²

Edificabilidad: 0,4592 m²c/m²s

Superficie edificable: 95.053 m²c

Aprovechamiento medio: 0,1582 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 32.746 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 29.471 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 3.275 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: Ninguno

Uso global: Residencial e Industrial

Población prevista: 3.140

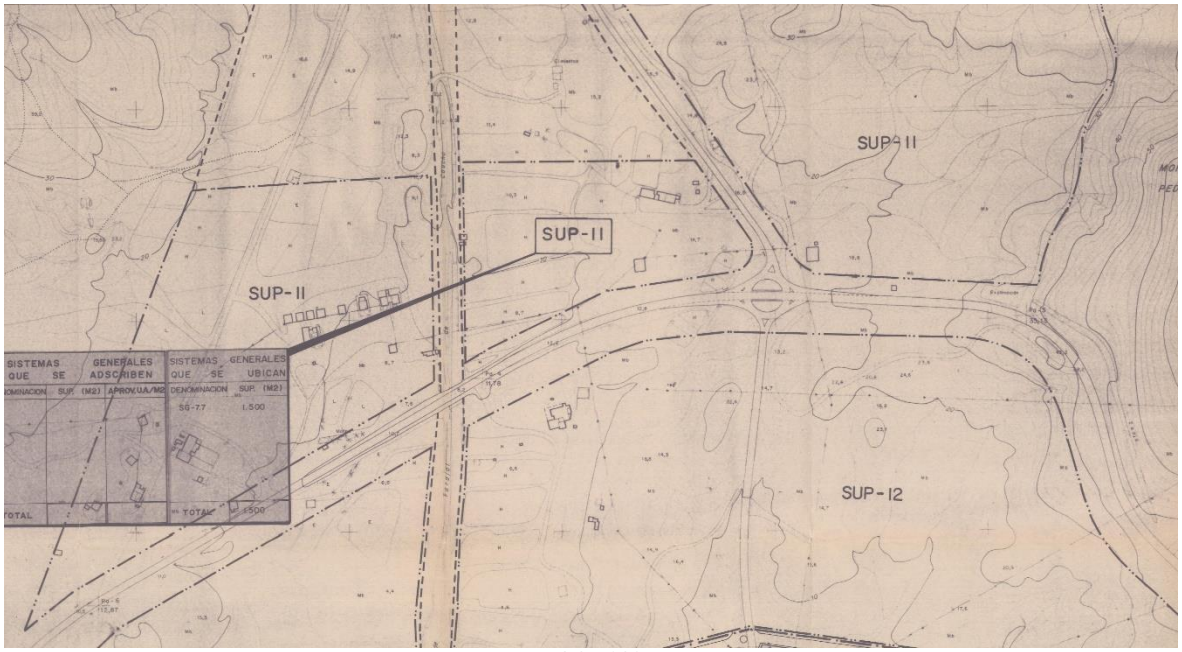
Zonas de edificación: A-3, A-1, B-2, C-1, G con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Compensación y subsidiariamente, cooperación para el caso de que en los dos primeros años de vigencia del P.G no se hayan iniciado las obras de urbanización, siendo su uso dominante el residencial y por ende se aplicará las directrices de este tipo de suelo.

Adscripción de sistemas generales: Ninguno



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998)

Objetivos generales: Establecer un crecimiento ordenado del núcleo de La Lajita.

Superficie: 90.484 m²

Edificabilidad: 0,700 m²c/m²s

Superficie edificable: 63.338 m²c

Aprovechamiento medio: 0,1880 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 17.011 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 8.829 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 914 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: Ninguno

Uso global: Industrial

Zonas de edificación: G.

Adscripción de sistemas generales: Ninguno

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

No se ha tramitado Plan Parcial de este ámbito.

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

No se ha tramitado proyecto de urbanización.

B.3.2 Edificación

Existen una serie de edificaciones, en su mayor parte residenciales, con un nivel de urbanización primaria, algunas de ellas ya existentes en el año 1994.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

No se encuentra afectado por el espacio natural del Parque Natural de Jandía.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Solamente se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales el ámbito del año 98. El sector no se encuentra incluido en ninguna de las zonas turísticas delimitadas por el Plan Insular.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Antes de la aprobación de la LSENPC el sector mantenía su condición de suelo urbanizable programado al no serle de aplicación las determinaciones de las Disposiciones Adicionales y

Transitorias de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta. Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado:

> *1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.*
>
> *2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.*
>
> *3. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo rústico común.*

Cabe hacer las siguientes consideraciones:

1. El Plan General vigente pese a haber sido aprobado definitivamente en el año 2007, sus determinaciones se corresponden al documento aprobado provisionalmente en el año 1989, tal y como se desarrolla en otros apartados de esta Memoria. Por lo tanto, no es un plan general adaptado a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias que fue aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

2. El Plan General entró en vigor como ya se ha dicho el 22 de junio de 2007, en el que se establecía un plazo de ocho años para la ejecución del sector. No existe constancia de que por parte del promotor se haya instado la presentación de un plan parcial adaptado al Plan General vigente.

3. Es un sector colindante con suelo urbano, por lo tanto, no aislado.

Por todo ello, mantiene su clasificación como suelo urbanizable, pero quedando suspendida la tramitación del planeamiento parcial hasta la aprobación del planeamiento general que se adapte a lo establecido en el artículo 39 de la Ley 4/2017.

Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

5.13 SUP 12 LA LAJITA

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Establecer un crecimiento ordenado del núcleo de La Lajita que colmate el vacío existente entre éste y la carretera SV. Integrar el crecimiento en la estructura urbana existente.

Superficie: 457.000 m².

Edificabilidad: 0,4740 m²c/m²s

Superficie edificable: 216.618 m²c

Aprovechamiento medio: 0,1647 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 75.285 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 67.756 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 7.529 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: Ninguno

Uso global: Residencial

Población prevista: 8.665

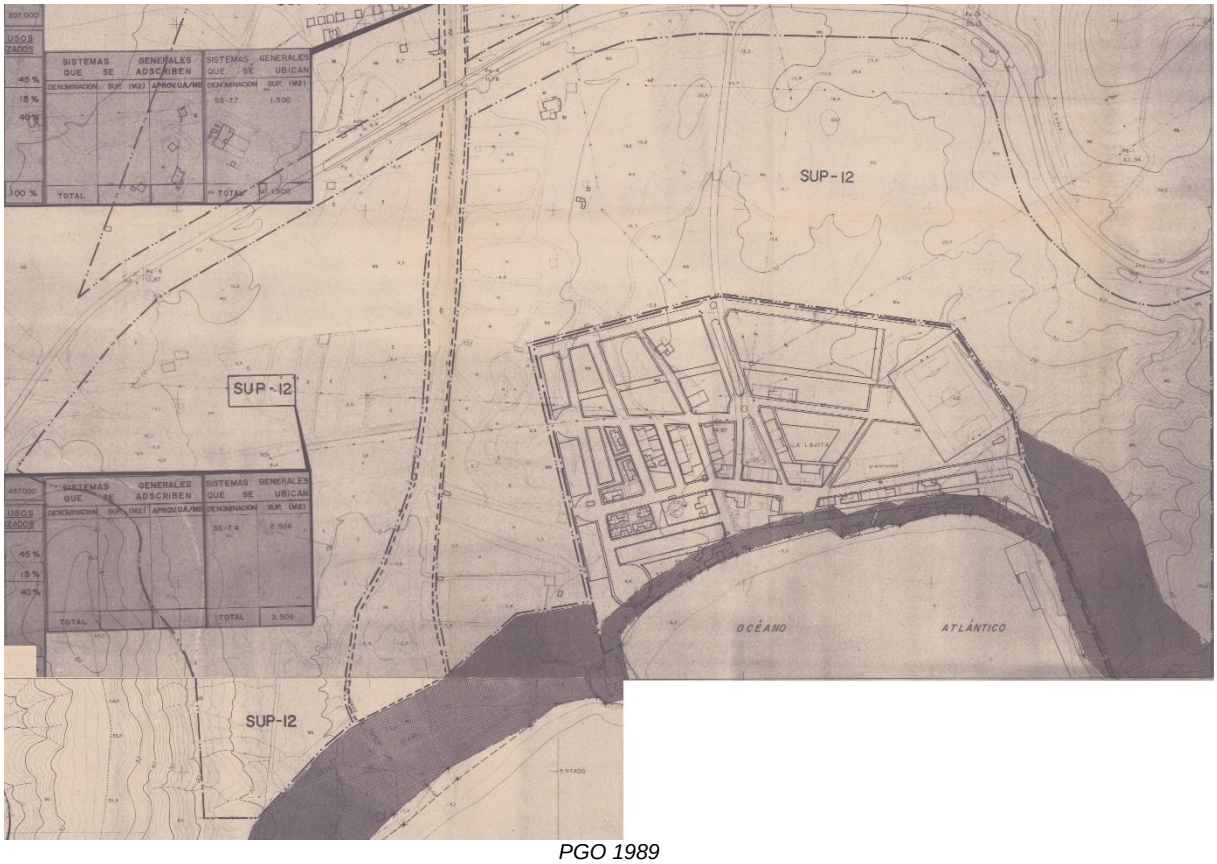
Zonas de edificación: A-1, A-3, B-2, C-1 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Compensación y subsidiariamente, cooperación para el caso de que en los dos primeros años de vigencia del P.G no se hayan iniciado las obras de urbanización, siendo su uso dominante el residencial y por ende se aplicará las directrices de este tipo de suelo.

Adscripción de sistemas generales: Ninguno



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998)

SUP-10

Los parámetros de aplicación son esencialmente los mismos que los del Plan General vigente, salvo en lo que atañe a los aprovechamientos y su cálculo, no en relación con la superficie edificable que es la misma.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 24 de noviembre 1998 acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial La Lajita 2000

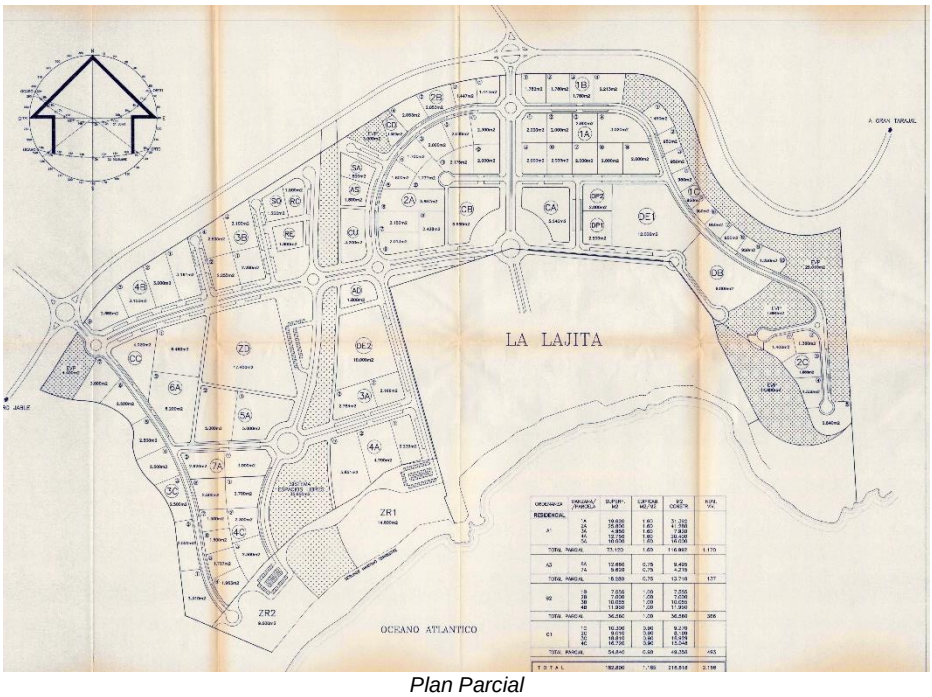
Las ordenanzas del Plan Parcial se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas 2 de julio de 2004.

Por Acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión de 11 de abril de 2019, mediante la instrucción 1/2019 se acordó la vigencia del Plan Parcial ”La Lajita 2000”, la modificación del Plan Parcial La Lajita 2000 relativa a detallar más adecuadamente las ordenanzas del área, el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, el Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización (B.O.P. nº 51 de 29 de abril de 2019).

> *“PRIMERO. En coherencia con la doctrina de los actos propios («nemo potest venire contra factum proprium» o «venire contra factum proprium non valet», de acuerdo con el cual las partes de una relación jurídica, ora privada, ora pública, no pueden llevar a cabo actuaciones que supongan alzarse contra criterios o decisiones que se han expresado en actos o hechos anteriores), a todos los efectos, los servicios municipales del Ayuntamiento de Pájara considerarán vigentes y eficaces a día de hoy, sin que quepa tramitación de expediente de revisión de oficio respecto de ninguno de ellos, el Plan Parcial "La Lajita 2000"*

definitivamente aprobado por la C.U.M.A.C., el día 24 de noviembre de 1998, la modificación del mismo relativa a detallar más adecuadamente las ordenanzas del área, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión de fecha 26 de enero de 2001, publicado el correspondiente anuncio en el BOC de 9/3/2001, publicadas las ordenanzas del Plan Parcial en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas 2 de julio de 2004, el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Pájara de fecha de 14 de abril de 1999; el Proyecto de Compensación aprobado por Decreto de Alcaldía número 359012000, de fecha de 29 de agosto de 2000 y el Proyecto de urbanización que fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno en sesión de 13 de Julio de 2000.
SEGUNDO. Los servicios municipales del Ayuntamiento de Pájara impulsarán todas las iniciativas necesarias para la culminación de las obras de urbanización del Plan Parcial "La Lajita 2000, exigiendo el cumplimiento de sus determinaciones a la Junta de compensación y/o, en su caso, promoviendo el cambio del sistema de ejecución.

TERCERO. Los servicios municipales del Ayuntamiento de Pájara tramitarán todas las licencias urbanísticas de edificación que se presenten, siempre bajo el régimen legal que regula los procesos de edificación y urbanización simultáneas."



Plan Parcial

B.1.1. Modificaciones

El Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión de fecha 26 de enero de 2001 se aprobó definitivamente una Modificación del Plan Parcial La Lajita 2000 relativa a detallar más adecuadamente las ordenanzas del área. (Boletín Oficial de Canarias nº 31 de 9 de marzo de 2001 y Boletín Oficial de La Provincia nº 79 de 2 de julio de 2004).

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

El Pleno del Ayuntamiento de Pájara acordó aprobar el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación con fecha 14 de abril de 1999.

El Proyecto de Compensación fue aprobado definitivamente el 29 de agosto de 2000, por Decreto de la Alcaldía nº 3590/2000.

Las fincas resultantes constan inscritas en el registro de la propiedad, siendo el Ayuntamiento el titular de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, además de los que se le adjudican por ser uno de los propietarios de suelo dentro del Plan Parcial, habiendo enajenado varias parcelas en subasta pública entre el año 2003 y 2004, recuperando algunas de ellas al producirse impagos de las mismas.

La Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación de Pájara, en la sesión 20ª de la misma, celebrada el día 22 de diciembre de 2022 adoptó el Acuerdo de cambio de sistema de ejecución privada de Compensación, por el sistema público de Cooperación en el Plan Parcial de La Lajita 2000, conforme a los informes técnicos y jurídicos de los funcionarios del Ayuntamiento. Se incorporan como Anexo a esta Memoria dichos Informes.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión de 13 de julio de 2000. No se ha establecido la posición de la estación depuradora a desarrollar.

El sector se encuentra en ejecución, habiendo caducado el Plan de Etapas establecido.

En el Informe Técnico sobre el cambio de sistema a Cooperación se dice lo siguiente:

> *"El Proyecto de Urbanización correspondiente, fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión de 13 de julio de 2000. A partir de esa fecha se deben de contar los plazos de finalización de las 3 etapas en las que se dividía la urbanización, para las que se contaba con un plazo de ejecución de 2 años cada una. Por tanto, las obras de urbanización deberían haber concluido en julio de 2006."*

B.3.2 Edificación

El estado actual de la edificación y urbanización según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Residencial	Vivienda Colectiva	17.075	3,34	**20.246**	**3,96**
	Residencial Mixto	3.171	0,62		
Vacante privado		181.851	35,53	**181.851**	**35,53**
Privado				**202.097**	**39,48**
Espacios libres	Sin urbanizar	88.861	17,36	**88.861**	**17,36**
Comunitario	Vacante	88.910	17,37	**88.910**	**17,37**
Viarios	Urbanizado	34.347	6,71	**34.347**	**6,71**
	Sin urbanizar	97.638	19,08	**97.638**	**19,08**
Público				**309.756**	**60,52**
TOTAL				**511.853**	**100,00**

Foto helicóptero año 2003

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

El ámbito no se encuentra afectado por ningún espacio natural protegido.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. No está incluido dentro de las zonas turísticas delimitadas por el Plan Insular.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-92-LP, aprobado según Orden Ministerial del 14 de julio de 1988. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, en el que se refleje a su vez la servidumbre de protección, que deberá tener en cuenta la posible generación de derechos indemnizatorios a efectos de aplicación de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley.

C.4 Carreteras

La carretera de interés regional FV-2 y el dominio público de la misma quedan fuera del ámbito de ordenación. La servidumbre es de 15,00 metros, la de afección de 7,00 metros y la línea de edificación de 25,00 metros. Estas bandas o líneas afectan mínimamente al ámbito.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Al ser un sector de suelo urbanizable que cuenta con plan parcial de ordenación, no le son de aplicación las disposiciones de la Disposición Adicional decimoquinta de la Ley 4/2017.

5.14 SUP 13 LA LAJITA

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Establecer un crecimiento ordenado del núcleo de La Lajita que colmate el vacío existente entre éste y la carretera SV. Integrar el crecimiento en la estructura urbana existente.

Superficie: 113.000 m²

Edificabilidad: 0,277 m²c/m²s

Superficie edificable: 31.384 m²c

Aprovechamiento medio: 0,2078 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 23.476 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 16.892 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 1.877+1.653= 3.530 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: 3.054 U.A.

Uso global: Residencial - Turístico

Camas turísticas previstas: 1.046

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1, D-2 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

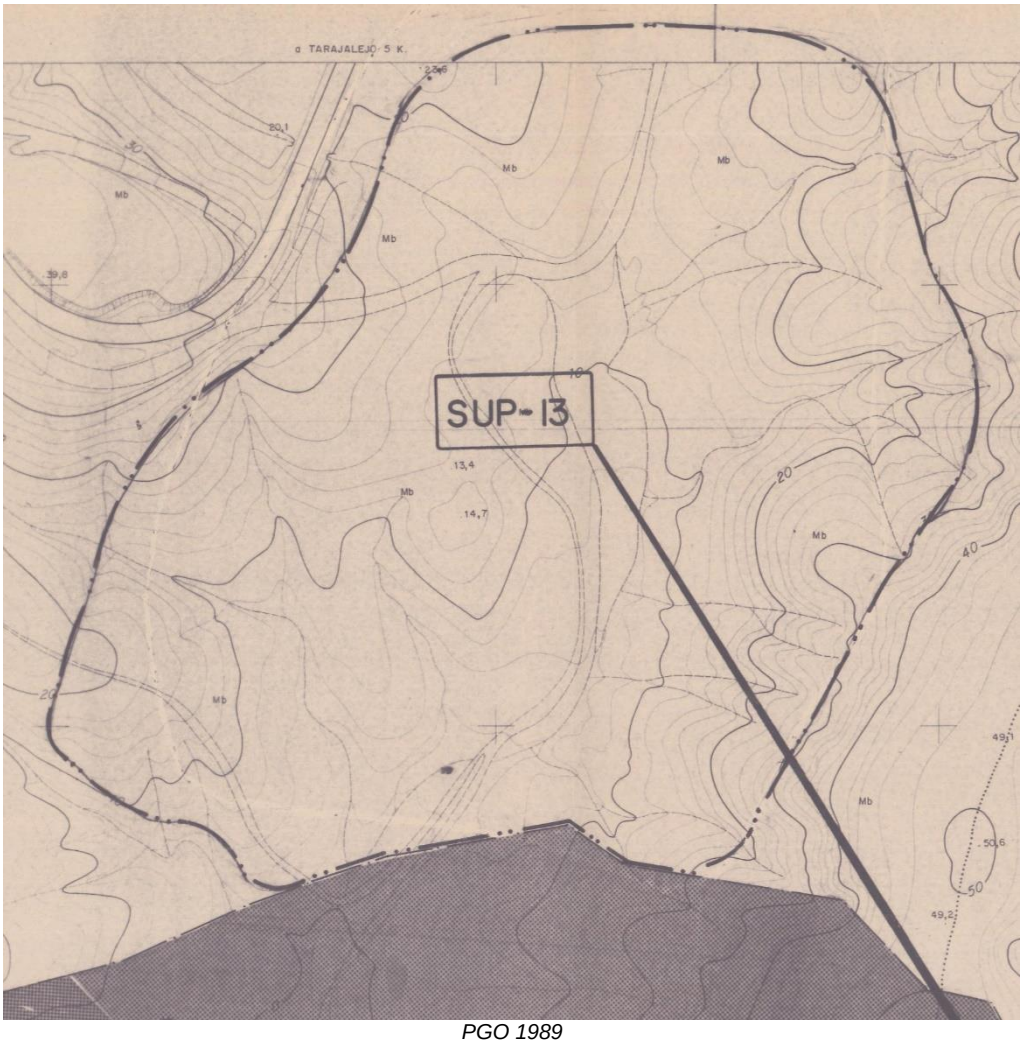
Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Compensación.

Adscripción de sistemas generales:

SG-6.2 : 6.000 m²
SG-7.5 : 2.000 m²
SG-6.4 : 4.000 m²
SG-7.7 : 1.500 m²

Se establece que el aprovechamiento correspondiente a los mismos es de 3.394 U.A.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998)

Este sector de suelo urbanizable se eliminó en el Plan General del año 1998. Tal determinación se recurrió ante los tribunales, derivando en la siguiente:

Sentencia nº 836/2002 de 19 de julio de 2002, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Segunda en el Recurso Contencioso Administrativo 1.349/99 contra aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación de 16 de diciembre de 1998 en la que se declara la vigencia de la clasificación como suelo urbanizable programado del sector (SUP 13) en los términos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado por silencio administrativo, tal y como reconoció la sentencia firme de la misma Sala de 26 de abril de 1994.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

No se ha tramitado Plan Parcial de este ámbito.

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

No se ha tramitado documento de gestión.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización

No se ha tramitado proyecto de urbanización.

B.3.2 Edificación

No existen edificaciones en el ámbito

Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

No se encuentra afectado por el espacio natural del Parque Natural de Jandía.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

No se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Igualmente tampoco se encuentra incluido dentro de las zonas turísticas delimitadas por el Plan Insular.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Antes de la aprobación de la LSENPC el sector mantenía su condición de suelo urbanizable programado al no serle de aplicación las determinaciones de las Disposiciones Adicionales y Transitorias de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta. Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado:

> *1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.*
>
> *2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.*
>
> *3. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo rústico común.*

Cabe hacer las siguientes consideraciones:

1. El Plan General vigente pese a haber sido aprobado definitivamente en el año 2007, sus determinaciones se corresponden al documento aprobado provisionalmente en el año 1989, tal y como se desarrolla en otros apartados de esta Memoria. Por lo tanto, no es un plan general adaptado a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias que fue aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

2. El Plan General entró en vigor como ya se ha dicho el 22 de junio de 2007, en el que se establecía un plazo de ocho años para la ejecución del sector. No existe constancia de que por parte del promotor se haya instado la presentación de un nuevo plan parcial adaptado al Plan General vigente.

3. El sector 13, no es contiguo a suelo urbano, siendo, por lo tanto, un sector aislado.

Como consecuencia de lo anterior, en base a lo dispuesto apartado 2 de la Disposición, ha quedado reclasificado como suelo rústico común de reserva.

5.15 SUP 14 PUNTA ROQUITO

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Complementar el núcleo urbano de Tarajalejo, en la jurisdicción de Tuineje, con un núcleo turístico en la jurisdicción de Pájara.

Superficie: 115.000 m²

Edificabilidad: 0,2777 m²c/m²s

Superficie edificable: 31.940 m²c

Aprovechamiento medio: 0,2078 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 23.893 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 17.192 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 1.910+1.638= 3.548 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: 3.153 U.A.

Uso global: Residencial - Turístico

Población prevista: 1.065

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1, D-2 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

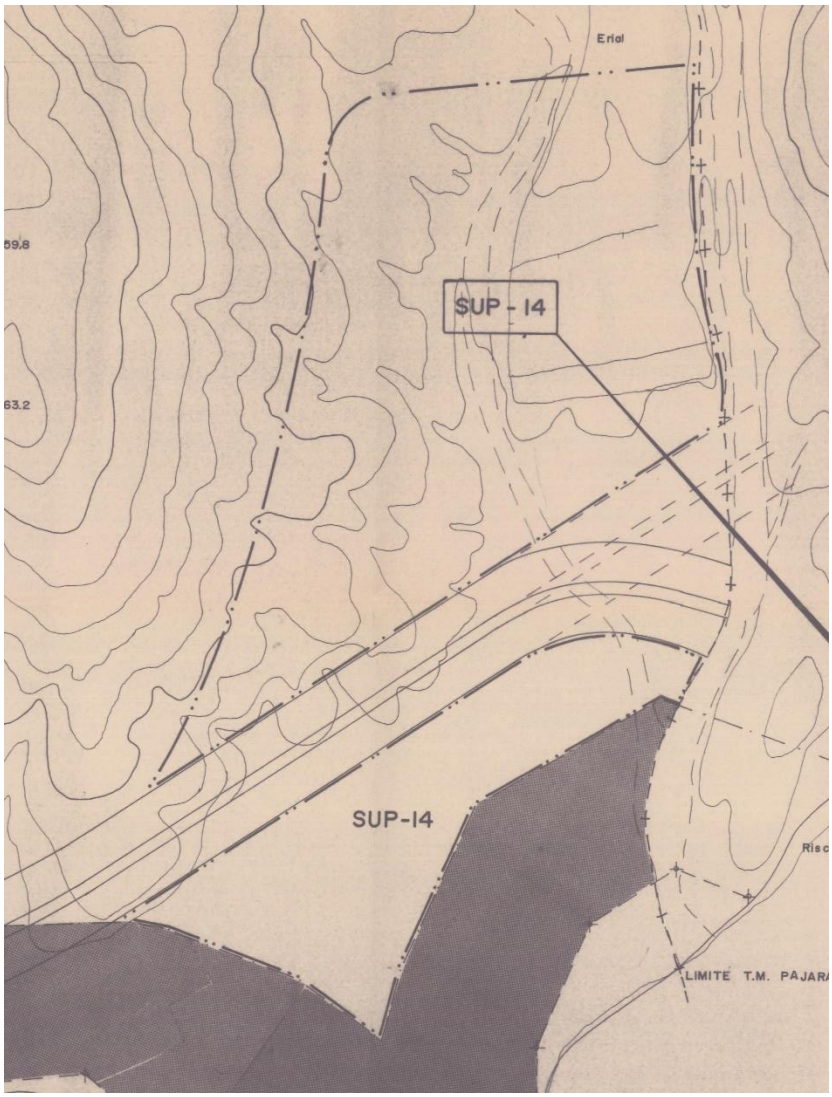
Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Compensación.

Adscripción de sistemas generales:

SG-1.5 : 21.095 m²

Se establece que el aprovechamiento correspondiente a los mismos es de 3.503 U.A.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998)

SUP-12

Superficie: 168.449 m²

Edificabilidad: 0,1896 m²c/m²s

Superficie edificable: 31.940 m²c

Aprovechamiento medio: 0,1418 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 23.893 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 15.318 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 1.702+298= 2.000 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: 2.686 U.A.

Uso global: Residencial - Turístico

Población prevista: 1.065

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1, D-2 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Adscripción de sistemas generales:

SG-1.5 : 21.095 m²
SG-1.5 : 2.506 m²
SG-1.5 : 1.500 m²
SG-1.5 : 4.431 m²

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

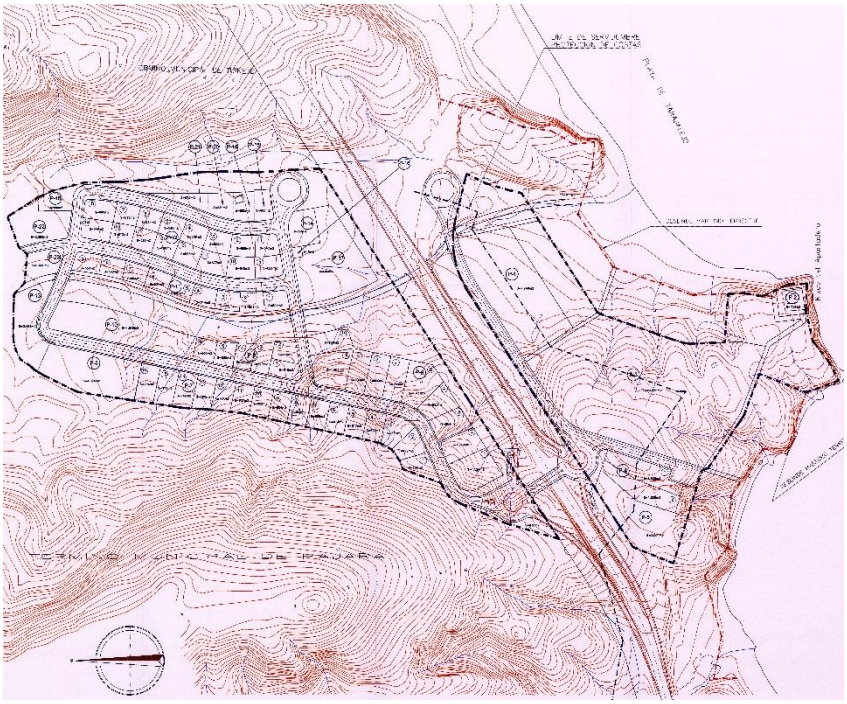
B.1 Instrumentos de ordenación

El Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 26 de enero de 2.001 aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector.

El Plan Parcial desarrolla el PG del año 1998 anulado. El ámbito del Plan General de 1998, es mayor al del año 1.989 (zona costera, la servidumbre de protección), por lo que se puede considerar que el Plan Parcial está anulado, por no poderse conservar como desarrollo del Plan General vigente.

La sentencia de 10 de febrero de 2003 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias recaída en el recurso 1276/1999, por la que se anuló el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pájara, aprobado por la entonces denominada Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1998, conlleva, por su eficacia “ex tunc” (la declaración de nulidad priva de efectos al acto desde el momento en que se produjo), la nulidad de cuantos actos de desarrollo posteriores al 16 de diciembre de 1998 resultaron amparados en tal Plan General.

Por lo tanto, la aprobación definitiva del Plan Parcial que ordenó este ámbito ha devenido nula de pleno derecho al desarrollar las previsiones del Plan General del 1998, al igual que cuantos actos fueron dictados en desarrollo de dicho Plan Parcial, conforme a la doctrina de los actos encadenados



Plan Parcial

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

No se ha tramitado documento de gestión de este ámbito.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización y edificación

El promotor presentó con fecha 7 junio de 2001 el Proyecto de Urbanización.

No se ha urbanizado ni edificado.

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

Una parte del ámbito se encuentra dentro del espacio natural del Parque Natural de Jandía.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. No se encuentra incluido dentro de la zona turística de Tarajalejo delimitada por el Plan Insular, situada en su totalidad en el municipio de Tuineje.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-92-LP, aprobado según Orden Ministerial del 14 de julio de 1988. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, en el que se refleje a su vez la servidumbre de protección, que deberá tener en cuenta la posible generación de derechos indemnizatorios a efectos de aplicación de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Al quedar anulado el Plan Parcial como consecuencia de la anulación del Texto Refundido del Plan General de 1998, antes de la aprobación de la LSENPC el sector mantenía su condición de suelo urbanizable programado al no serle de aplicación las determinaciones de las Disposiciones Adicionales y Transitorias de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.

El Plan Parcial al no adaptarse a las determinaciones del planeamiento general vigente, ha quedado en situación de obsolescencia.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta. Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado:

> *1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.*

2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.

3. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo rústico común.

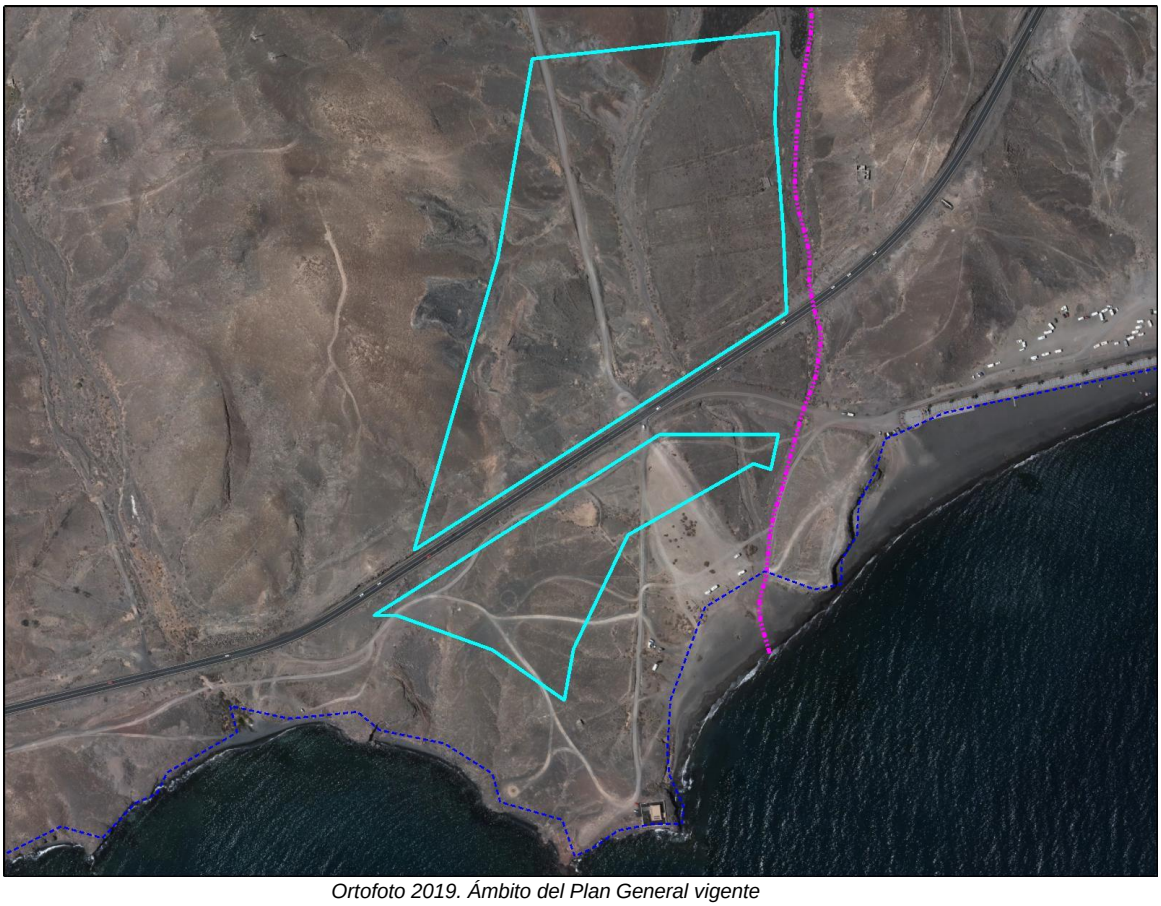
Cabe hacer las siguientes consideraciones:

1. El Plan General vigente pese a haber sido aprobado definitivamente en el año 2007, sus determinaciones se corresponden al documento aprobado provisionalmente en el año 1989, tal y como se desarrolla en otros apartados de esta Memoria. Por lo tanto, no es un plan general adaptado a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias que fue aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

2. El Plan General entró en vigor como ya se ha dicho el 22 de junio de 2007, en el que se establecía un plazo de ocho años para la ejecución del sector. No existe constancia de que por parte del promotor se haya instado la presentación de un nuevo plan parcial adaptado al Plan General vigente.

3. El sector no es contiguo a suelo urbano. Linda con suelo urbanizable del municipio de Tuineje que no está en ejecución.

Como consecuencia de lo anterior, en base a las dos interpretaciones del apartado 2 de la Disposición, ha quedado reclasificado como suelo rústico común de reserva.



Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

5.16 SUP 15 CANALBIÓN

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Objetivos generales: Configurar un pequeño núcleo turístico en el litoral de sotavento del Municipio.

Superficie: 407.000 m²

Edificabilidad: 0,2777 m²c/m²s

Superficie edificable: 113.043 m²c

Aprovechamiento medio: 0,2032 U.A./m²

Aprovechamiento sector: 82.701 U.A.

Aprovechamiento propietarios sector: 60.843 U.A.

Aprovechamiento Ayuntamiento sector: 6.760+15.023= 21.783 U.A.

Aprovechamiento propietarios sistemas generales adscritos al sector: 3.153 U.A.

Uso global: Residencial - Turístico

Población prevista: 3.768

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1, D-2 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

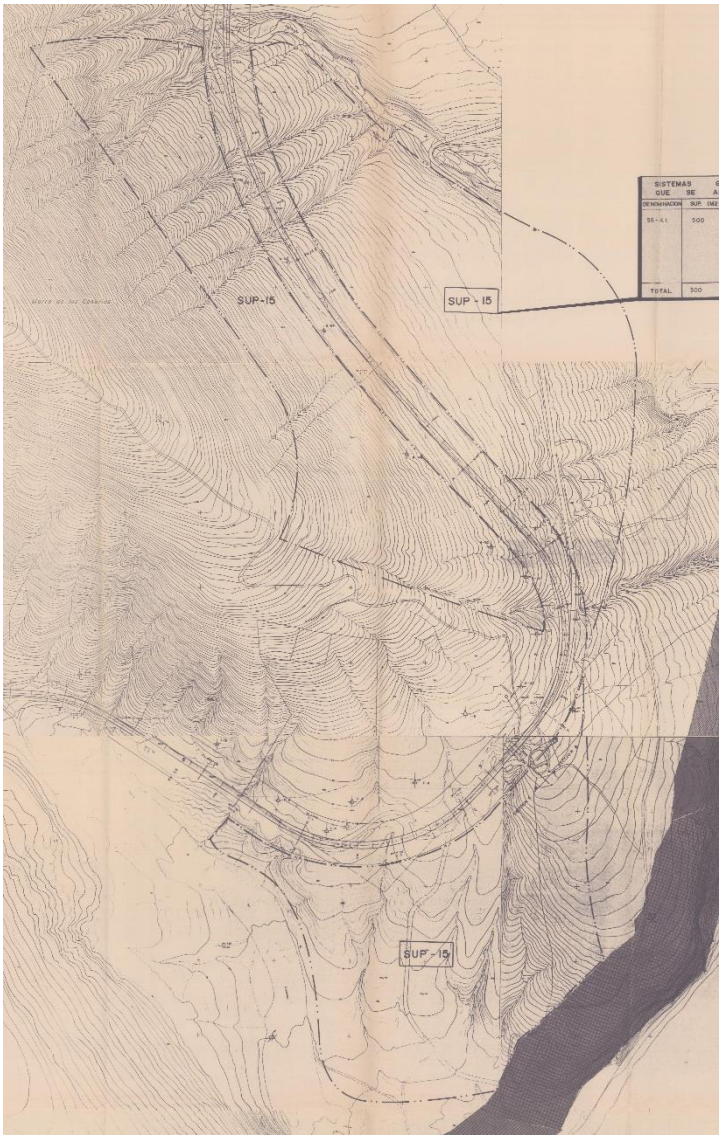
Plazo máximo de ejecución: Ocho años

Sistema de actuación: Compensación.

Adscripción de sistemas generales:

SG-4.1 : 500 m²

Se establece que el aprovechamiento correspondiente a los mismos es de 83 U.A.


SUP-15
SUP - 15
SUP - 15
SISTEMAS
DENOMINACION
SS-41
500
TOTAL
500

PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998):

SUNP-2

Superficie: 646.250 m²

Edificabilidad: 0,1273 m²c/m²s

Superficie edificable: 82.268 m²c

Aprovechamiento sector: 82.268 U.A.

Uso global: Residencial - Turístico

Población prevista: 2.742

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de desarrollo: Programa de Actuación, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
Plazo máximo de ejecución: El que establezca el Programa de Actuación

Sistema de actuación: El que establezca el Programa de Actuación

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

El Plan Parcial se aprobó definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 23 de junio de 2.000. El Plan Parcial divide al Sector en dos Unidades de Actuación.

El Plan Parcial desarrolla el Plan General de 1998, con un ámbito muy diferente al delimitado en el Plan General de 1989 (2007), tanto de forma como de superficie.

La sentencia de 10 de febrero de 2003 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias recaída en el recurso 1276/1999, por la que se anuló el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pájara, aprobado por la entonces denominada Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1998, conlleva, por su eficacia “ex tunc” (la declaración de nulidad priva de efectos al acto desde el momento en que se produjo), la nulidad de cuantos actos de desarrollo posteriores al 16 de diciembre de 1998 resultaron amparados en tal Plan General.

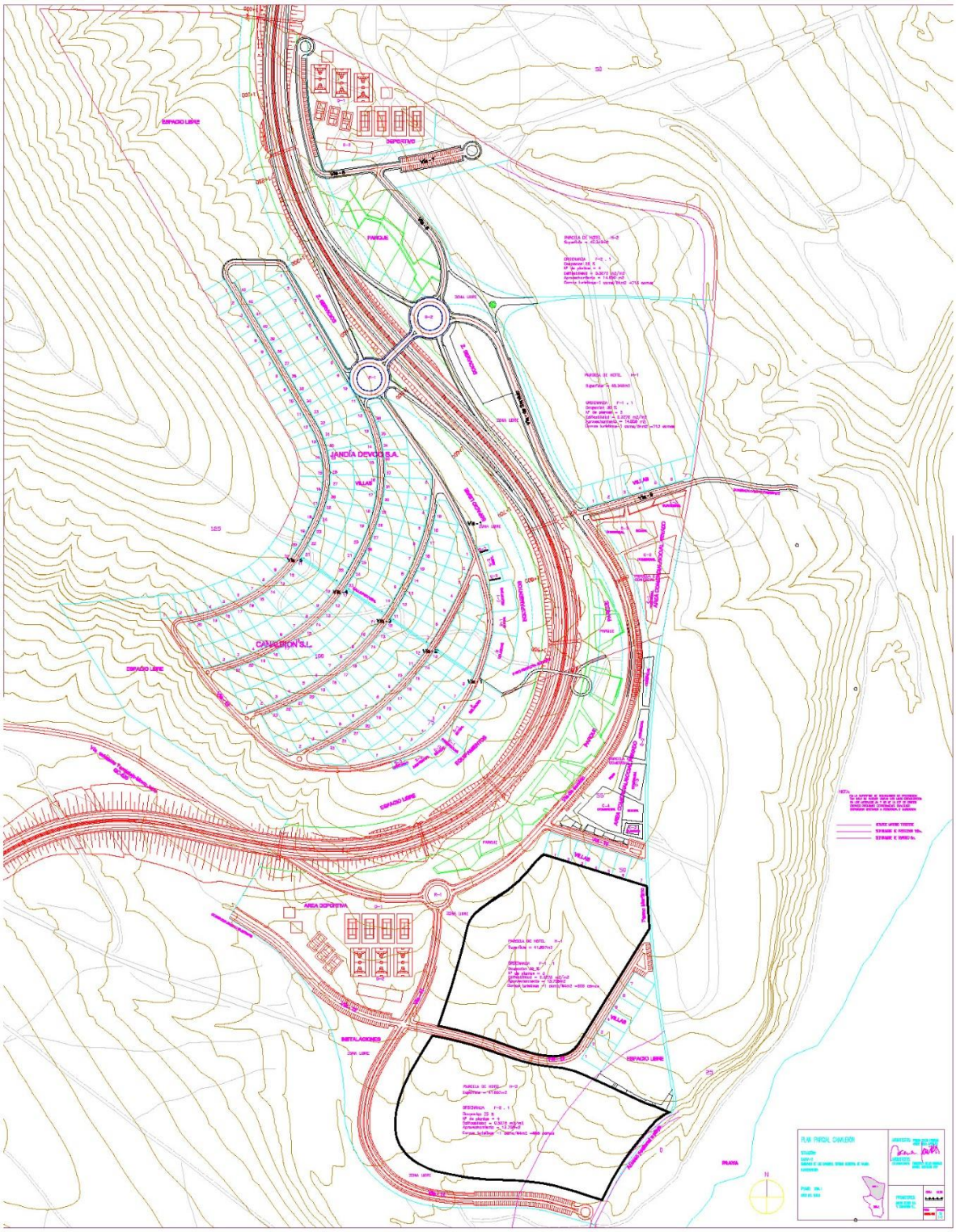
Por lo tanto, la aprobación definitiva del Plan Parcial que ordenó este ámbito ha devenido nula de pleno derecho al desarrollar las previsiones del Plan General del 1998, al igual que cuantos actos fueron dictados en desarrollo de dicho Plan Parcial, conforme a la doctrina de los actos encadenados

Mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 29 de Enero de 2.008, se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 18 de Enero de 2008, relativo a la desestimación de las alegaciones formuladas por Canalbión SL, por el que el Plan Parcial “Canalbión” fue expresamente anulado, (Boletín Oficial de Canarias nº 32, de 13 de Febrero de 2.008).

De la publicación determinada, se considera oportuno transcribir los apartados segundo y tercero de su Anexo:

> *“Segundo.- La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias recaída en el recurso 1276/1999, por la que se anuló el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pájara, aprobado por la entonces denominada Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1998, conlleva, por su eficacia “ex tunc” (la declaración de*

nulidad priva de efectos al acto desde el momento en que se produjo), la nulidad de cuantos actos de desarrollo posteriores al 16 de diciembre de 1998 resultaron amparados en tal Plan General.
Tercero.- De conformidad con lo anterior, la aprobación definitiva del Plan Parcial que ordenó el Sector SUNP-2 de Canalbión, otorgada por el Pleno municipal de Pájara el 23 de junio de 2000, independientemente de otros motivos que cuestionan la legalidad del citado acuerdo municipal, ha devenido en nula de pleno derecho, al igual que cuantos actos administrativos fueron dictados en desarrollo y ejecución de dicho Plan Parcial."



Plan Parcial

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión.

El Convenio de Gestión Concertada de desarrollo de la Unidad de Actuación nº 1 del sector fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 8 de junio de 2.001.

El Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación nº 2 del sector fue aprobado definitivamente por Decreto de la Alcaldía nº 2.993/2.001, de 19 de Julio.

Han sido inscritas en el registro de la propiedad las cesiones obligatorias y gratuitas.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización y edificación

El Proyecto de Urbanización fue aprobado definitivamente por Decreto de la Alcaldía nº 3321/2000 de 7 de agosto de 2.000.

La urbanización se encuentra en ejecución. En la zona costera hay una edificación con la estructura completada, que se percibe claramente desde la carretera insular.

Otras parcelas obtuvieron licencia, habiéndose efectuado movimientos de tierra.

Foto helicóptero año 2003

Foto año 2020

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

Parte del ámbito del SUP 15 delimitado por el Plan General vigente se encuentra dentro del Parque Natural de Jandía.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona C del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelo rústico común. En cambio, el Plan Insular incluyó dentro de la zona turística de Esquinzo-Butihondo la parte del sector no afectada por el espacio natural del parque de Jandía.

C.3 Costas

El deslinde y la servidumbre de protección reflejada en los planos de ordenación corresponde al DES 01/06/35/0004, aprobado según Orden Ministerial del 4 de abril de 2008. La servidumbre de protección de aplicación es de 100 metros.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

Antes de la aprobación de la LSENPC el sector mantenía su condición de suelo urbanizable programado al no serle de aplicación las determinaciones de las Disposiciones Adicionales y Transitorias de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.

Al quedar anulado el Plan Parcial como consecuencia de la anulación del Texto Refundido del Plan General de 1998, antes de la aprobación de la LSENPC el sector mantenía su condición de suelo

urbanizable programado al no serle de aplicación las determinaciones de las Disposiciones Adicionales y Transitorias de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.

El Plan Parcial al no adaptarse a las determinaciones del planeamiento general vigente, ha quedado en situación de obsolescencia.

Al entrar en vigor la Ley 4/2017, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta. Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado:

> *1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.*
>
> *2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.*
>
> *3. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo rústico común.*

Cabe hacer las siguientes consideraciones:

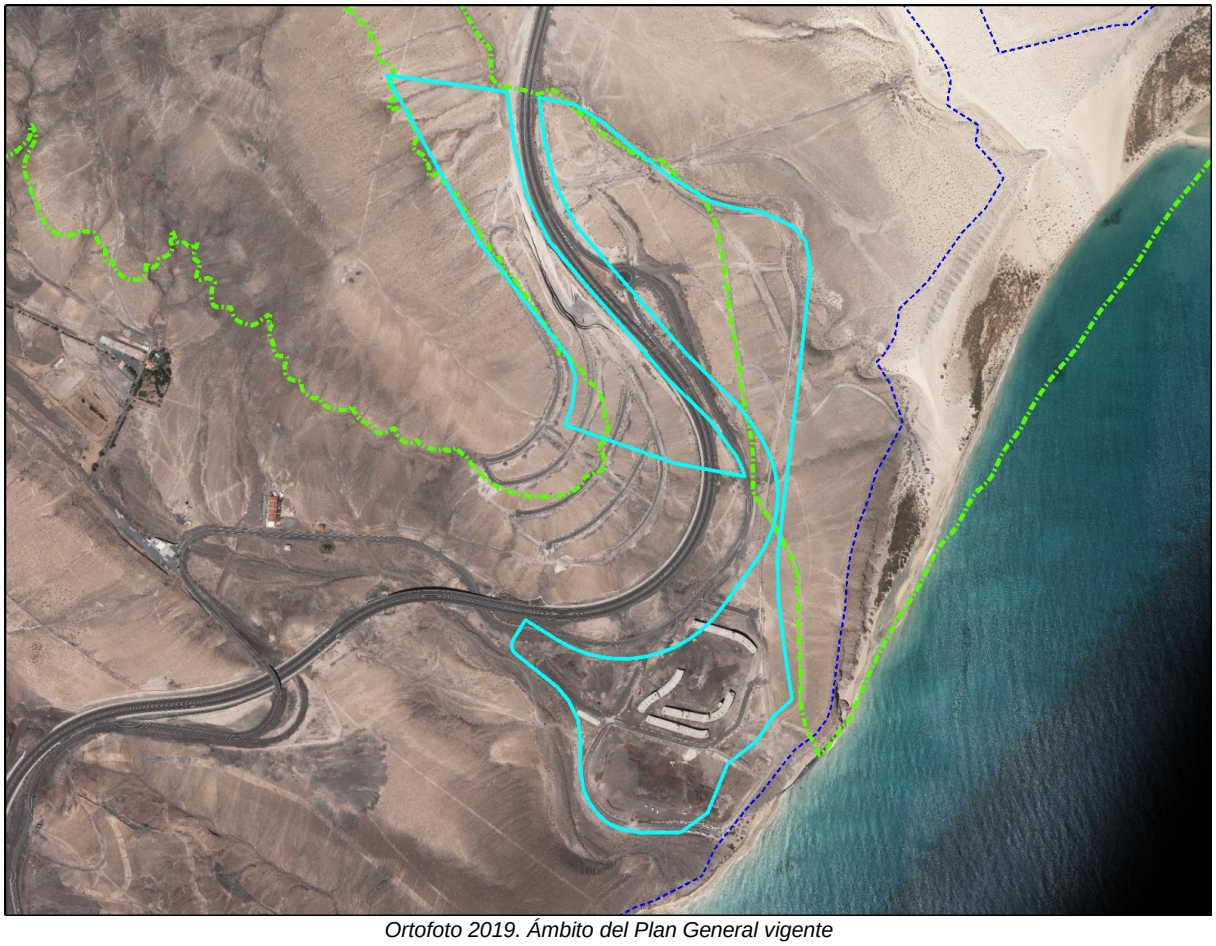
1. El Plan General vigente pese a haber sido aprobado definitivamente en el año 2007, sus determinaciones se corresponden al documento aprobado provisionalmente en el año 1989, tal y como se desarrolla en otros apartados de esta Memoria. Por lo tanto, no es un plan general adaptado a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias que fue aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

2. El Plan General entró en vigor como ya se ha dicho el 22 de junio de 2007, en el que se establecía un plazo de ocho años para la ejecución del sector. No existe constancia de que por parte del promotor se haya instado la presentación de un nuevo plan parcial adaptado al Plan General vigente.

3. A diferencia de otros ámbitos con Plan Parcial aprobado, en éste la urbanización se encuentra en ejecución y hay licencias concedidas, algunas de ellas iniciadas. Igualmente se han aprobado los instrumentos de gestión y se han realizado las cesiones.

4. El sector no es contiguo a suelo urbano ni urbanizable, por lo que es un sector de suelo aislado.

En base a lo expuesto, ha quedado reclasificado como suelo rústico común de reserva, salvo que, en base a lo expuesto en 3, se pudiera considerar que no hay causa imputable al promotor.



Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

6. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art.6.1.2. Definición

"*1. Constituyen el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizables de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adaptado por el Plan general, no forman parte de la programación del mismo, por cuanto no es necesaria su incorporación al desarrollo urbano para la obtención de los objetivos fijados por el Plan General.*"

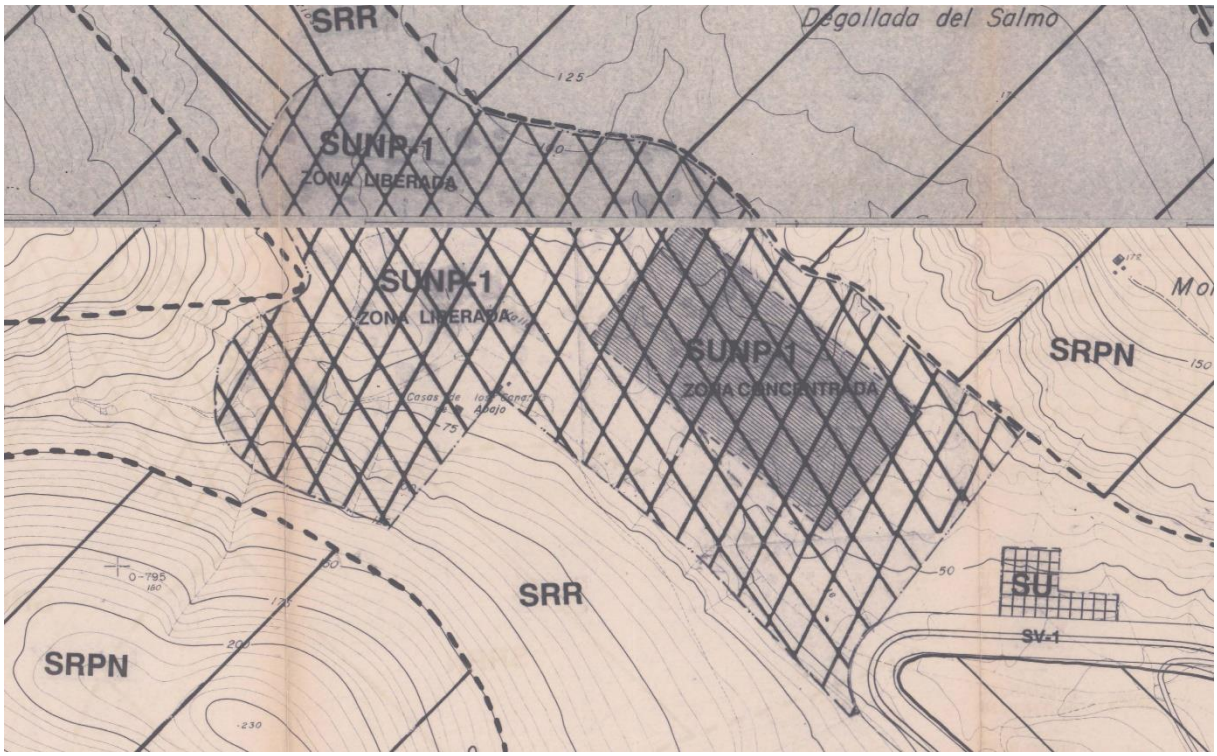
6.1 SUNP 1 BARRANCO LOS CANARIOS

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Superficie: 47,6 ha.

Se remite a los PAU la concreción de sus parámetros en base a las determinaciones de las Normas Urbanísticas.



PGO 1989

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998):

Superficie: 984.463 m²

Edificabilidad: 0,1273 m²c/m²s

Superficie edificable: 191.650 m²c

Población prevista: 6.388

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de planeamiento: Programa de actuación y Plan Parcial.

Plazo máximo de ejecución: El que establezca l PAU

Sistema de actuación: Compensación.

Adscripción de sistemas generales:

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

No se ha tramitado el correspondiente programa de actuación urbanística ni ha habido un proceso de sectorización de dicho suelo conforme a las diferentes legislaciones habidas.

EL Plan Parcial se aprobó definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento del Pleno de 6 de febrero de 2.001 (B.O.C. nº 42 de 4 de abril de 2.001) (BOP Las Palmas nº 33, de 16 de marzo 2001).

El Plan Parcial desarrolla el Plan General de 1998, con un ámbito muy diferente al delimitado en el Plan General de 1989 (2007), tanto de forma como de superficie.

La sentencia de 10 de febrero de 2003 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias recaída en el recurso 1276/1999, por la que se anuló el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pájara, aprobado por la entonces denominada Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1998, conlleva, por su eficacia “ex tunc” (la declaración de nulidad priva de efectos al acto desde el momento en que se produjo), la nulidad de cuantos actos de desarrollo posteriores al 16 de diciembre de 1998 resultaron amparados en tal Plan General.

Por lo tanto, la aprobación definitiva del Plan Parcial que ordenó este ámbito ha devenido nula de pleno derecho al desarrollar las previsiones del Plan General del 1998, al igual que cuantos actos fueron dictados en desarrollo de dicho Plan Parcial, conforme a la doctrina de los actos encadenados

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión.

No se ha tramitado instrumento de gestión.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización y edificación

Consta presentado el Proyecto de Urbanización del Sector. No consta en el expediente que el Ayuntamiento diera respuesta a la solicitud de aprobación de dicho proyecto de urbanización, ni que el promotor reiterara la solicitud o reclamara la inactividad por parte del Ayuntamiento.

Los terrenos se encuentran sin urbanizar.

Existen una serie de edificaciones residenciales de una planta adosadas.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

Una pequeña parte del ámbito se encuentra dentro del espacio natural del Parque de Jandía.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona C del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelo rústico común. En cambio, el Plan Insular incluyó parte del ámbito dentro de la zona turística de Esquinzo-Butihondo.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

El Plan Parcial que ordenaba esta parte del SUNP 3, tal y como ya se ha comentado ha sido anulado.

El Plan Parcial al no adaptarse a las determinaciones del planeamiento general vigente, ha quedado en situación de obsolescencia.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera . Reclasificación de suelos urbanizables no sectorizados.

> *"1.Apartir de la entrada en vigor de la presente ley, los suelos clasificados en los instrumentos de ordenación vigentes como urbanizables no sectorizados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva.*
>
> *2. Excepcionalmente, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, el pleno del ayuntamiento correspondiente, previo informe en el que se detallen las razones que concurran, podrá acordar la reclasificación de algunos de esos suelos como urbanizables sectorizados por resultar indispensables para*

atender las necesidades municipales. En el caso de los suelos que hubieran sido categorizados como no sectorizados turísticos o estratégicos, la reclasificación queda sujeta a informe favorable del cabildo insular correspondiente."

Se considera equiparable el suelo urbanizable no sectorizado al urbanizable no programado por las siguientes razones:

1. Legislación urbanística de referencia para el plan general vigente. Regulación del suelo urbanizable no programado. Artículos 79, 85, 146 a 153 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976.

2. Regulación del suelo urbanizable no programado por el Plan General vigente. Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.

3. Regulación del suelo urbanizable no sectorizado. Art. 69 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del territorio y Espacios Naturales.

4. Características comunes de los suelos urbanizables no programados y los no sectorizados, en base a las determinaciones legislativas mencionadas.

Al no haberse acordado por el pleno del ayuntamiento en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley 4/2017 su reclasificación o recategorización como urbanizable sectorizado, quedaría reclasificado como suelo rústico común de reserva.

Se complementa esta interpretación, con lo dispuesto en la disposición adicional Decimoquinta en su apartado 2, que establece lo siguiente:

2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.

Dado que hay una parte del ámbito incluida dentro del espacio natural de Jandía distinguiremos dos Zonas:

Zona A. Terrenos no afectados por el espacio natural.

Se clasificarán y categorizarán como suelo rústico común de reserva.

Zona B. Terrenos incluidos en el espacio natural.

Se clasificarán y categorizarán como suelo rústico de protección natural.

Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

6.2 SUNP 3 LOS GORRIONES (La Barca)

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Se remite a los PAU la concreción de sus parámetros en base a las determinaciones de las Normas Urbanísticas.

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

Clasificaba y categorizaba parte del ámbito como Suelo Rústico de Protección Natural y en otra parte como Suelo Rústico Residual.

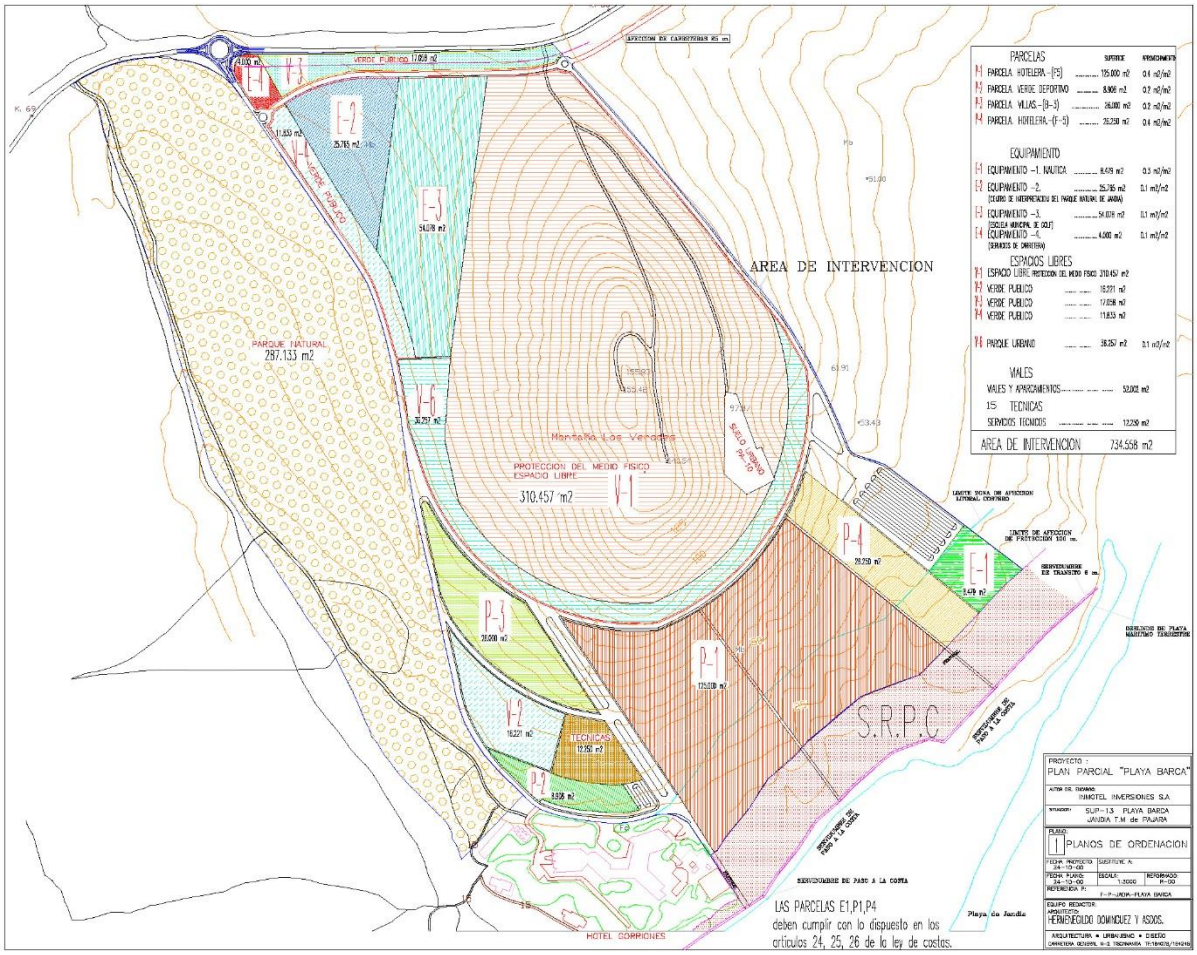
B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

En una parte del suelo urbanizable no programado SUNP-3 se tramitó el Plan Parcial Playa La Barca que abarcaba otros terrenos exteriores al SUNP3, clasificados como suelo rústico tanto en el Plan General vigente como en el del 98 anulado.

Por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 30 de noviembre de 2.001 se realizó la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo del Plan Parcial del Sector SUP-13 (B.O.P. de 18 de enero de 2.002). En el mismo Boletín se publica íntegramente toda la Normativa Urbanística del Plan Parcial.

La Comunidad Autónoma Canaria y el Cabildo Insular de Fuerteventura interponen ante la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias sendos Recursos Contenciosos Administrativos contra el Acuerdo Plenario citado en el apartado a) anterior, con referencias respectivas 126/2002 y 144/2002, sobre los que recaen sentencias nº 590/2003, de 3 de Noviembre y 200/2004, de 14 de Marzo, que los estiman, quedando por tanto anulado el acuerdo plenario.



Plan Parcial

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 4 de octubre de 2.002 se aprobó definitivamente un convenio de gestión concertada.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización y edificación

Se presentó solicitud de 10 de enero de 2.003 por la que se pide que se admita a trámite y se apruebe el Proyecto de Urbanización del sector. No consta respuesta a la solicitud y no llegó a aprobarse definitivamente.

No se han realizado obras de urbanización ni de edificación.

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

Los terrenos al oeste del "área de Intervención" del Plan Parcial que son parte del SUNP-3, se encuentran incluidos en el Espacio Natural del Parque Natural de Jandía.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona C del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelo rústico común. El ámbito del Plan Parcial no está incluido en las zonas turísticas del municipio de Pájara.

CONCLUSIÓN:

Situación jurídica vigente

El Plan Parcial que ordenaba esta parte del SUNP 3, tal y como ya se ha comentado ha sido anulado.

El Plan Parcial al no adaptarse a las determinaciones del planeamiento general vigente, ha quedado en situación de obsolescencia.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera . Reclasificación de suelos urbanizables no sectorizados.

> *"1.Apartir de la entrada en vigor de la presente ley, los suelos clasificados en los instrumentos de ordenación vigentes como urbanizables no sectorizados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva.*
>
> *2. Excepcionalmente, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, el pleno del ayuntamiento correspondiente, previo informe en el que se detallen las razones que concurran, podrá acordar la*

reclasificación de algunos de esos suelos como urbanizables sectorizados por resultar indispensables para atender las necesidades municipales. En el caso de los suelos que hubieran sido categorizados como no sectorizados turísticos o estratégicos, la reclasificación queda sujeta a informe favorable del cabildo insular correspondiente."

Se considera equiparable el suelo urbanizable no sectorizado al urbanizable no programado por las siguientes razones:

1. Legislación urbanística de referencia para el plan general vigente. Regulación del suelo urbanizable no programado. Artículos 79, 85, 146 a 153 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976.

2. Regulación del suelo urbanizable no programado por el Plan General vigente. Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.

3. Regulación del suelo urbanizable no sectorizado. Art. 69 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del territorio y Espacios Naturales.

4. Características comunes de los suelos urbanizables no programados y los no sectorizados, en base a las determinaciones legislativas mencionadas.

Al no haberse acordado por el pleno del ayuntamiento en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley 4/2017 su reclasificación o recategorización como urbanizable sectorizado, quedaría reclasificado como suelo rústico común de reserva.

Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

6.3 SUNP 3 (PA-11 98)

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Se remite a los PAU la concreción de sus parámetros en base a las determinaciones de las Normas Urbanísticas.

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998):

PA-11

Superficie: 119.500 m²

Edificabilidad: 0,523 m²c/m²s

Superficie edificable: 62.510 m²c

Población prevista: 2.083

Zonas de edificación: F-2, D1 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle.

Plazo máximo de ejecución: Ocho años

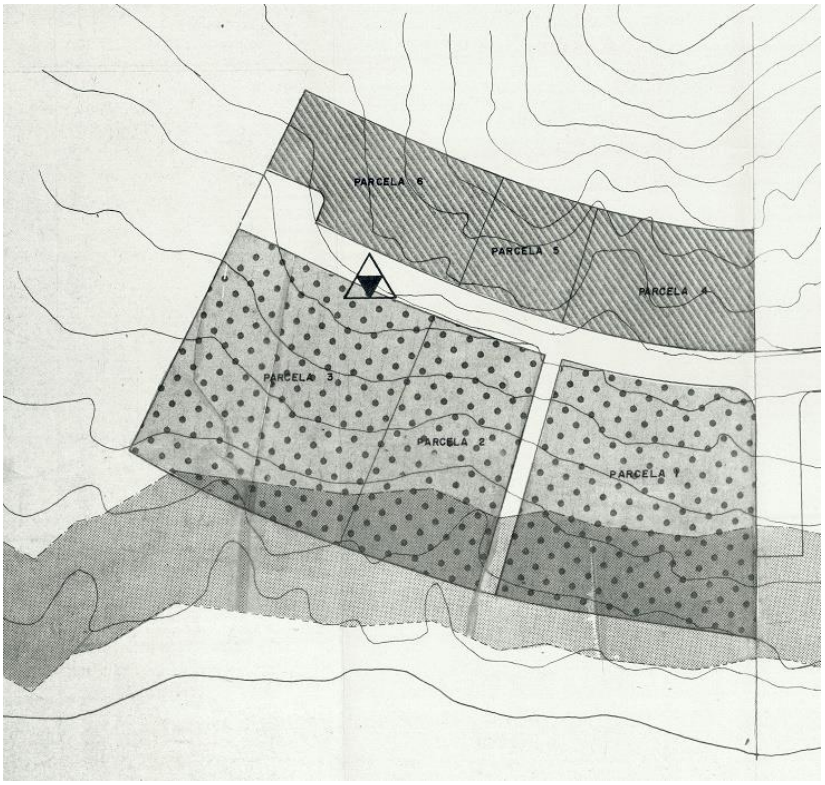
Sistema de actuación: Compensación

Este polígono se contempló para dar cumplimiento al Convenio Urbanístico que venía a solventar la eliminación de una parcela edificable en el el ámbito del espacio natural de la Playa del Matorral.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

La ordenación pormenorizada se estableció directamente por el Plan General.



PGO 1998

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

En el Convenio urbanístico se consideró innecesaria la reparcelación. No se establecieron espacios de cesión salvo el viario de acceso y un peatonal de acceso a la costa.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización y edificación

La urbanización del ámbito se encuentra prácticamente finalizada.

Las parcelas resultantes de la ordenación establecida se encuentran todas edificadas salvo una.

Foto helicóptero año 2003

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

Los terrenos no se encuentran incluidos en el espacio natural del Parque Natural de Jandía.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Se encuentra incluido en la zona turística de Costa Calma delimitada por el Plan Insular.

C.3 Costas

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-44-LP, aprobado según Orden Ministerial del 4 de abril de 1988. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, en el que se refleje a su vez la servidumbre de protección, que deberá tener en cuenta la posible generación de derechos indemnizatorios a efectos de aplicación de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley.

CONCLUSIÓN:

D.1Situación jurídica vigente

La ordenación del PA-11, tal y como ya se ha dicho no estaba contemplada en el Plan General vigente, por lo tanto, el suelo conservaba su condición de suelo urbanizable no programado.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera . Reclasificación de suelos urbanizables no sectorizados.

> *“1.Apartir de la entrada en vigor de la presente ley, los suelos clasificados en los instrumentos de ordenación vigentes como urbanizables no sectorizados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva.*
>
> *2. Excepcionalmente, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, el pleno del ayuntamiento correspondiente, previo informe en el que se detallen las razones que concurran, podrá acordar la reclasificación de algunos de esos suelos como urbanizables sectorizados por resultar indispensables para atender las necesidades municipales. En el caso de los suelos que hubieran sido categorizados como no sectorizados turísticos o estratégicos, la reclasificación queda sujeta a informe favorable del cabildo insular correspondiente.”*

Se considera equiparable el suelo urbanizable no sectorizado al urbanizable no programado por las siguientes razones:

1. Legislación urbanística de referencia para el plan general vigente. Regulación del suelo urbanizable no programado. Artículos 79, 85, 146 a 153 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976.

2. Regulación del suelo urbanizable no programado por el Plan General vigente. Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.

3. Regulación del suelo urbanizable no sectorizado. Art. 69 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del territorio y Espacios Naturales.

4. Características comunes de los suelos urbanizables no programados y los no sectorizados, en base a las determinaciones legislativas mencionadas.

Al no haberse acordado por el pleno del ayuntamiento en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley 4/2017 su reclasificación o recategorización como urbanizable sectorizado, quedaría reclasificado como suelo rústico común de reserva.

Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

6.4 SUNP 3 LOS GORRIONES (Resto)

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Se remite a los PAU la concreción de sus parámetros en base a las determinaciones de las Normas Urbanísticas.

A.2 Determinaciones del Plan General del año 1998, anulado.

Clasificaba y categorizaba parte del ámbito como Suelo Rústico de Protección Natural y en otra parte como Suelo Rústico Residual.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

No se ha tramitado el correspondiente programa de actuación urbanística ni ha habido un proceso de sectorización de dicho suelo conforme a las diferentes legislaciones habidas.

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión.

No se ha tramitado instrumento de gestión.

B.3 Ejecución

No se han realizado obras de urbanización ni de edificación.

C. AFECCIONES

C.1 Espacio Natural

Los terrenos al oeste del Plan Parcial La Barca, se encuentran incluidos en el Espacio Natural del Parque Natural de Jandía.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

El Plan Insular como Plan de Ordenación de los Recursos Naturales incluye en la subzona C: Común, estos terrenos. Clasifica dichos suelos como Suelo Rústico Común.

Solo están incluidos en la zona D y en las zonas turísticas delimitadas por el Plan Insular un pequeño ámbito situado al norte del P11 (98) antes comentado.

D. CONCLUSIÓN:

D.1 Situación jurídica vigente

Al entrar en vigor la Ley 4/2017, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera . Reclasificación de suelos urbanizables no sectorizados.

> *"1.Apartir de la entrada en vigor de la presente ley, los suelos clasificados en los instrumentos de ordenación vigentes como urbanizables no sectorizados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva.*

2. Excepcionalmente, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, el pleno del ayuntamiento correspondiente, previo informe en el que se detallen las razones que concurran, podrá acordar la reclasificación de algunos de esos suelos como urbanizables sectorizados por resultar indispensables para atender las necesidades municipales. En el caso de los suelos que hubieran sido categorizados como no sectorizados turísticos o estratégicos, la reclasificación queda sujeta a informe favorable del cabildo insular correspondiente."

Se considera equiparable el suelo urbanizable no sectorizado al urbanizable no programado por las siguientes razones:

1. Legislación urbanística de referencia para el plan general vigente. Regulación del suelo urbanizable no programado. Artículos 79, 85, 146 a 153 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976.

2. Regulación del suelo urbanizable no programado por el Plan General vigente. Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.

3. Regulación del suelo urbanizable no sectorizado. Art. 69 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del territorio y Espacios Naturales.

4. Características comunes de los suelos urbanizables no programados y los no sectorizados, en base a las determinaciones legislativas mencionadas.

Al no haberse acordado por el pleno del ayuntamiento en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley 4/2017 su reclasificación o recategorización como urbanizable sectorizado, quedaría reclasificado como suelo rústico común de reserva.

Al no haberse acordado por el pleno del ayuntamiento en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley 4/2017 su reclasificación o recategorización como urbanizable sectorizado, quedaría reclasificado como suelo rústico común de reserva.

Se complementa esta interpretación, con lo dispuesto en la disposición adicional Decimoquinta en su apartado 2, que establece lo siguiente:

2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.

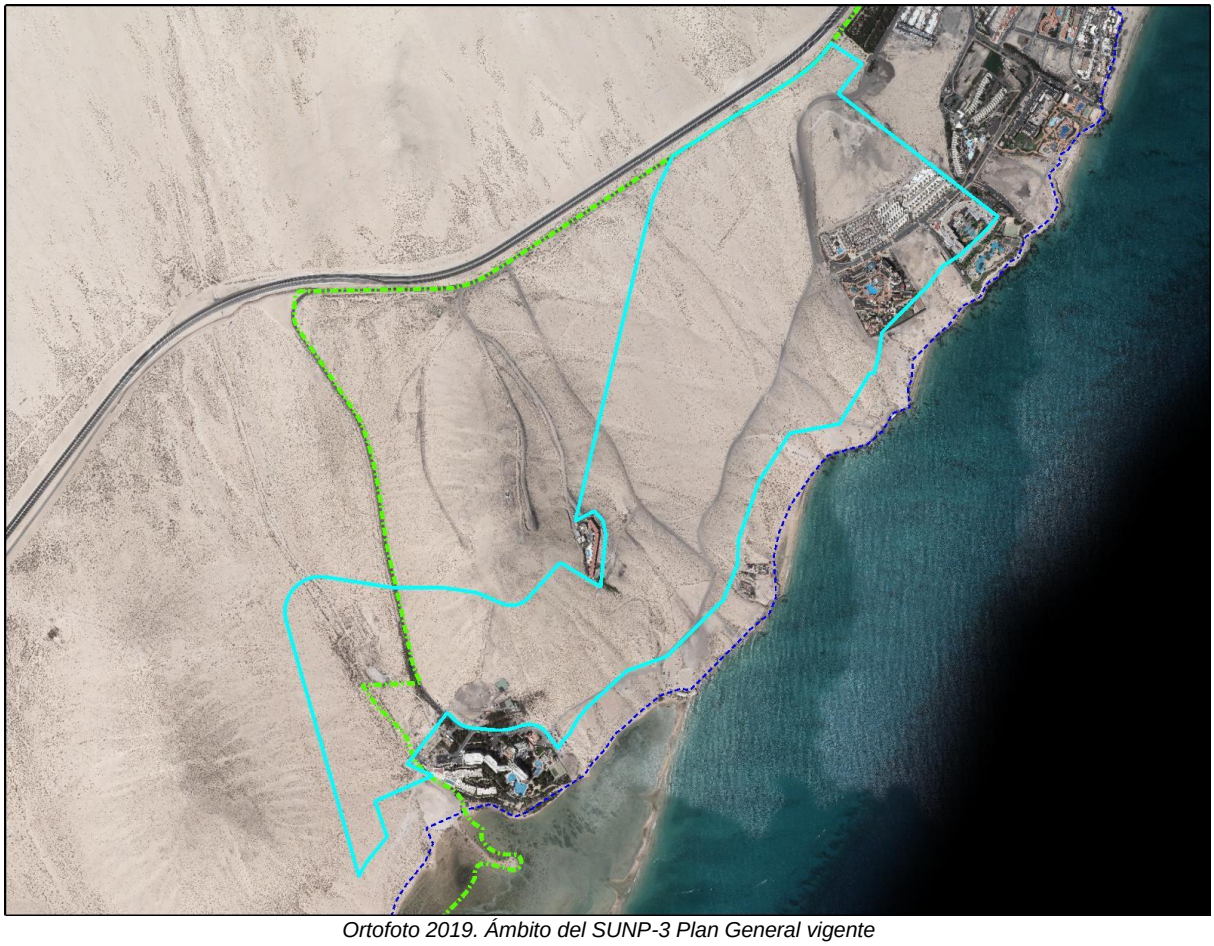
Dado que hay una parte del ámbito incluida dentro del espacio natural del Parque Natural de Jandía distinguiremos dos Zonas:

Zona A. Terrenos no afectados por el espacio natural.

Se clasificarán y categorizarán como suelo rústico común de reserva.

Zona B. Terrenos incluidos en el espacio natural.

Se clasificarán y categorizarán como suelo rústico de protección natural.



Ortofoto 2019. Ámbito del SUNP-3 Plan General vigente

6.5 SUNP 4 PP EL GRANILLO (SUP 7 98)

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Se remite a los PAU la concreción de sus parámetros en base a las determinaciones de las Normas Urbanísticas.

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998):

Superficie: 578.000 m²

Edificabilidad: 0,1125 m²c/m²s

Superficie edificable: 65.000 m²c

Camas turísticas previstas: 2.167

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1, D2 con superficies asignadas a cada una de ellas.

Adscripción de sistemas generales: ninguno

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

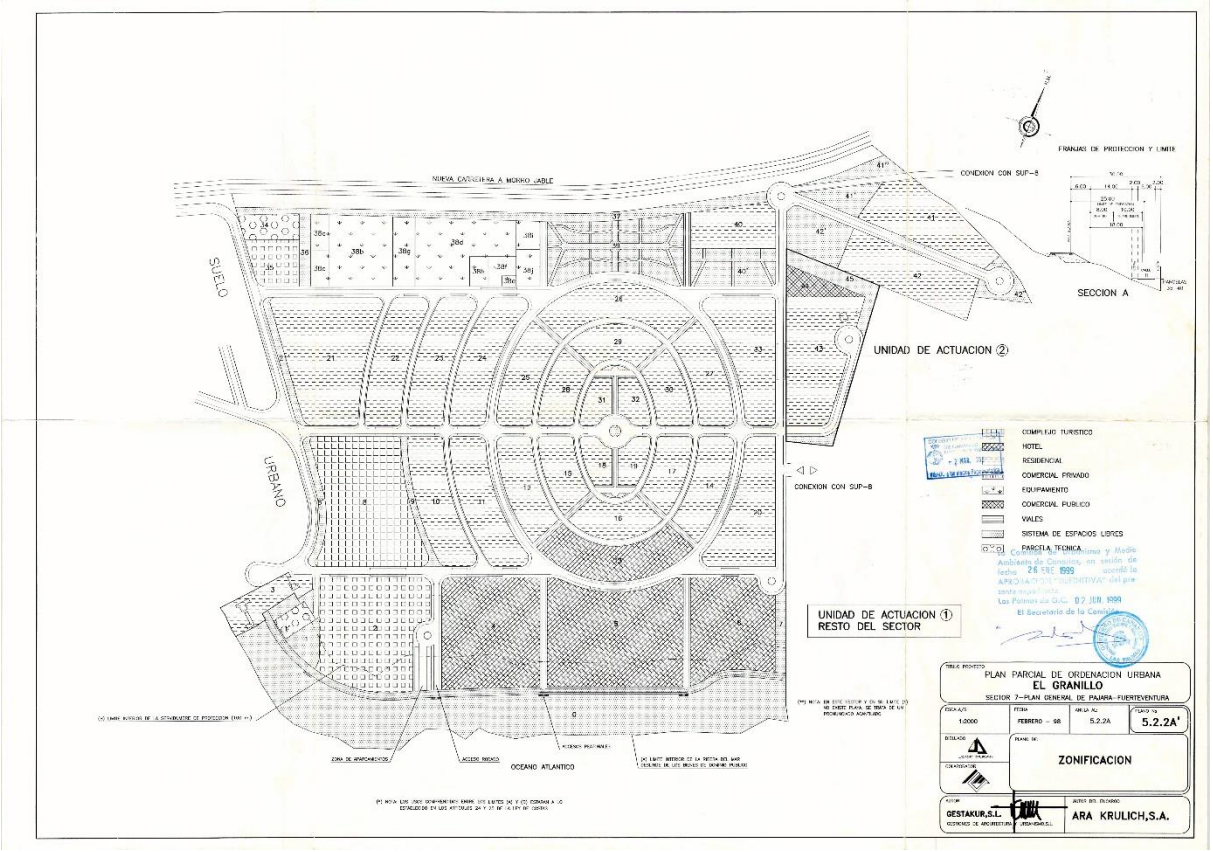
B.1 Instrumentos de ordenación

Aprobación definitiva del Plan Parcial del sector por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 26 de enero de 1999. (B.O.C. nº 85 de 2 de julio de 1.999).

La sentencia de 10 de febrero de 2003 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias recaída en el recurso 1276/1999, por la que se anuló el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pájara, aprobado por la entonces denominada Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1998, conlleva, por su eficacia “ex tunc” (la declaración de nulidad priva de efectos al acto desde el momento en que se produjo), la nulidad de cuantos actos de desarrollo posteriores al 16 de diciembre de 1998 resultaron amparados en tal Plan General.

Por lo tanto, la aprobación definitiva del Plan Parcial que ordenó este ámbito ha devenido nula de pleno derecho al desarrollar las previsiones del Plan General del año 1990, reproducidas en el Plan General del año 1998, al igual que cuantos actos fueron dictados en desarrollo de dicho Plan Parcial, conforme a la doctrina de los actos encadenados.

Aprobación definitiva de Estudio de Detalle que refundía las parcelas hoteleras P-4, P-5 y P-6 situadas en primera línea de mar en otras dos nuevas, llamadas P-4´ y P-6´, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 29 de septiembre de 2.000 (B.O.C. nº 159 de 6 de diciembre de 2000).



Plan Parcial

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión

El Proyecto de Compensación de la unidad de actuación nº1, la de mayor dimensión, fue aprobado por Decreto de la Alcaldía nº 1.139/2001, de 7 de abril.

No se ha tramitado instrumento de gestión de la otra unidad.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización y edificación

Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del sector por Decreto nº 343/2000, de 31 de enero, condicionado a la subsanación de una serie de condicionantes. El proyecto define la urbanización completa de las dos unidades de actuación: UA-1 556.136 m2 y UA-2 24.983 m2.

El estado actual de la urbanización es de ejecución parcial, en el que parte del PP El Granillo cuenta con varios viarios ejecutados, depuradora y desaladoras propias en funcionamiento, aunque en trámite de legalización aún gestionadas por el promotor.

El estado actual de la edificación y urbanización por unidades de actuación y según usos pormenorizados desarrollados es el siguiente:

U.A. 1

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Turístico	Hotelero	32.074	5,77	**32.074**	**5,77**
Residencial	Vivienda Colectiva	22.858	4,11	**32.093**	**5,77**
	Vivienda Unifamiliar	9.235	1,66		
Vacante privado		261.221	46,97	**261.221**	**46,97**
Privado				**325.388**	**58,51**
Espacios libres	Sin urbanizar	110.750	19,91	**110.750**	**19,91**
Equipamiento comunitario	Sin urbanizar	29.194	5,25	**29.194**	**5,25**
Infraestructuras	Hidráulicas	1.500	0,27	**4.359**	**0,78**
	Tratamiento residuos	2.859	0,51		
Viario	Sin urbanizar	86.444	15,54	**86.444**	**15,54**
Público				**230.747**	**41,49**
TOTAL				**556.135**	**100,00**

En relación con la ordenación pormenorizada vigente, hay que destacar lo siguiente:

- El alto porcentaje de parcelas privadas vacantes.
- Las parcelas ejecutadas han respetado ´los usos establecidos, salvo una parcela situada en el frente costero con desarrollo previo al Plan Parcial.
- Se ha desarrollado sobre la zona de espacios libres del frente costero una instalación recreativa
- Las parcelas de usos comunitarios pública no se han desarrollado.

U.A. 2

ESTADO ACTUAL					
Usos		Superficie		Subtotales	
		m²s	%	m²s	%
Vacante privado		16.240	65,00	**16.240**	**65,00**
Privado				**16.240**	**65,00**
Espacios libres	Sin urbanizar	4.997	20,00	**4.997**	**20,00**
Viario	Sin urbanizar	3.747	15,00	**3.747**	**15,00**
Público				**8.744**	**35,00**
TOTAL				**24.984**	**100,00**

Tal y como se refleja en el cuadro no se ha desarrollado ninguna obra de urbanización ni de edificación.

Foto helicóptero año 2003

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

No está afectado por ningún espacio natural protegido.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Se encuentra incluido en la zona turística de Costa Calma delimitada por el Plan Insular.

C.3 Costas

El deslinde y la servidumbre de protección reflejada en los planos de ordenación corresponde al DES 01/06/35/0005, aprobado según Orden Ministerial del 28 de febrero de 2008. La servidumbre de protección de aplicación en este ámbito es de 100 metros.

D. CONCLUSIÓN

D.1 Situación jurídica vigente

El Plan Parcial al no adaptarse a las determinaciones del planeamiento general vigente, ha quedado en situación de obsolescencia.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera . Reclasificación de suelos urbanizables no sectorizados.

> *"1.Apartir de la entrada en vigor de la presente ley, los suelos clasificados en los instrumentos de ordenación vigentes como urbanizables no sectorizados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva.*
>
> *2. Excepcionalmente, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, el pleno del ayuntamiento correspondiente, previo informe en el que se detallen las razones que concurran, podrá acordar la reclasificación de algunos de esos suelos como urbanizables sectorizados por resultar indispensables para atender las necesidades municipales. En el caso de los suelos que hubieran sido categorizados como no sectorizados turísticos o estratégicos, la reclasificación queda sujeta a informe favorable del cabildo insular correspondiente."*

Se considera equiparable el suelo urbanizable no sectorizado al urbanizable no programado por las siguientes razones:

1. Legislación urbanística de referencia para el plan general vigente. Regulación del suelo urbanizable no programado. Artículos 79, 85, 146 a 153 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976.

2. Regulación del suelo urbanizable no programado por el Plan General vigente. Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.

3. Regulación del suelo urbanizable no sectorizado. Art. 69 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del territorio y Espacios Naturales.

4. Características comunes de los suelos urbanizables no programados y los no sectorizados, en base a las determinaciones legislativas mencionadas.

Al no haberse acordado por el pleno del ayuntamiento en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley 4/2017 su reclasificación o recategorización como urbanizable sectorizado, quedaría reclasificado como suelo rústico común de reserva.

Ortofoto 2019. Ámbito del SUNP-4 Plan General vigente

6.6 SUNP 4 PP EL RANCHO (SUP 8 98)

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Se remite a los PAU la concreción de sus parámetros en base a las determinaciones de las Normas Urbanísticas.

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998):

Superficie: 554.800 m²

Edificabilidad: 0,0990 m²c/m²s

Superficie edificable: 55.097 m²c

Camas turísticas previstas: 1.831

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1, D2, G con superficies asignadas a cada una de ellas.

Adscripción de sistemas generales: ninguno

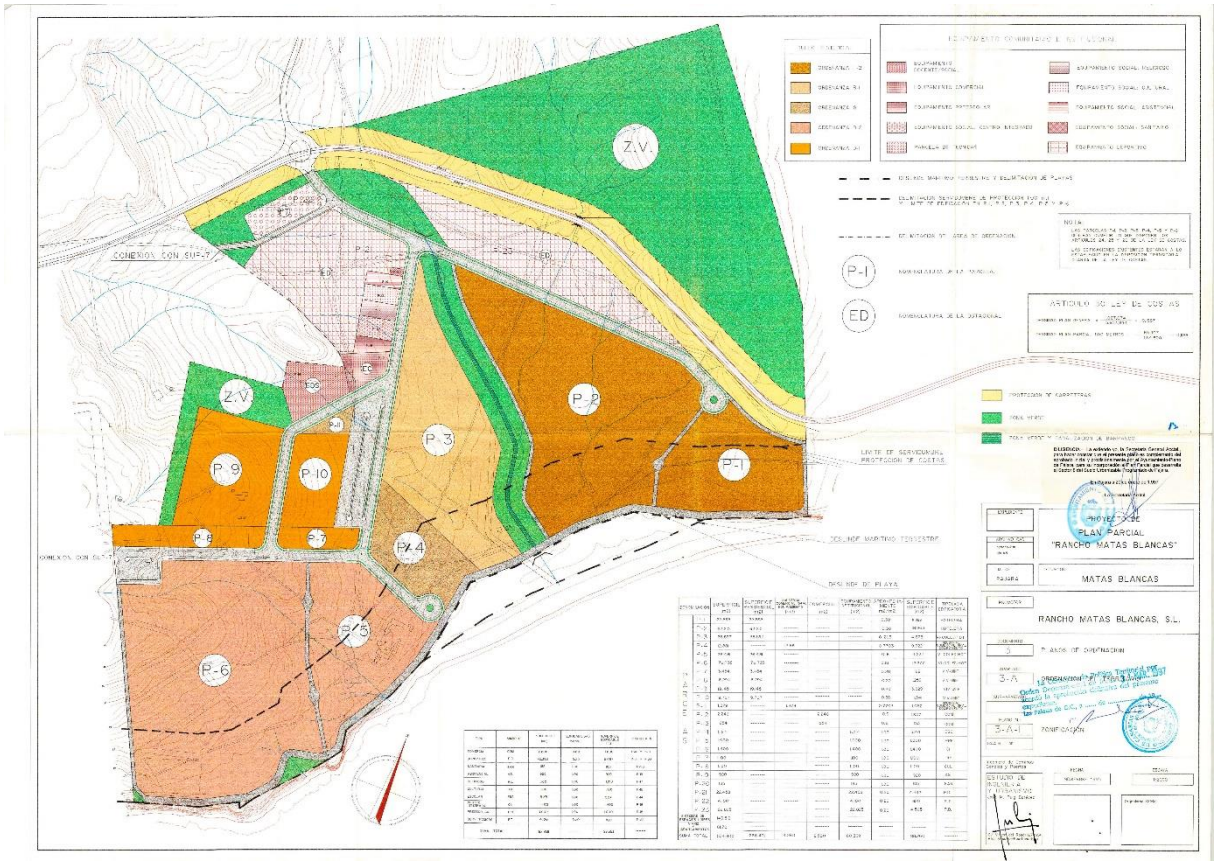
B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

Aprobación definitiva del Plan Parcial por Orden Departamental de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de Canarias de fecha 31 de marzo de 1.997((B.O.C. nº 61 de 14 de marzo de 1997). El Plan Parcial dividía el Sector en dos Unidades de Actuación.: UA-1 53.646 m2 y UA-2 501.154 m2.

La sentencia de 10 de febrero de 2003 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias recaída en el recurso 1276/1999, por la que se anuló el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pájara, aprobado por la entonces denominada Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1998, conlleva, por su eficacia “ex tunc” (la declaración de nulidad priva de efectos al acto desde el momento en que se produjo), la nulidad de cuantos actos de desarrollo posteriores al 16 de diciembre de 1998 resultaron amparados en tal Plan General.

Por lo tanto, la aprobación definitiva del Plan Parcial que ordenó este ámbito ha devenido nula de pleno derecho al desarrollar las previsiones del Plan General del año 1990, reproducidas en el Plan General del año 1998, al igual que cuantos actos fueron dictados en desarrollo de dicho Plan Parcial, conforme a la doctrina de los actos encadenados.



Plan Parcial

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión.

Aprobación definitiva del Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación nº 2 por Decreto de la Alcaldía nº 3.688/2.001, de 19 de Julio. No se tramitó el instrumento de gestión en la Unidad de Actuación nº 1.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización y edificación

Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector por Acuerdo de Ayuntamiento Pleno de 7 de agosto de 1.998.

No se han desarrollado prácticamente obras de urbanización y ninguna de edificación pese a la aprobación de los diferentes instrumentos de ordenación, gestión y ejecución de la urbanización, así como de la concesión de numerosas licencias.

Foto helicóptero año 2003

Foto helicóptero año 2003

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

No está afectado por ningún espacio natural protegido.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

Se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales. Se encuentra incluido en la zona turística de Costa Calma delimitada por el Plan Insular.

C.3 Costas

El deslinde y la servidumbre de protección reflejada en los planos de ordenación corresponde al DES 01/06/35/0005, aprobado según Orden Ministerial del 28 de febrero de 2008. La servidumbre de protección de aplicación en este ámbito es de 100 metros.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

El Plan Parcial al no adaptarse a las determinaciones del planeamiento general vigente, ha quedado en situación de obsolescencia.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera . Reclasificación de suelos urbanizables no sectorizados.

> *"1.Apartir de la entrada en vigor de la presente ley, los suelos clasificados en los instrumentos de ordenación vigentes como urbanizables no sectorizados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva.*
>
> *2. Excepcionalmente, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, el pleno del ayuntamiento correspondiente, previo informe en el que se detallen las razones que concurran, podrá acordar la reclasificación de algunos de esos suelos como urbanizables sectorizados por resultar indispensables para atender las necesidades municipales. En el caso de los suelos que hubieran sido categorizados como no sectorizados turísticos o estratégicos, la reclasificación queda sujeta a informe favorable del cabildo insular correspondiente."*

Se considera equiparable el suelo urbanizable no sectorizado al urbanizable no programado por las siguientes razones:

1. Legislación urbanística de referencia para el plan general vigente. Regulación del suelo urbanizable no programado. Artículos 79, 85, 146 a 153 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976.

2. Regulación del suelo urbanizable no programado por el Plan General vigente. Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.

3. Regulación del suelo urbanizable no sectorizado. Art. 69 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del territorio y Espacios Naturales.

4. Características comunes de los suelos urbanizables no programados y los no sectorizados, en base a las determinaciones legislativas mencionadas.

Al no haberse acordado por el pleno del ayuntamiento en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley 4/2017 su reclasificación o recategorización como urbanizable sectorizado, quedaría reclasificado como suelo rústico común de reserva.

Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

6.7 SUNP 4 PP MATAS BLANCAS (SUP 9 98)

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Se remite a los PAU la concreción de sus parámetros en base a las determinaciones de las Normas Urbanísticas.

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998):

Superficie: 763.750 m²

Edificabilidad: 0,1569 m²c/m²s

Superficie edificable: 119.670 m²c

Camas turísticas previstas: 3.989

Zonas de edificación: B-1, B-2, D-1, D2, con superficies asignadas a cada una de ellas.

Adscripción de sistemas generales: 17.500 m²

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

Aprobación definitiva condicionada del Plan Parcial por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 24 de noviembre de 2.000. Toma de conocimiento de subsanación de condicionantes y ratificación de Aprobación Definitiva por Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de Canarias de 25 de Julio de 2.001, (B.O.C. nº 127 de 28 de septiembre de 2.001). Publicación de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial en el B.O.P. nº 151 de 18 de diciembre de 2.002.

Según Dictamen del Consejo Consultivo:

"Por Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, nº 145, de fecha 10 de febrero de 2003, se anula el acuerdo de la CUMAC de 16 de diciembre de 1998, que aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación de Pájara, que queda por ello nulo y sin efectos. Como consecuencia de ello el Plan Parcial SUP-9 Matas Blancas puede considerarse a su vez nulo de pleno derecho.

El 21 de octubre de 2004 se publica Resolución de la Dirección General de Urbanismo por la que se hace público el acuerdo de la CUMAC de 2 de febrero de 2004, de dación de cuenta de la ejecución de la Sentencia de 26 de abril de 1994, recaída en relación con el PGOU, que anuló el acuerdo de la CUMAC de 16 de diciembre de 1998, de revisión del PGOU, por lo que se considera aprobado definitivamente por silencio el PGOU aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento el 14 de noviembre de 1989.

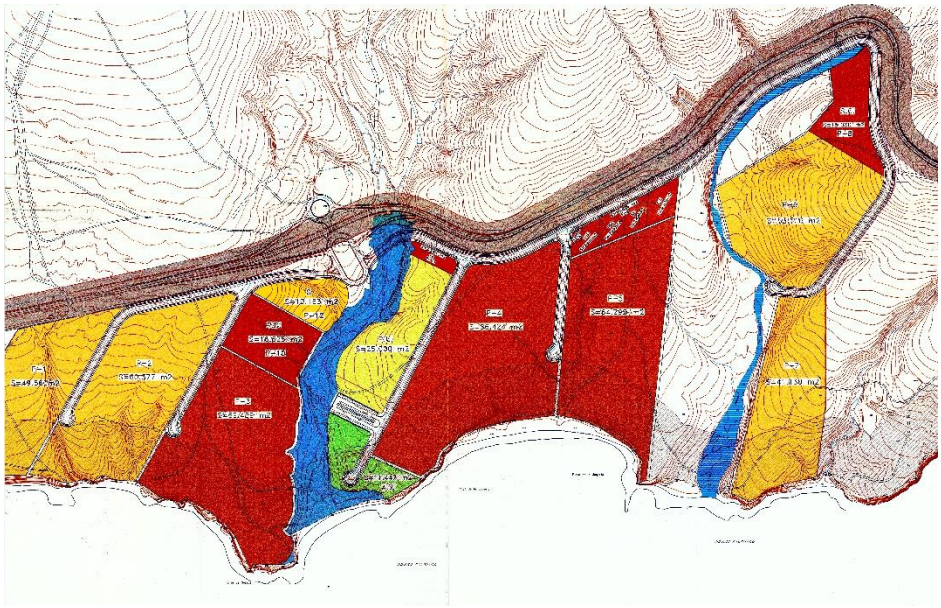
El 22 de junio de 2007 se publica en el BOP la aprobación definitiva del PGOU junto con la normativa urbanística, siendo desde entonces el planeamiento vigente.

Aunque este Plan es "relativamente igual" al que propició los desarrollos cuestionados "existen diferencias suficientes en cuanto a las delimitaciones de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de suelo urbano con planeamiento remitido como para que dichos desarrollos se pongan en duda, lo que requiere una importante valoración jurídica frente a la situación sector por sector y ámbito por ámbito" (PO). De hecho, el SUP-9 Matas Blancas queda integrado en "un gran sector de suelo urbanizable no programado, el nº 4", que integra también el SUP-7 y el SUP 8, creándose dos zonas diferenciadas: "la zona concentrada" y la zona "liberada". Parte de la "zona concentrada" coincide con el SUP 9, mientras que el SUP-7 y el SUP-8 han quedado "fuera de ordenación".

…..

Es constante y reiterada la jurisprudencia que declara que anulado un Plan General se produce, por derivación, la de los planes inferiores que de él traen causa; así, entre otras, STJC de 3 de noviembre de 2003, STS de 24 de

febrero de 2004 (referida al municipio de Pájara: "la declaración de nulidad de un Plan General acarrea necesariamente la de los actos basados y fundados en tal Plan del que son mera emanación"), STS de 29 de marzo de 2006, STJC de 16 de marzo de 2007, STS de 9 de junio de 2008, o la STSJ Asturias de 30 de julio de 2010. Así todo, cabe plantearse si en el supuesto en que exista plena identidad entre las determinaciones del Plan General anulado y las del anterior, que en su lugar recobra vigencia, pudiera considerarse convalidable el Plan Parcial que desarrolló aquél; es decir, si dado el mantenimiento de las determinaciones estructurantes del planeamiento general en relación con un concreto sector, que hubieran permanecido materialmente inalteradas a pesar de la anulación del Plan General, pudiera entenderse que permanece vigente el Plan Parcial que ordenó pormenorizadamente tal sector. En este caso, incluso admitiendo tal interpretación favorable a la convalidación, resulta de todo punto imposible concluir a favor de ésta pues, como se deduce del propio expediente, con toda claridad señala también el informe del Arquitecto municipal de Pájara de 14 de junio de 2010 (emitido a requerimiento de este Consejo), la no coincidencia en la delimitación del sector en uno y otro Plan General así como la particular incidencia en el mismo del Plan Insular de Fuerteventura, supone que el desarrollo de aquél "tendría que ser completamente ex novo, no siendo válido el hecho en su momento, por el drástico cambio que se da desde el Plan General en cuanto a la ordenación de la zona (...)". "En cuanto se refiere al Sector que nos ocupa, hemos de constatar que los desarrollos realizados no son válidos en el momento actual".



Plan Parcial

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión.

El Convenio de Gestión Concertada y de Estatutos y Bases de Actuación de la Entidad Urbanística de Gestión del sector se aprobó definitivamente por Acuerdo del Pleno Municipal de 19 de Julio de 2.001.

Consta escritura suscrita ante el notario D. Emilio Romero Fernández de fecha 15 de febrero de 2002, en la que se eleva a público el Convenio de Gestión Concertada, se constituye la entidad de conservación y protocolizan los estatutos.

No consta la inscripción registral de las parcelas cedidas al Ayuntamiento.

B.3 Ejecución

B.3.1 Urbanización y edificación

Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 6 de febrero de 2.001. Por lo tanto, anterior a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

No se han desarrollado prácticamente obras de urbanización y ninguna de edificación pese a la aprobación de los diferentes instrumentos de ordenación, gestión y ejecución de la urbanización.

Foto 2020

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

C.1 Espacio Natural

No está afectado por ningún espacio natural protegido.

C.2 Determinaciones del Plan Insular

La franja costera comprendida entre la autovía y la costa se encuentra incluido en la zona D del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Plan Insular: Suelos Urbanos, Urbanizables y Asentamientos Rurales, el resto se encuentra incluido en la zona C: suelo rústico común. Parte del ámbito se encuentra incluido en la zona turística de Costa Calma delimitada por el Plan Insular, tanto por encima como por debajo de la autovía.

C.3 Costas

El deslinde y la servidumbre de protección reflejada en los planos de ordenación corresponde al DES 01/06/35/0005, aprobado según Orden Ministerial del 28 de febrero de 2008. La servidumbre de protección de aplicación en este ámbito es de 100 metros.

D. CONCLUSIÓN

D.1Situación jurídica vigente

El Plan Parcial al no adaptarse a las determinaciones del planeamiento general vigente, ha quedado en situación de obsolescencia.

Al entrar en vigor la LSENPC, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera . Reclasificación de suelos urbanizables no sectorizados.

"1.Apartir de la entrada en vigor de la presente ley, los suelos clasificados en los instrumentos de ordenación

vigentes como urbanizables no sectorizados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva.

2. Excepcionalmente, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, el pleno del ayuntamiento correspondiente, previo informe en el que se detallen las razones que concurran, podrá acordar la reclasificación de algunos de esos suelos como urbanizables sectorizados por resultar indispensables para atender las necesidades municipales. En el caso de los suelos que hubieran sido categorizados como no sectorizados turísticos o estratégicos, la reclasificación queda sujeta a informe favorable del cabildo insular correspondiente."

Se considera equiparable el suelo urbanizable no sectorizado al urbanizable no programado por las siguientes razones:

1. Legislación urbanística de referencia para el plan general vigente. Regulación del suelo urbanizable no programado. Artículos 79, 85, 146 a 153 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976.

2. Regulación del suelo urbanizable no programado por el Plan General vigente. Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.

3. Regulación del suelo urbanizable no sectorizado. Art. 69 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del territorio y Espacios Naturales.

4. Características comunes de los suelos urbanizables no programados y los no sectorizados, en base a las determinaciones legislativas mencionadas.

Al no haberse acordado por el pleno del ayuntamiento en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley 4/2017 su reclasificación o recategorización como urbanizable sectorizado, quedaría reclasificado como suelo rústico común de reserva.

Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

6.8 SUNP 4 MATAS BLANCAS (RESTO)

A. PLANEAMIENTO GENERAL

A.1 Determinaciones del Plan General vigente (AP. 1989)

Se remite a los PAU la concreción de sus parámetros en base a las determinaciones de las Normas Urbanísticas.

A.2 Determinaciones del Plan General anulado (AD 1998):

Como ya se ha dicho, este suelo se ha desarrollado conforme las determinaciones del anulado Plan General de 1.998, el cual delimitó en el SUNP 4, los sectores de suelo urbanizable programado SUP,7, SUP 8 y SUP 9, de los cuales se tramitaron y aprobaron los correspondientes Planes Parciales.

El resto del ámbito en el Plan General de 1998 anulado este suelo se clasificó como suelo rústico.

B. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

B.1 Instrumentos de ordenación

No se ha tramitado el correspondiente programa de actuación urbanística ni ha habido un proceso de sectorización de dicho suelo conforme a las diferentes legislaciones habidas.

B.2 Gestión

B.2.1. Instrumento de gestión.

No se ha tramitado instrumento de gestión.

B.3 Ejecución

No se han realizado obras de urbanización ni de edificación.

C. DETERMINACIONES Y AFECCIONES SINGULARES

Determinaciones del Plan Insular

El Plan Insular como Plan de Ordenación de los Recursos Naturales incluye en la subzona C: Común, todo el suelo situado al Norte de la FV-2, no incluyéndolo en las áreas urbanas, urbanizables y asentamientos rurales. Clasifica dichos suelos como Suelo Rústico Común.

Buena parte de los situados al norte de la FV-2, no están incluidos en las zonas turísticas delimitadas por el Plan Insular.

D. CONCLUSIÓN:

D.1 Situación jurídica vigente

Al entrar en vigor la Ley 4/2017, se ha de analizar lo que supone lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera . Reclasificación de suelos urbanizables no sectorizados.

> *"1.Apartir de la entrada en vigor de la presente ley, los suelos clasificados en los instrumentos de ordenación vigentes como urbanizables no sectorizados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva.*

2. Excepcionalmente, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, el pleno del ayuntamiento correspondiente, previo informe en el que se detallen las razones que concurran, podrá acordar la reclasificación de algunos de esos suelos como urbanizables sectorizados por resultar indispensables para atender las necesidades municipales. En el caso de los suelos que hubieran sido categorizados como no sectorizados turísticos o estratégicos, la reclasificación queda sujeta a informe favorable del cabildo insular correspondiente."

Se considera equiparable el suelo urbanizable no sectorizado al urbanizable no programado por las siguientes razones:

1. Legislación urbanística de referencia para el plan general vigente. Regulación del suelo urbanizable no programado. Artículos 79, 85, 146 a 153 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976.

2. Regulación del suelo urbanizable no programado por el Plan General vigente. Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.

3. Regulación del suelo urbanizable no sectorizado. Art. 69 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del territorio y Espacios Naturales.

4. Características comunes de los suelos urbanizables no programados y los no sectorizados, en base a las determinaciones legislativas mencionadas.

Al no haberse acordado por el pleno del ayuntamiento en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley 4/2017 su reclasificación o recategorización como urbanizable sectorizado, quedaría reclasificado como suelo rústico común de reserva.

Ortofoto 2019. Ámbito del Plan General vigente

marzo de 2023
Fdo: Coderch, Urbanismo y Arquitectura, SLP