

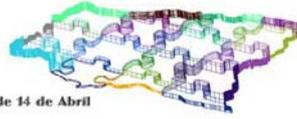
**CONTRERAS
FERNANDEZ
MARIA DE LAS
MERCEDES -
DNI
28711061T**

Firmado digitalmente por CONTRERAS
FERNANDEZ MARIA DE LAS MERCEDES
- DNI 28711061T
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
o=AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL
ROSARIO, ou=certificado electrónico
de empleado público, ou=SECRETARIA
GENERAL, serialNumber=28711061T,
sn=CONTRERAS FERNANDEZ,
givenName=MARIA DE LAS MERCEDES,
cn=CONTRERAS FERNANDEZ MARIA DE
LAS MERCEDES - DNI 28711061T
Motivo: APROBACIÓN PROVISIONAL
PGO PLENO 22 DE OCTUBRE 2014
Fecha: 2014.11.24 14:30:03 Z

Plan General de Ordenación Puerto del Rosario. Fuerteventura

LIBRO 5.SUSO-TE/I-2 El Matorral Índice General





SUSO-TE/I-2 El Matorral

ÍNDICE GENERAL

A. MEMORIA INFORMATIVA

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

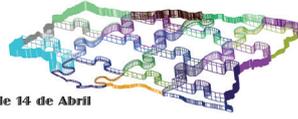
C. NORMAS URBANÍSTICAS

C.1 ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

D. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y E.E.F.

E. PLANIMETRÍA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

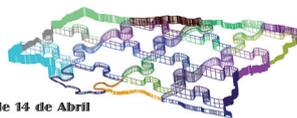


Plan General de Ordenación Puerto del Rosario. Fuerteventura

LIBRO 5.SUSO-TE/I-2 El Matorral a.Memoria Informativa

Septiembre de 2014

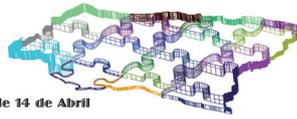




MEMORIA INFORMATIVA

ÍNDICE

1	EL ÁMBITO AFECTADO POR LA ORDENACIÓN.....	3
2	EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN FÍSICA	3
3	DE LA EVOLUCIÓN ECONÓMICA Y DEMOGRÁFICA	7
4	DE LA ESTRUCTURA PARCELARIA Y DE LA PROPIEDAD.....	10
5	DE LAS DETERMINACIONES DEL VIGENTE TR-PGOU'96.....	16
6	DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA TRAMITACIÓN DEL PGO.....	22
7	DE LAS DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN	27
8	DE LAS DETERMINACIONES DEL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PIOF	30
9	DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO	31
10	DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO	35
11	DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA CARRETERA FV-2.....	36
12	DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES DEL LUGAR.....	39
12.1	EL LUGAR ESPECÍFICO DE LA ALTERACIÓN.....	39
12.2	DE LA TOPOGRAFÍA DEL LUGAR.....	41
13	CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁREA QUE MOTIVA LA ORDENACIÓN	41
13.1	CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y GEOMORFOLÓGICAS	41
13.2	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	42
13.3	RED HÍDRICA.....	43
13.4	CARACTERÍSTICAS EDÁFICAS, TIPOS Y CAPACIDAD AGROLÓGICA DEL SUELO.....	44
13.5	TIPOS DE SUELO	44
13.6	LA CAPACIDAD AGROLÓGICA.....	44
13.7	VEGETACIÓN DOMINANTE	47
13.8	FAUNA.....	49
13.9	CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN: RED CANARIA DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	50
13.10	CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN: RED NATURA 2000. DIRECTIVA HABITAT	50
13.11	CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE	51
13.12	PATRIMONIO HISTÓRICO	53
13.13	USOS ACTUALES DEL SUELO.....	54
13.14	IMPACTOS AMBIENTALES EXISTENTES.....	55
13.15	. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS	58
14	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.....	58
14.1	PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EXISTENTE	59
14.2	EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL	61
14.3	LIMITACIONES DE USO	62
14.4	DINÁMICA DE TRANSFORMACIÓN.....	62
14.5	CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN	63
15	PREVISIBLE EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICAR EL PLAN.....	63
16	CONCLUSIÓN DE LA MEMORIA INFORMATIVA	64



1 EL ÁMBITO AFECTADO POR LA ORDENACIÓN

El ámbito afectado por la presente Ordenación está constituido por un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO TE/I-2 El Matorral). Se encuentra situado en el margen oeste de la carretera FV-2, que es su límite Este, inmediatamente al sur del Aeropuerto; su límite Norte es el cauce del Barranco de Jenejey; al Sur una pista situada al norte del Barranco de Muley, denominada Camino del Matorral y al Oeste por el borde de la Urbanización Industrial El Matorral. Consta de una superficie de aproximadamente **272.545 m²**.

La posición de esta parcela, en el límite de la urbanización industrial existente y colindante con la carretera del Sur FV-2, formando parte de la franja de primera periferia del casco urbano de Puerto del Rosario, motiva el planteamiento de su ordenación como pieza urbanizable. Ello se plantea a efectos de dotar esta área de un espacio de centralidad, generado merced al uso comercial y a los espacios libres y deportivos que, conjuntamente con el uso industrial, podrá servir de fulcro y articular el área estratégica del aeropuerto y los sectores residenciales adyacentes, de forma que supongan una recualificación urbana de toda el área de El Matorral.

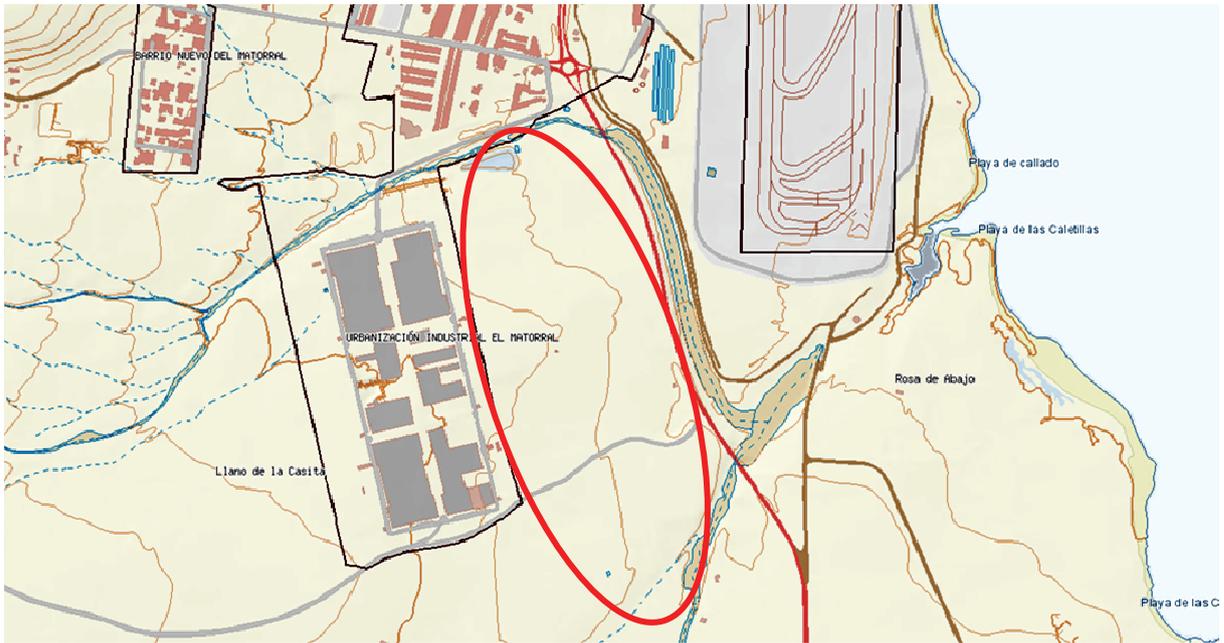
2 EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN FÍSICA

El suelo objeto de la presente ordenación detallada del Plan General de Ordenación Urbana se ubica en el término municipal de Puerto del Rosario (Fuerteventura), en la zona conocida como **El Matorral**, al oeste de la urbanización industrial El Matorral y cerca del Aeropuerto de Fuerteventura.

A raíz de la colmatación del suelo industrial (SUP-I.2) queda **un espacio perfectamente delimitado** entre el citado polígono industrial, la carretera insular FV-2, el núcleo residencial el Matorral y el límite meridional del término municipal de Puerto del Rosario, que conforma el suelo objeto de referencia de la ordenación que se propone.



EMPLAZAMIENTO

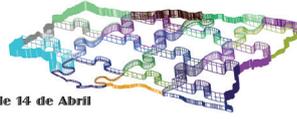


Fuente: <http://visor.grafcan.es/visorweb/>

La concreción de los linderos de la bolsa de suelo de referencia son los siguientes:

- Al norte**, con la calle el Aljibe, que separa el suelo urbano residencial denominado El Matorral del polígono industrial hoy existente y del suelo afectado por el presente documento.
- Al sur**, con el límite meridional del término municipal de Puerto del Rosario que le separa del municipio de Antigua.
- Al este**, con la carretera insular FV-2 Puerto del Rosario-Morro Jable.
- Al oeste**, con el suelo clasificado por el TR-PGOU'96 como urbanizable programado (SUP-I.2)

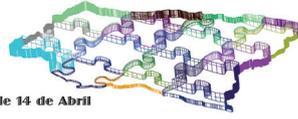
El entonces SUP-I.2 se integra, actualmente, en el suelo urbanizado del polígono industrial El Matorral que dispone de los servicios propios del suelo urbano consolidado y que se encuentra prácticamente colmatado por la edificación. El referido suelo, hoy integrado en el polígono industrial, estuvo clasificado en su día con la misma clasificación de suelo rústico que el suelo objeto de la presente ordenación del planeamiento general.



Fuente: <http://visor.grafcan.es/visorweb/>

Desde el punto de vista de las características físicas, el recinto espacial de referencia del presente documento se integra por terrenos que presenta una superficie próxima a un plano con ligera pendiente hacia el horizonte marino, con una imagen de erial, es decir, sin cultivar o labrar en las últimas décadas, presentando dos tonalidades ocres y pardas que contrastan de forma notable entre sí. Estamos, a grandes rasgos, ante terrenos de “suelo calcimagnésico”, pedregosos y ricos en carbonatos, con una muy baja capacidad para acoger usos agrícolas, configurando una zona que por sus características agronómicas, sus dimensiones y su entorno es muy poco apta para el uso agrario aunque partes de la misma fueran, en su día, objeto de ese tipo de aprovechamiento. Como consecuencia de sus características edáficas, la vegetación es escasa, abundando las áreas de suelo desnudo. La parte en la que se localizan preexistencias agrarias, en estado de abandono o desuso, es la que presenta un proceso de recolonización de especies vegetales que destaca a simple vista del resto del suelo.

Desde el punto de vista geológico los terrenos, según el mapa geológico elaborado por el Instituto Geológico y Geominero de España, están compuestos, en parte, por formaciones post complejo basal: coladas basálticas olivínicas (fase pliocena superior) y depósitos de caliche (fase pleistocena inferior) y por formaciones sedimentarias recientes: depósitos cuaternarios indiferenciados y por depósitos de barrancos y aluviales de formación sedimentaria reciente.



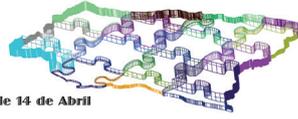
Finalmente, mencionar que el suelo objeto de la presente ordenación se encuentra atravesado de este a oeste por una carretera secundaria, por la que también se accede al polígono industrial de El Matorral, y por una serie de pistas de tierras en uso, resultado de un aparente inicio urbanizador acometido hace años, tal como se constata de la consulta del fotograma escaneado 028_FV_0010_05600, obrante en <http://visor.grafcan.es/visorweb/>.



Imagen general de la zona de referencia tomada desde la carretera insular FV-2



Imagen general de la zona de referencia tomada desde la trasera del polígono industrial El Matorral



Fotograma Digital 165_FV_0034_01142. Fuente: <http://visor.grafcan.es/visorweb/>

3 DE LA EVOLUCIÓN ECONÓMICA Y DEMOGRÁFICA

Fuerteventura es la más árida de las Islas Canarias y la más cercana a la costa africana, que se encuentra a unos 97 kilómetros de distancia. Tiene una superficie de 1.659 kilómetros cuadrados, es decir, la segunda isla más extensa del archipiélago. Al noroeste, a sólo 6 kilómetros, se halla la Isla de Lobos, con una superficie de 4,58 kilómetros cuadrados.

Fuerteventura exhibe extensas planicies, fruto de un intenso proceso erosivo a lo largo de su historia. Es la isla más antigua del archipiélago, habiendo experimentado numerosas erupciones volcánicas. Según establece la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, 47.695 hectáreas de la isla de Fuerteventura están ocupadas por 13 espacios naturales protegidos, como las zonas cubiertas de lava del Malpaís Grande y Chico, el lugar de interés científico localizado en el Saladar de Jandía o el monumento natural de la Montaña de Tindaya, etc.

En la zona central se encuentra el macizo de Betancuria, con una cota máxima de 762 metros en el Pico de la Atalaya. Al sur se hallan el istmo de la Pared y la Península de Jandía, con el Pico de la Zarza a 812 metros de altitud. Este último es el monte más elevado de la Isla.

La longitud de costa de Fuerteventura es de casi 326 kilómetros, de los cuales 77 son de playa, lo que la sitúa en segundo lugar en cuanto a longitud del litoral, tras Tenerife, y en primer lugar en lo que respecta a perímetro de playas de las Islas. Cerca de las dos terceras partes de las playas son largas y de arena blanca o negra, siendo el resto de cantos rodados o mezcla de cantos y arena. Pájara, al sur, cuenta con 136 kilómetros de costa. En el municipio se encuentran las playas de la Península de Jandía, las más extensas de Canarias, que van desde Costa Calma, pasando por Esquinzo-Butihondo, Morro Jable y el Puertito de la Cruz, hasta la Punta de Jandía,



por la zona de Sotavento y desde la Punta de Jandía, pasando por Cofete hasta La Pared, por la zona de Barlovento. Al norte, con 90 kilómetros, La Oliva es el segundo municipio en longitud de costa de la Isla, donde destacan las dunas de Corralejo, El Cotillo y Majanicho.

Fuerteventura es, actualmente, una de las islas del Archipiélago con más problemas de sostenibilidad económica debido, entre otras razones, al brutal descenso del proceso edificatorio. Su mayor recurso económico se encuentra en la actividad turística de Sol y playas, gran atractivo para los habitantes de los países del norte, lo que ha fomentado el auge del desarrollo económico vinculado al turismo.

La agricultura en la isla de Fuerteventura es escasa y en continua amenaza. La agricultura de secano se reduce a cultivos herbáceos en las zonas medias. Los cereales (trigo, cebada, maíz), base de la elaboración del gofío, las hortalizas (tomate, cebolla, ajo, papas) y la alfalfa son los principales cultivos. Existe en algunos lugares la explotación de la cochinilla.

En relación a la ganadería, los pastos son escasos. Por este motivo el ganado existente está condicionado por este hecho y por las características del terreno. Las cabras y los camellos tienen cierta importancia, el resto del ganado está reducido a ciertas zonas y tiene un carácter de subsistencia familiar, salvo el ganado caprino que tiene gran relevancia.

Más importancia que el ganado tiene la pesca, dada su cercanía al banco pesquero más rico del Archipiélago. Posee una flota industrial de poca relevancia, en la zona de Barlovento, los mares son caladeros, frecuentados por ciertas especies de bacalao, en la zona de Sotavento, por corvinas. Sin embargo, los núcleos pesqueros se localizan en pequeñas playas y faenan con métodos tradicionales de pesca.

Los puertos marítimos de Puerto del Rosario, Morro Jable y Gran Tarajal son los centros marítimos de comunicación, especialmente interinsular. El Aeropuerto de El Matorral, ubicado en Puerto del Rosario, supone el eje del tránsito de las comunicaciones aéreas de la Isla, tanto de pasajeros como de mercancías. La situación de la zona industrial de El Matorral, limítrofe con el aeropuerto de Fuerteventura, convierte a este ámbito en un enclave estratégico para el almacenamiento, transporte y distribución de mercancías derivadas del comercio interinsular, nacional e internacional.

La isla de Fuerteventura tiene una población de 103.167 habitantes. A lo largo de la historia, previa a la implantación de la actividad turística, Fuerteventura sufrió una pérdida de población debido a la situación económica y al clima, que la convierte en una isla árida. Sin embargo, el desarrollo turístico en los 80 provoca que las cifras demográficas aumenten año tras año, llegando a duplicarse en poco más de una década. Entre 1991 y 2001, Fuerteventura experimentó el mayor crecimiento poblacional del archipiélago canario, un 63%, 4,7 veces superior al total autonómico, debido a una inmigración masiva difícil de absorber en una





sociedad de dimensión limitada como es la mayorera, con una población muy joven y bajos niveles de desempleo.

En 2005, con 86.642 habitantes empadronados, la población de Fuerteventura se repartía de la forma siguiente:

- Nacidos en la propia isla: 30.364
- Nacidos en otra isla canaria: 13.175
- Nacidos en el resto de España: 20.938
- Nacidos en otro país: 22.165

Comparando los datos con los de los Censos de 2001, se observa que mientras la población nacida en la isla, permanece estable, habiendo aumentado en apenas 3000 personas, la población procedente del exterior ha aumentado en 22.910 habitantes, aportando el mayor impulso demográfico de la isla en estos últimos años. Al crecimiento poblacional vino unido un crecimiento económico sin precedentes que duplicó la renta insular, logrando en 1999 la mayor renta per cápita de Canarias, y ello centrándose en el sector servicios y, consecuentemente, en la construcción.

La ciudad de Puerto del Rosario, como capital de la isla, y epicentro del desarrollo industrial, como consecuencia de la presencia del Puerto y Aeropuerto, así como de las principales zonas industriales de la isla, tuvo un importante desarrollo económico. Fruto de ese desarrollo económico, basado principalmente en el turismo y en la construcción, se produjo un significativo incremento poblacional en el municipio, pasando de los 21.274 habitantes del año 2000, a los 35.702 habitantes del año 2010, del modo que se detalla a continuación:

Evolución de la población en Puerto del Rosario											
Año	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Variación interanual		1.794	-416	3.441	2.264	2.006	192	1.253	3.485	374	35
Cifras absolutas	21.274	23.086	22.652	26.093	28.357	30.363	30.555	31.808	35.293	35.667	35.702

Fuente: ISTAC

El crecimiento y desarrollo económico de la isla de Fuerteventura, y paralelamente el de Puerto del Rosario, ha supuesto que las condiciones socioeconómicas existentes en el año 1991, de redacción del vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Fuerteventura, y la previsión establecida, hayan variado sustancialmente, lo que ha generado que se haya excedido el nivel de desarrollo previsto de manera general, y en concreto en el sector industrial, quedando desbordadas las previsiones. Resulta, pues, deseable que, a falta de un nuevo planeamiento que aporte las soluciones a las necesidades de la nueva situación socio económica de la isla, y en concreto del municipio, se plantee la presente ordenación del planeamiento, al ser uno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, cuando señala que la alteración del

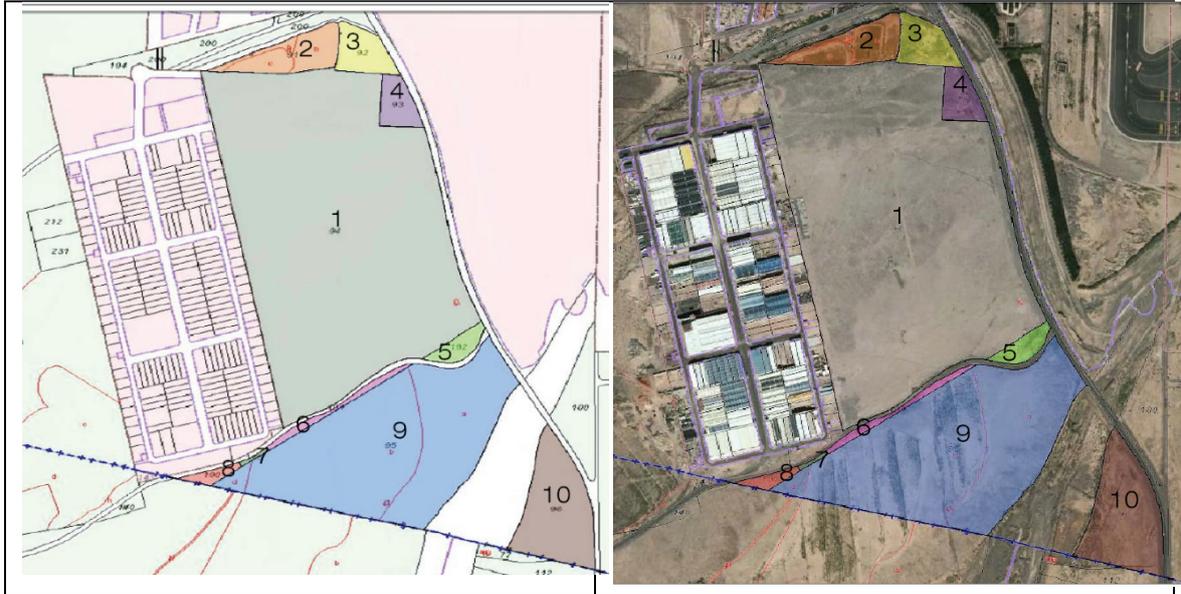


planeamiento puede estar motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación del territorio.

4 DE LA ESTRUCTURA PARCELARIA Y DE LA PROPIEDAD

La estructura parcelaria catastral del suelo en la zona contigua al polígono industrial El Matorral, objeto de la presente ordenación del TR-PGOU'96, es la siguiente:

PLANO CATASTRAL: ESTRUCTURA PARCELARIA



Fuente: <https://www1.sedecatastro.gob.es/>

REFERENCIA CATASTRAL DE LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA ORDENACIÓN DEL TRPGO'96

	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
FINCA Nº 1	35018A008000940000UP	Dolores Martín Molina Concepción Martín Molina	238.357 m ²
FINCA Nº 2	35018A008000910000UY	Agustín Rodríguez Cabrera José Antonio Rodríguez Cabrera	13.150 m ²
FINCA Nº 3	35018A008000920000UG	Herederos Antonio Martín Rodríguez	8.500 m ²
FINCA Nº 4	35018A008000930000UQ	Carlos Hernández Martín Enedina Hernández Martín Jeremías Hernández Martín María del Rosario Gutiérrez Hernández María Dolores Gutiérrez Hernández	6.346 m ²
FINCA Nº 5	35018A008001920000UL	En investigación	4.046 m ²
FINCA Nº 6	35018A008001910000UP	Dolores Martín Molina Concepción Martín Molina	3.346 m ²
FINCA Nº 7	35018A008001750000US	José Luis del Rosario Guerra María José del Rosario Guerra Emilia José Luis del Rosario Guerra	448 m ²
FINCA Nº 8	35018A008001900000UQ	En investigación	2.156 m ²
FINCA Nº 9	35018A008000950000UL	En investigación	106.654 m ²
FINCA Nº 10	35018A008000960000UT	José de la Cruz Cabrera	28.053 m ²



A la vista de la consulta de la documentación obrante en la oficina virtual del catastro, se deduce que la estructura parcelaria catastral está conformada por una **finca de gran superficie**, la número 35018A008000940000UP de 238.357 m², y por un grupo de parcelas cuyas superficies oscilan entre los 448 m² y los 19.700 m².

FINCA Nº 1	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008000940000UP	Dolores Martín Molina Concepción Martín Molina	238.357 m ²

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
35018A008000940000UP

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 8 Parcela 94
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO (LAS PALMAS)

USO LOCAL PRINCIPAL: **Agrario** AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 8 Parcela 94
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO (LAS PALMAS)

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): -- SUPERFICIE SUELOS (m²): **238.357** TIPO DE FINCA: --

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (m ²)
a	E-	Pastos	02	23.8274
b	I-	Improductivo	00	0,0083

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de PUERTO ROSARIO Provincia de LAS PALMAS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/8000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Lunes, 14 de Noviembre de 2011

511,000 Coordenadas UTM, en metros.
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcciones
 --- Mobiliario y aceras
 --- Límite zona verde
 --- Hidrografía

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.

Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.



FINCA Nº 2	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008000910000UY	Agustín Rodríguez Cabrera José Antonio Rodríguez Cabrera	13.150 m ²

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
35018A008000910000UY

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 8 Parcela 91
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 8 Parcela 91
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTITUIDA (m²): 13.150

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (ha)
a	E-	Pastos	02	0,1619
b	C-	Labor o Labradío seco	02	0,7635
c	I-	Improductivo	00	0,4429
d	I-	Improductivo	00	0,0667

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de PUERTO ROSARIO Provincia de LAS PALMAS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 23 de Noviembre de 2011

610,600 Coordenadas UTM, en metros.

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hicografía

FINCA Nº 3	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008000920000UG	Herederos Antonio Martín Rodríguez	8.500 m ²

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
35018A008000920000UG

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 8 Parcela 92
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Labor o Labradío seco 02]

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 8 Parcela 92
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTITUIDA (m²): 8.500

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de PUERTO ROSARIO Provincia de LAS PALMAS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

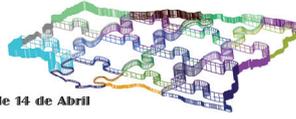
Miércoles, 23 de Noviembre de 2011

610,700 Coordenadas UTM, en metros.

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hicografía

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.

Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.



FINCA Nº 4	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008000930000UQ	Carlos, Enedina y Jeremías Hernández Mª Rosario Gutiérrez Hernández María Dolores Gutiérrez Hernández	6.346 m ²

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de PUERTO ROSARIO Provincia de LAS PALMAS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
35018A008000930000UQ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
Polígono 8 Parcela 93	
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Pastos 02]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
Polígono 8 Parcela 93		
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE RÚSTICA (m ²)	TIPO DE FINCA
0	6.346	--

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 23 de Noviembre de 2011

FINCA Nº 5	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008001920000UL	En investigación	4.046 m ²

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de PUERTO ROSARIO Provincia de LAS PALMAS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
35018A008001920000UL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
Polígono 8 Parcela 192	
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Pastos 02]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
--	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

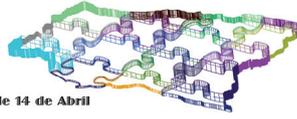
SITUACIÓN		
Polígono 8 Parcela 192		
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE RÚSTICA (m ²)	TIPO DE FINCA
--	4.046	--

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 23 de Noviembre de 2011

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.

Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.



FINCA Nº 6	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008001910000UP	Dolores Martín Molina Concepción Martín Molina	3.346 m ²
FINCA Nº 7	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008001750000US	José Luis del Rosario Guerra María José del Rosario Guerra Emilia José Luis del Rosario Guerra	448 m ²

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE ECONOMÍA Y FINANZAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**
Municipio de PUERTO ROSARIO Provincia de LAS PALMAS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
35018A008001750000US

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 8 Parcela 175
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO (LAS PALMAS)

USO LOCAL PRINCIPAL: AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 8 Parcela 175
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO (LAS PALMAS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): SUPERFICIE SUELO (m²): TIPO DE FINCA:

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

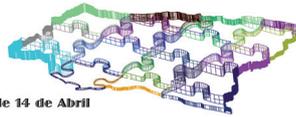
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

610,500 Coordenadas UTM, en metros. Miércoles, 23 de Noviembre de 2011

- 610,500 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Finca
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

FINCA Nº 8	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008001900000UQ	En investigación	2.156 m ²





GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE ECONOMÍA Y HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de PUERTO ROSARIO Provincia de LAS PALMAS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 23 de Noviembre de 2011

610,400 Coordenadas UTM, en metros.

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
35018A008001900000UQ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 8 Parcela 190
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO (LAS PALMAS)

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Pastos 02] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: -- SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 8 Parcela 190
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO (LAS PALMAS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE SUELO (m²): 2.156 TIPO DE FINCA: --

FINCA Nº 9	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008000950000UL	En investigación	106.654 m ²

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE ECONOMÍA Y HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de PUERTO ROSARIO Provincia de LAS PALMAS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/6000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 23 de Noviembre de 2011

611,000 Coordenadas UTM, en metros.

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
35018A008000950000UL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 8 Parcela 95
EL MATORRAL. PUERTO ROSARIO (LAS PALMAS)

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: -- SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 8 Parcela 95
EL MATORRAL. PUERTO ROSARIO (LAS PALMAS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE SUELO (m²): 106.564 TIPO DE FINCA: --

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (m ²)
a	E-	Pastos	02	4,5627
b	E-	Pastos	01	5,8741
c	F-	Improductivo	00	0,0057
d	E-	Pastos	02	0,2159

FINCA Nº	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008000960000UT	José de la Cruz Cabrera	28.053 m ²

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.

Fdo.: La Secretaria, María Mercedes Contreras Fernández.



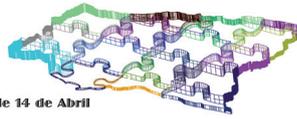
10			
<p>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO Sede Electrónica del Catastro</p>			
<p>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA Municipio de PUERTO ROSARIO Provincia de LAS PALMAS</p>			
<p>INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000</p>			
<p>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 35018A008000960000UT</p>			
<p>DATOS DEL INMUEBLE</p> <p>LOCALIZACIÓN: Polígono 8 Parcela 96 EL MATORRAL, PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS]</p> <p>USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Pastos 02]</p> <p>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: --- SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --- AÑO CONSTRUCCIÓN: ---</p>			
<p>DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE</p> <p>SITUACIÓN: Polígono 8 Parcela 96 EL MATORRAL, PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS]</p> <p>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --- SUPERFICIE SUELO (m²): 28.053 TIPO DE FINCA: ---</p>		<p>Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.</p> <p>Lunes, 28 de Noviembre de 2011</p> <p>611,100 Coordenadas UTM, en metros. --- Límite de Manzana --- Límite de Parcela --- Límite de Construcciones --- Meditarráneo y aceras --- Límite zona verde --- Holografía</p>	

5 DE LAS DETERMINACIONES DEL VIGENTE TR-PGOU'96

Por orden del Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, de 17 de junio de 1989, se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Puerto del Rosario (en adelante, **PGOU'89**), con una serie de objeciones a subsanar en un Texto Refundido, por lo que la eficacia de los sectores afectados quedaba demorada hasta que se diese cuenta a dicha Consejería del referido Texto Refundido.

La citada orden fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias número 119, de 4 de septiembre de 1989. Posteriormente, por orden departamental, de 27 de mayo de 1991, se tomó conocimiento del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Puerto del Rosario (en adelante, **TR-PGOU'91**). La citada Orden fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias número 81, de 19 de junio de 1991.

Mediante **sentencia nº 593/1993**, de 28 de julio, se anula la orden, de 17 de junio de 1989, del Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, por la que se aprobó definitivamente el **PGOU'89** al haberse introducido modificaciones sustanciales que exigían un nuevo trámite de información pública.



Por ello, el pleno del Ayuntamiento, en sesión de 31 de octubre de 1994, aprobó inicialmente un nuevo Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, incorporando las modificaciones acordadas por la COTMAC. El citado acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 63, de 22 de mayo de 1995.

Posteriormente, el pleno Ayuntamiento, en sesión celebrada el 20 de julio de 1995, aprobó provisionalmente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana. Finalmente, por orden del Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, de 17 de mayo de 1996, se aprobó definitivamente **el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Puerto del Rosario** (en adelante, **TR-PGOU'96**). La citada orden fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias número 132, de 18 de octubre de 1996. La normativa urbanística fue publicada como anexo del Boletín Oficial de la Provincia número 20, de 16 de febrero de 2000.

Según consta en el plano 2.1, intitulado “Estructura General y Orgánica del Territorio”, del **TR-PGOU'96**, los terrenos de referencia de la presente propuesta están clasificados como suelo rústico residual (B6) denominado “**Paisaje extenso Majorero**”, el cual se subdivide en tres zonificaciones diferentes: paisaje extenso rústico tradicional, paisaje extenso de llano y paisaje extenso de montaña, correspondiendo el código B6b al **suelo rústico denominado paisaje extenso de llano**.

Al suelo rústico objeto de la presente ordenación del TR-PGOU'96 le es de aplicación los **artículos 145 a 147** - subsección 3ª. Régimen del suelo rústico residual (B6), sección 3ª. Régimen del suelo rústico- de las normas urbanísticas del instrumento de ordenación general, teniendo, a los efectos que ahora importa, el contenido siguiente:

Subsección 3ª RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO RESIDUAL (B6).

ARTÍCULO 145.- EL PASAJE EXTENSO MAJORERO.

Constituye el Paisaje Extenso Majorero aquellas superficies des suelo rústico del territorio municipal que el Plan General defino con objeto de preservarlas de todo proceso urbanizador y edificatorio, a fin de mantener sus constantes ambientales y estéticas.

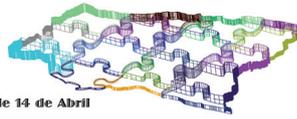
ARTÍCULO 146.-ZONIFICACIÓN.

En el paisaje Extenso se distinguen, en razón a consideraciones de tipo ambiental y de utilización económica, las siguientes zonas:

- a) Paisaje Extenso rústico tradicional.*
- b) Paisaje Extenso de llano.*
- c) Paisaje Extenso de montaña*

ARTÍCULO 147.b-RÉGIMEN JURÍDICO.

El Paisaje Extenso de llano (B6b).



En esta zona, tradicionalmente, ajena a toda utilización antrópica, so se admitirán construcciones ni instalaciones de ninguna clase, salvo las especialmente justificadas por motivos de utilidad pública, que se autorizarán excepcionalmente de conformidad con lo establecido en estas Normas. En todo caso las autorizaciones exigirán garantizar la minimización de todo impacto visual negativo.

Sólo se admiten los usos agropecuarios.

PLANO 2.1 “ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO DEL TR- PGOU’96

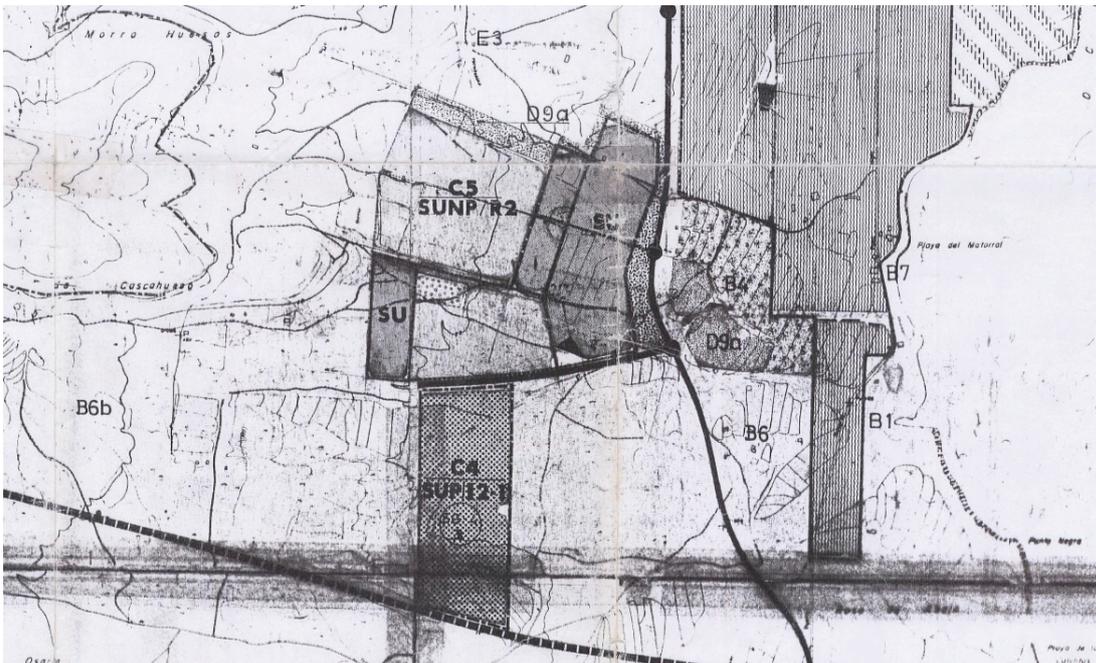


A los efectos de la ordenación del TR-PGOU'96 que se formula, se ha de exponer que mediante orden de la Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, de 8 de julio de 1996, **se aprobó definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Puerto del Rosario en la zona de El Matorral (MP₁'96-TR-PGOU'96)**. La citada orden fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias número 114, de 6 de septiembre de 1996.

La referida modificación puntual tuvo por objeto reubicar el suelo urbanizable programado SUP I-2 previsto en el TR-PGOU'96 en la zona afectada por la ampliación del Aeropuerto, en zona próxima al suelo objeto de la presente revisión, que **fue reclasificado de suelo rústico residual (6Bb) a suelo urbanizable programado**, tal como consta en el plano intitulado “Plano Vigente P.G.O.U-Abril de 1999”.



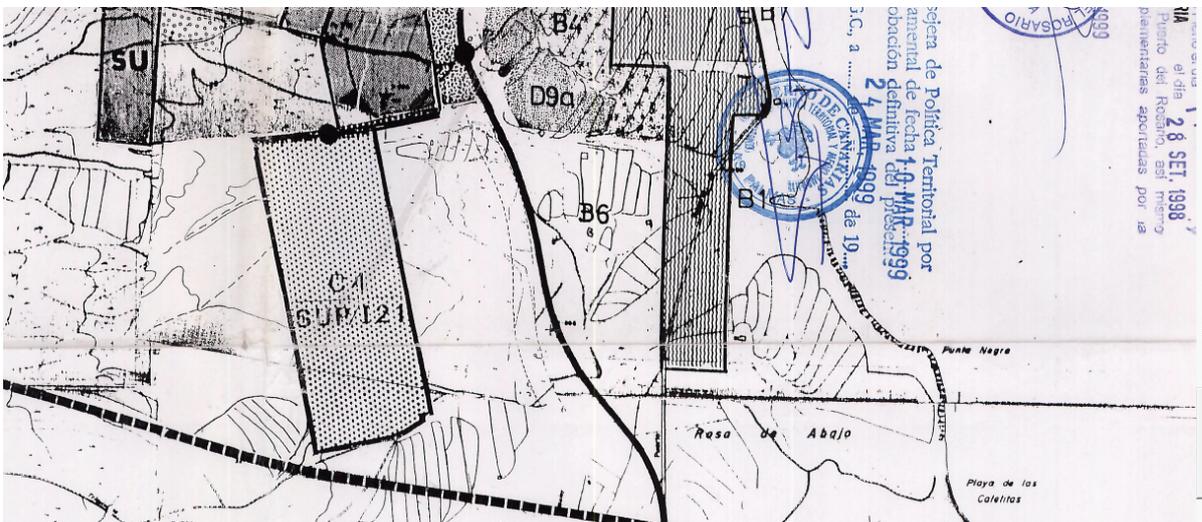
PLANO PGOU-ABRIL DE 1999



Plano en el que se constata la reclasificación del suelo rústico (6Bb) como suelo urbanizable programado a raíz de la modificación puntual del planeamiento general

También, a los efectos de la presente ordenación, se debe tener en cuenta que por orden de la Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, de 10 de marzo de 1999, se aprobó definitivamente una nueva modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana en la zona de El Matorral (en adelante, **MP₂'99-TR-PGOU'96**). La citada Orden fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias número 59, de 12 de mayo de 1999, tanto la normativa como el plano modificado fueron publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 162, de 17 de diciembre de 2007.

PLANO TR-PGOU'96 CON LA MP₂'99 EN LA ZONA DE EL MATORRAL



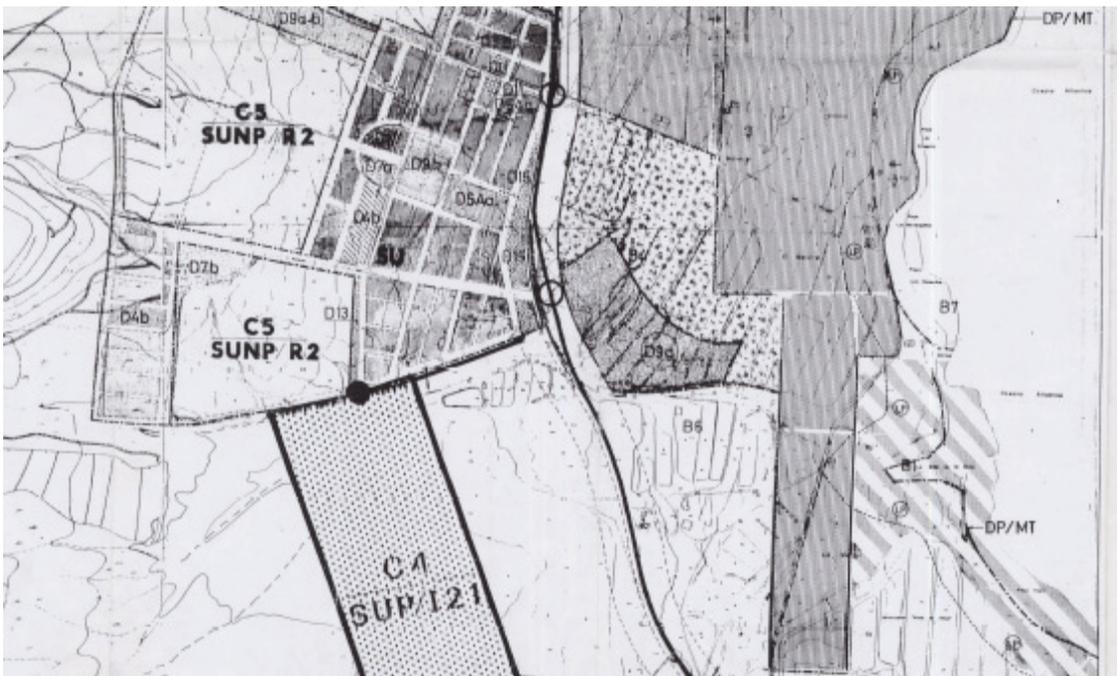


La citada modificación puntual tuvo por objeto proceder a un REAJUSTE en la reubicación del sector de suelo urbanizable programado (SUP I-2), según consta en el epígrafe 4 de la memoria de la MP₂'99-TR-PGOU'96, fue debido a que un tercio del referido sector se encontraba surcada por dos barranqueras, una de ellas de importante profundidad y con una directriz inclinada que dificultaba la implantación de una trama viaria que proporcionara accesibilidad al sector.

El referido reajuste, promovido por la entidad Gestión Urbanística de Las Palmas, S.A. (GESTUR), consistió en desplazar todo el suelo urbanizable programado industrial de El Matorral (SUP I-2) en dirección este, de tal forma que dicho sector es limítrofe con el espacio de referencia de la presente ordenación.

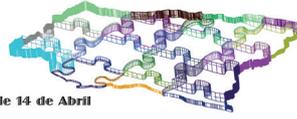
A raíz de la citada modificación puntual el plano nº 3.8 del TR-PGOU'96 fue modificado, tal como consta en el plano siguiente:

PLANO Nº 3.8 EL PLANO TR-PGOU'96 CON LA MP₂'99 EL MATORRAL



Como se constata el plano nº 3.8 del TR-PGOU'96- CON LA MP₂'99, la zona de El Matorral no incluye la delimitación total del referido sector. No obstante, tal como se consignó anteriormente, tanto la normativa como el plano modificado fueron publicados en el Boletín Oficial de la Provincia número 162, de 17 de diciembre de 2007.

Los parámetros urbanísticos de dicho SUP I-2 en la zona de El Matorral, según consta en la página 10 de la memoria de la MP₂'99-TR-PGOU'96, son los siguientes:

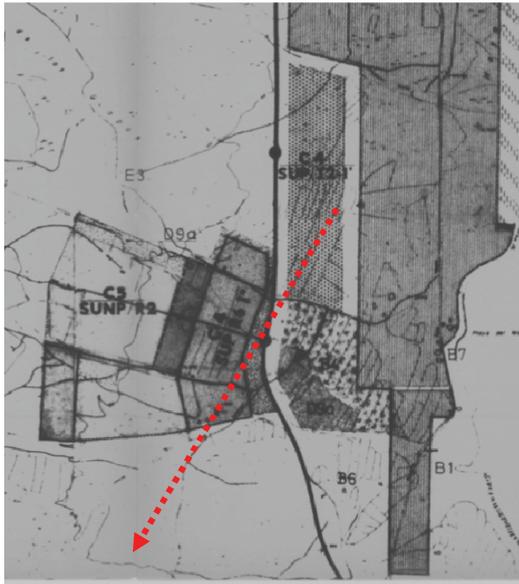


PARÁMETROS ORDENANCISTAS DEL SUP I-2 EL MATORRAL (MP₂ 99-TR-PGOU'96)

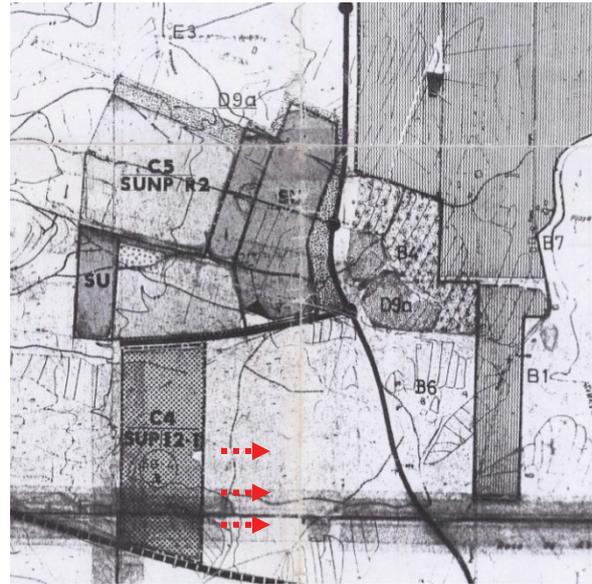
Superficie del sector m ²	Coefficiente edificabilidad. m ² /m ²	Coefficiente de homogeneiza. u.a./m ² c	Edificabilidad m ²	Aprovechamiento u.a.	Exceso de aprovechamiento u.a.	S.G. m ²
230.400	0,5	0,4508	115.200	53.084,16	7.658,00	38.845

CUADRO RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES URBANÍSTICAS EN EL MATORRAL

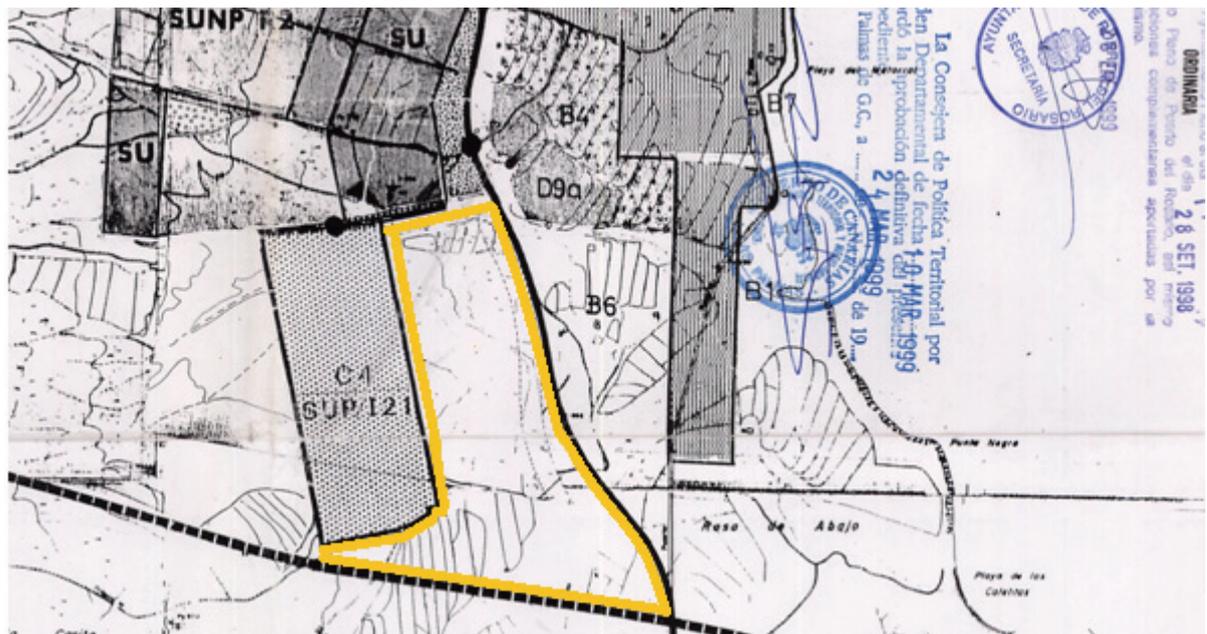
TR- PGOU'96



MP₁'96 EN LA ZONA DEL MATORRAL

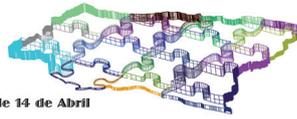


MP₂'99 EN LA ZONA DE EL MATORRAL



Recinto de referencia de la presente propuesta insertada en plano con las determinaciones vigentes

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.
 Fdo.:
 La Secretaria,
 María Mercedes Contreras Fernández.



En conclusión, todo el suelo afecto por la presente ordenación está clasificado por el vigente del TR-PGOU'96 como suelo rústico residual B6: “**Paisaje extenso Majorero**” en la zona b **denominada paisaje extenso de llano.**

Asimismo, el suelo objeto de estudio está perfectamente delimitado como consecuencia del vacío espacial existente a raíz de la ejecución de las determinaciones de planeamiento en el suelo industrial, cuya cobertura jurídica requirió de dos modificaciones del planeamiento en la zona de El Matorral, en la primera se reclasificó de suelo rústico (B6b) a suelo urbanizable programado (SUP-I.2), y en la segunda se produjo el desplazamiento en unos 180 metros del SUP I-2 en dirección este.

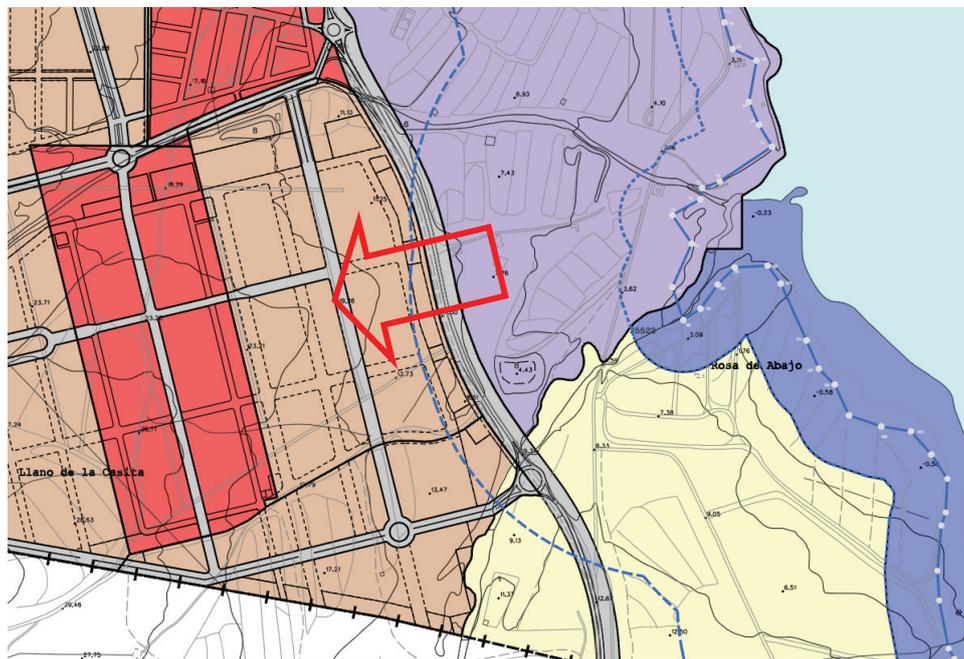
6 DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PREVISTAS EN LA TRAMITACIÓN DEL PGO

El Pleno del Ayuntamiento Pleno, en sesión de 5 de septiembre de 2005, **aprobó inicialmente la revisión y adaptación básica del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Puerto del Rosario** (en adelante, PGO) al Texto Refundido de las Leyes de ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (en adelante, TR-LOTENC'00), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo. El citado acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 121, de 21 de septiembre de 2005.

Pues bien, según consta en el **plano CL-1t** intitulado “**Clasificación del suelo**” del PGO'96 se deduce que el suelo de referencia de la presente propuesta está clasificado **como suelo urbanizable** y categorizado como suelo **urbanizable sectorizado no ordenado.** Asimismo, a los efectos del ulterior análisis para la determinación de la delimitación del suelo cuya revisión se propone, resulta necesario precisar que en el extremo suroriental del suelo estudiado está clasificado como suelo rústico en la categoría de suelo rústico de protección territorial.



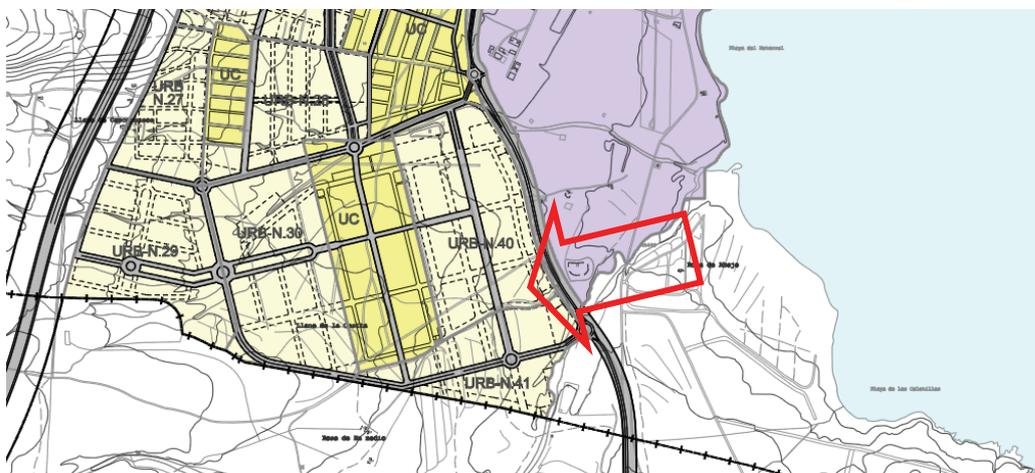
PLANO CL-1T DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLANEAMIENTO GENERAL EN TRAMITACIÓN



El área preliminar de referencia de la propuesta es un área de suelo clasificada en su mayor parte como suelo urbanizable, el resto (una pequeña porción) se propone como suelo rústico

De la consulta del **plano EGL-3** Estructura General del PGO se constata que los terrenos de referencia de la presente propuesta están **clasificados como suelo urbanizable y categorizados como urbanizable sectorizado no ordenado**, dividido en dos sectores: URB-N-40 “Llano Este Industrial” y URB-N-41 “Llano Sur Industrial”. Solo el extremo situado junto al límite con el municipio de Antigua, mantiene la clasificación de suelo rústico, al situarse al otro lado del *Barranco Muley*.

PLANO EG-3. ESTRUCTURA GENERAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL A PROBADO INICIALMENTE





Según datos obrantes en el Plan Operativo: Anexos Normativos de la Revisión y AB-TR-PGOU'96, el área objeto de estudio incluye dos sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado: **el URB-N-40** denominado “Llano Este Industrial” con una superficie de **271.652m²** y **URB-N-41** denominado “Llano Sur Industrial” con una superficie de **158.589 m²**.

Las determinaciones urbanísticas para cada una de estos sectores es la siguiente;

URB-N-40 “Llano Este Industrial”

SUPERFICIE m ²	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	SUPERFICIE EDIFICADA	EDIFICABILIDAD	USO	COEF. USO	REPARTO UDS APROVECHAMIENTO	
						Sector	
271.652	2.893 m ²	108.661 m ²	0,40	Industrial	0,95	102.140	1.088

URB-N-41 “Llano Sur Industrial”

SUPERFICIE m ²	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	SUPERFICIE EDIFICADA	EDIFICABILIDAD	USO	COEF. USO	REPARTO UDS APROVECHAMIENTO	
						Sector	
158.589	1.689 m ²	63.436 m ²	0,40	Industrial	0,95	59.629	1.088

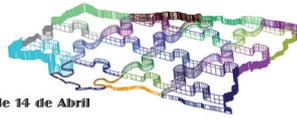
Si bien el suelo está categorizado como **suelo urbanizable sectorizado no ordenado**, en el plano O-t3 de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del Plan General de Ordenación, intitulado Gestur/Llano Industrial del PGO se establece que la ordenación pormenorizada ha de entenderse como meramente indicativa.

**PLANO O-T3 DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
DEL PLANEAMIENTO GENERAL APROBADO INICIALMENTE**



8 INDUSTRIA Y ALMACENES	1° Nave nido	EQUIPAMIENTO	E Escolar
	2° Nave Escaparate	PRIVADO	S Social
PARQUE URBANO Y ZONAS VERDES	U Parque Urbano	PUBLICO	D Deportivo
	E Parque Equipado	AREA DE CENTRALIDAD	G Genérico
6 COMERCIAL GENERICO		SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS	A Asistencial





De la consulta del citado plano O-t3 de ordenación pormenoriza se constata que, en el **suelo sectorizado no ordenado URB-N-40** “Llano Este Industrial”, se ubican los espacios libres a modo de franjas en el perímetro septentrional y naciente del sector, para una adecuada transición e integración de la trama industrial con la trama urbana residencial y la carretera FV-2. Asimismo dentro del sector se establecen dos tipos de “ordenanzas” para el uso industrial-almacén, la denominada “**nave escaparate**” para las manzanas más orientales del sector próximas al espacio verde que les separa de la carretera FV-2, y la denominada “**nave nido**”, de aplicación al resto de la manzanas del sector.

Cuadro Resumen de USOS en el URB-N-40 “Llano Este Industrial”

INDUSTRIAS ALMACENES	COMERCIAL GENÉRICO	EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS	EQUIPAMIENTOS SOCIAL	PARQUES URBANOS	SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS
-------------------------	-----------------------	-----------------------------	-------------------------	--------------------	---

Asimismo, en los artículos 4.88 a 4.98 de las NORMAS URBANÍSTICAS de ORDENACIÓN PORMENORIZADA del nuevo planeamiento general, se recogen, en relación al uso industrial, las determinaciones siguientes:

CLAVE 8. INDUSTRIAS Y ALMACENES EN POLÍGONO. 8.

Epígrafe 1. Definición.

Art.4.88. Definición.

Corresponde a las áreas destinadas a alojar el empleo industrial del municipio, abarcando los espacios y establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas y semi elaboradas como al almacenamiento de las mismas. Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de planos P-2. Calificación del Suelo.

Art.4.89. Categorías.

Dentro de la presente Clave se establecen los siguientes grados:

Grado 1. Nave Nido. *Correspondiente a las instalaciones sobre parcela de reducido tamaño capaces de alojar edificaciones adosadas a los linderos laterales.*

Grado 2. Nave Escaparate. *Correspondiente a instalaciones sobre parcela de tamaño medio o grande destinadas a alojar edificaciones exentas con amplias zonas ajardinadas.*

Epígrafe 2. Condiciones de Parcela.

Art.4.90. Parcela mínima.

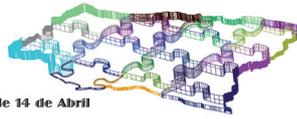
La parcela mínima edificable será para cada grado:

TAMAÑO MINIMO DE PARCELA

Grado 1º. Nave Nido 500 m²

Grado 2º. Nave Escaparate 500 m²

En el grado 1º se considera que la parcela mínima es la unidad básica de promoción y gestión conjunta, pudiéndose construir en su interior contenedores industriales de tamaño mínimo de 150 m² construido por nave, en régimen de división horizontal y servicios comunes.



Art.4.91. Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela será:

FRENTE MINIMO DE PARCELA

Grado 1º. Nave Nido 15 m.

Grado 2º. Nave Escaparate 20 m.

NORMAS URBANÍSTICAS ORDENACIÓN PORMENORIZADA Claves de Ordenanza y Aprovechamiento

Epígrafe 3. Condiciones de volumen.

Art.4.92. Alineaciones de la edificación.

Las alineaciones serán libres dentro de la parcela.

Art.4.93. Retranqueo mínimo.

Los retranqueos en ningún caso serán menores de:

RETRANQUEOS MINIMOS EDIFICACION

Identificación Frente Resto linderos

Grado 1º. Nave Nido 0 - 5,00 m 0m - H/2 (*)

Grado 2º. Nave Escaparate 5,00 m H/2 ()**

* Se admite adosamiento a los linderos laterales y de fondo.

** Se admite adosamiento a un lindero lateral con acuerdo entre propietarios o por promoción conjunta.

En todos los grados cuando se interrumpa la edificación a causa de la limitación de la línea de fachada de 80m el retranqueo a la linde lateral será como mínimo de cinco (5) metros, cumpliendo en cualquier caso la condición de retranqueo mínimo de H/2.

Art.4.94. Fondo edificable máximo.

No se fija fondo edificable máximo.

Art.4.95. Ocupación máxima de parcela neta.

La ocupación máxima de parcela neta será para cada grado.

OCUPACION MÁXIMA DE PARCELA

Grado 1º. Nave Nido 90 %

Grado 2º. Nave Escaparate 90 %

Art.4.96. Superficie máxima edificable.

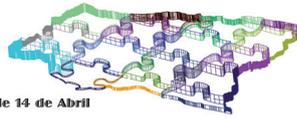
La superficie máxima construible de parcela neta será:

EDIFICABILIDAD MAXIMA

Grado 1º. Nave Nido 0,90 m²/m²

Grado 2º. Nave Escaparate 0,90 m²/m²

En todos los casos se permitirá la ejecución de una entreplanta hasta, un 30% de la superficie de la planta baja, siempre que se destine a actividades no productivas; dicha entreplanta no computará a efectos del anterior parámetro de edificabilidad máxima.



NORMAS URBANÍSTICAS ORDENACIÓN PORMENORIZADA Claves de Ordenanza y Aprovechamiento

Art.4.97. Longitud máxima de edificación.

En todos los grados la edificación deberá fragmentarse cada 80m de longitud de fachada, estableciendo los oportunos retranqueos y cortafuegos de al menos cinco (5) metros de ancho.

Art.4.98. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será:

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

Grado 1º. Nave Nido 10 m

Grado 2º. Nave Escaparate 12 m

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo.

En todos los casos la actividad productiva y almacenamiento deberá desarrollarse en una planta, pudiéndose disponer en planta primera las áreas administrativas y de servicio complementarias del proceso productivo.

Finalmente, respecto a la fase en la que se encuentra el trámite del referido documento, hemos de reseñar que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de **25 de julio de 2011**, acordó **declarar la caducidad** del procedimiento de revisión del planeamiento municipal, **reproducir la iniciativa** para la formulación y tramitación de expediente Revisión del Plan General de Ordenación para su adaptación al TR-LONTENC'00 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, acordando para ello la **conservación de los trámites** efectuados hasta el momento, con la consecuente continuación de la tramitación del expediente a partir del día de la fecha del citado acuerdo y **remite el citado acuerdo** a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias.

7 DE LAS DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN

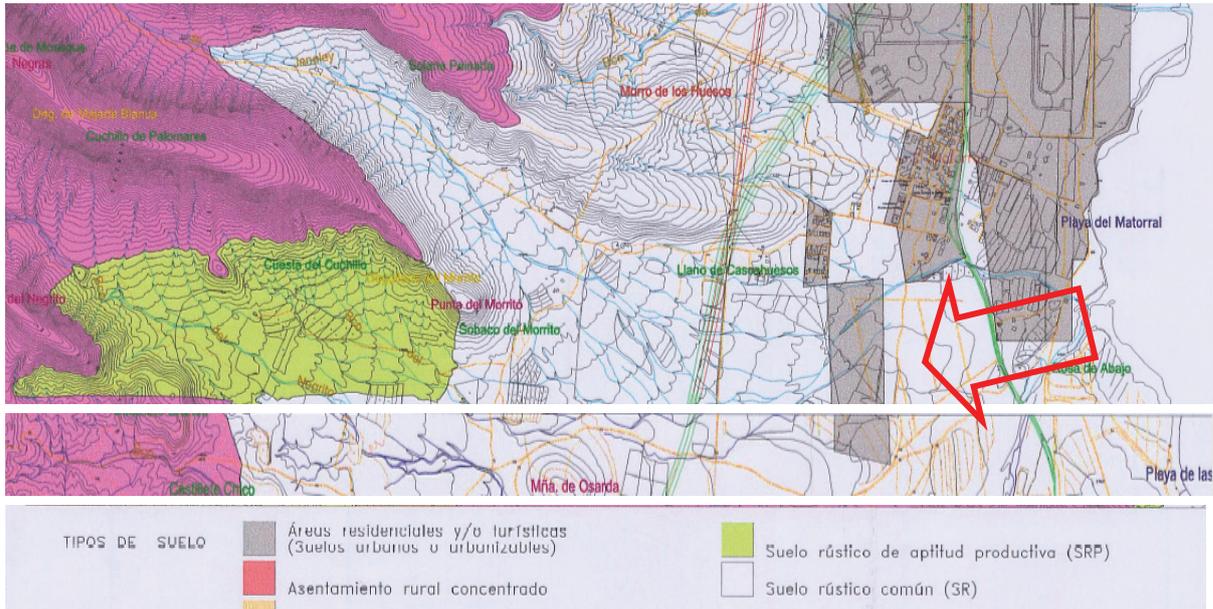
Por decreto número 100/2001, de 2 de abril, del Presidente del Gobierno de Canarias, se aprobó definitivamente y de forma parcial el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (en adelante, **PIOF'01**). El citado decreto fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 48, de 18 de abril de 2001.

Posteriormente, mediante decreto número 159/2001, de 23 de julio, del Presidente del Gobierno de Canarias, se tomó conocimiento de la subsanación de las deficiencias no sustanciales del PIOF'01. El referido decreto, junto con la normativa del PIOF'01, se publicó en el Boletín Oficial de Canarias número 111, de 22 de agosto de 2001.

De la consulta de los planos 6 y 9, intitulados "Ordenación Insular" del **PIOF'01**, se constata que la bolsa de suelo de referencia tiene la consideración de **suelo rústico común** (RC).



PLANO “ORDENACIÓN INSULAR”, HOJAS 6 Y 9 DEL PIOF’01



En relación al suelo rústico común, el artículo 87 del documento normativo del PIOF’01 dispone:

*...el Suelo Rústico Insular en sus distintas categorías, cumple funciones primordiales en la estructura territorial y urbanística de la Isla, al asegurar la calidad y singularidad del paisaje, servir de soporte a las actividades agropecuarias, articular la red de asentamientos rurales y **permitir la utilización de terrenos rústicos de menor valor para el establecimiento de nuevas infraestructuras, equipamientos o desarrollos urbanos a través de las técnicas de planificación adecuadas y en particular la posible reclasificación que de estos terrenos -SRC o SRP2- se realice por el planeamiento urbanístico, en su revisión/modificación, de conformidad con las determinaciones, en cuanto a clasificación de suelo de la Ley 6/1998.***

A su vez, el artículo 88 del PIOF’01 dispone:

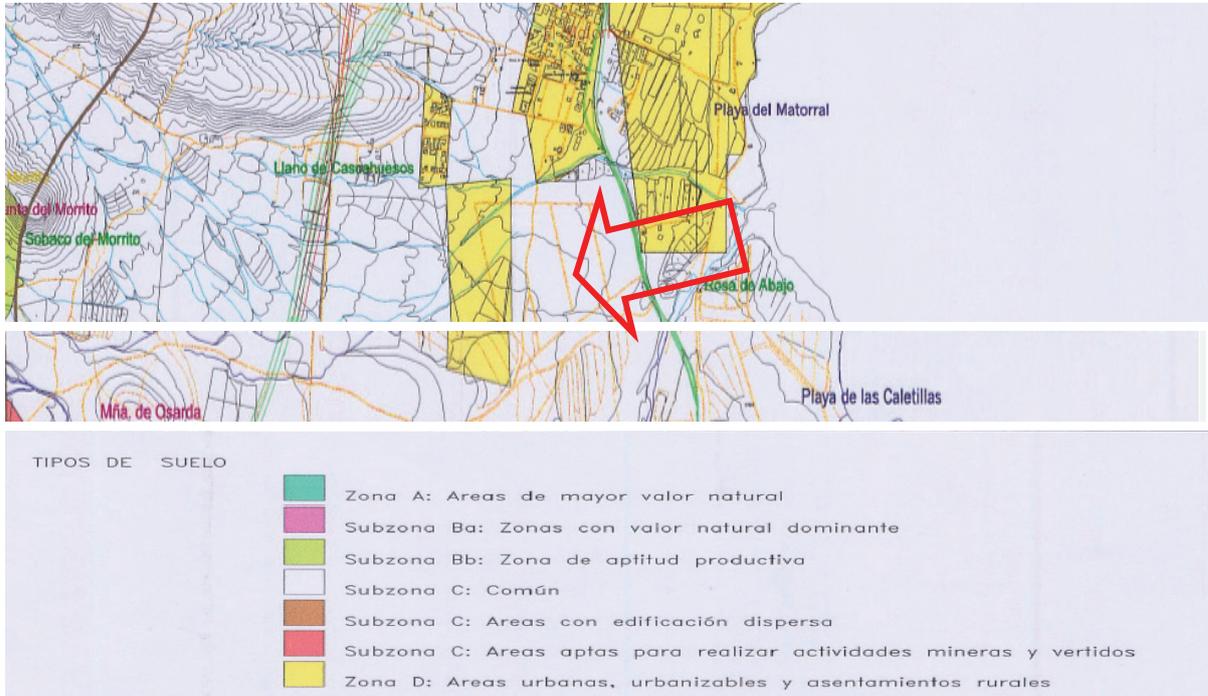
El Suelo Rústico Insular, al que se refiere el artículo anterior, se recogerá por el Plan Insular en las situaciones previstas en los artículos 4 y 5 de la Ley 1/1987 de los PIO, clasificando o reclasificando el suelo según los supuestos detallados en el capítulo anterior de esta normativa.

*El Suelo Rústico Insular clasificado como tal por el Plan Insular carece de aprovechamiento urbanístico, sin derecho a indemnización por tanto, en cuanto a limitaciones de uso, edificación y urbanización contenidas en las presentes normas, de conformidad con el artículo 20 de la Ley 6/1998, **en tanto por el planeamiento municipal se procediese a la reclasificación de SR. de este PIOF a suelo urbanizable -inmediato o diferido- según el artículo 10 del mismo texto legal**”.*



De la consulta de los planos 6 y 9, intitulados “Zonificación” del PLOF’01, se constata que la bolsa de suelo de referencia está en la subzona C: Común.

PLANO “ZONIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DE RECURSOS NATURALES”, HOJA 6 Y 9 PLOF’01



En relación al suelo rústico incluido dentro de la zona C, el artículo 94 del documento normativo del PLOF dispone lo siguiente

Zona C. Zona de suelo rústico común o residual, y que por tanto pueden ser susceptibles de albergar diversos equipamientos, construcciones o instalaciones puntuales de interés general.

Se incluyen en esta zona, como excepción ciertas áreas pertenecientes al Espacio Natural Protegido de Cuchillo de Vigán -f8- con procesos de urbanización y/o edificación de carácter disperso, que es preciso restituir.

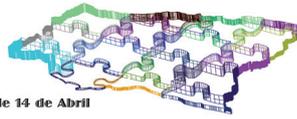
En esta zona pueden producirse, en determinadas condiciones, núcleos turísticos rurales o edificación dispersa. Asimismo en ella se encuentran los lugares que pueden albergar actividades susceptibles de producir un impacto ambiental de importancia:

- Actividades mineras y extractivas.
- Vertidos de tierra y escombros.

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 83, 84, 85 y concordantes de este PLOF”.

Las condiciones generales del suelo rústico común en zona C establecidas en el artículo 102 del documento normativo del PLOF’01 son las siguientes:

Artículo 102. DV.-



a) ZC-SRC-Zona C. Suelo Rústico Común.

Condiciones Generales:

Se podrán autorizar equipamientos, construcciones e instalaciones de interés general, entre las que se consideran, como edificación singular nueva:

- *Equipamientos y dotaciones de uso público.*
- *Construcciones necesarias para el funcionamiento de infraestructuras de uso público.*
- *Explotaciones agrarias y ganaderas de entidad.*

Actividades a potenciar: regeneración del paisaje, recreo concentrado, camping, agricultura innovadora (cultivos bajo malla, industrias agrarias), crecimiento de asentamientos rurales.

Actividades sometidas a limitaciones específicas: caza, circulación con vehículos todo terreno, edificaciones de uso ganadero, edificaciones anexas a las explotaciones agrarias, actividades extractivas y vertederos, urbanización, usos industriales, autovías y carreteras, líneas subterráneas, instalaciones puntuales. Las actividades extractivas en suelo C, tendrán que realizar un Estudio de Impacto Ecológico para cualquier incremento de su actividad y recuperar las condiciones topográficas y reposición de la cubierta vegetal de dicha actividad al vencimiento de los plazos establecidos.

Actividades prohibidas: *tendidos aéreos y vivienda o uso residencial.*

En todo caso se permitirán las actividades extractivas tradicionales y consuetudinarias para usos puntuales y con destino a obras de arquitectura tradicional y popular mayorera, que en todo caso nunca podrán dar lugar a explotaciones industriales y referidas fundamentalmente a arenisca, cantera roja, calizas y basálticas superficiales (...)"

Por otro lado, de la consulta de la planimetría del **PIOF'01** se deduce que el suelo de referencia no afecta a ningún Espacio Natural Protegido, ni área protegida incluida en la Red Natura 2000 [Zonas de Especies de Conservación (ZEC), ni Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA)].

A la vista de las determinaciones del PIOF'01 que afectan al suelo rústico común se concluye que no existe obstáculo legal que impida que el suelo de referencia sea reclasificado directamente por el planeamiento urbanístico, mediante la técnica de la ordenación, como suelo urbanizable industrial, dado que para este tipo de suelo rústico común no se requiere una revisión del PIOF'01 tal como dispone su artículo 90.

8 DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL AVANCE DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN

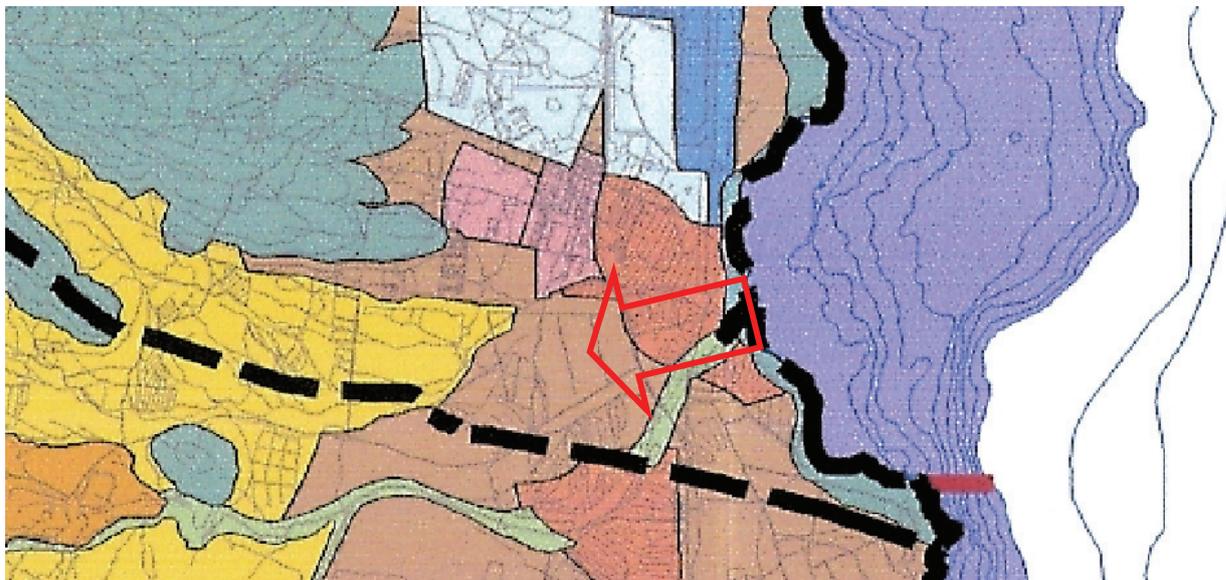
El Pleno del Cabildo Insular de Fuerteventura, en sesión celebrada el día 17 de septiembre de 2009, aprobó el Avance de la revisión y adaptación del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios



Naturales de Canarias y a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices del Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, junto con el correspondiente informe de sostenibilidad ambiental de dicho Plan. El referido acuerdo se insertó en el Boletín Oficial de Canarias número 213, de 30 de octubre de 2009.

De la consulta del plano O.1., intitulado “Zonificación ambiental y áreas de regulación homogénea”, del Avance del PIOF se constata que la bolsa de suelo de referencia está **en la zona de protección territorial.**

PLANO O.1. “ZONIFICACIÓN AMBIENTAL Y ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA”,



ZONIFICACIÓN MEDIO TERRESTRE

A. Protección Natural.	
	A.1. Protección natural en espacio natural protegido.
	A.2. Protección natural de otras áreas de interés natural.
B. Areas Antropizadas con Valores Naturales de Importancia.	
B.a. Aptitud Natural.	
	B.a.1. Protección paisajística en espacio natural protegido.
	B.a.2. Protección paisajística en otras áreas de interés paisajístico (natural o antropizado).
B.b.1. Aptitud Productiva.	
	B.b.1.1. Protección agraria tradicional de Gavias y Nateros.
	B.b.1.2. Protección agraria tradicional en Llanos.
	B.b.1.3. Protección agraria intensiva.
B.b.2. Protección Territorial.	
	Protección Territorial.

ZONIFICACIÓN MEDIO MARINO

	Zona A.1. Zona de Mayor valor natural
	Zona A.2 Zona de Valor natural
	Zona Ba. Subzona de Aptitud Natural
	Zona Bb. Subzona de Aptitud Productiva
	Zona C.1. Sistemas Generales Estructurantes en el Litoral
	Zona C.2. Equipamientos Estructurantes en el Litoral

9 DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE FUERTEVENTURA

Dada la proximidad del suelo de referencia de la presente propuesta al Aeropuerto de Fuerteventura, se hace preciso analizar la incidencia en la propuesta del **Plan Director del Aeropuerto de Fuerteventura** aprobado mediante orden, 3 de agosto de 2001, del Ministro de Fomento. La referida orden junto con el plano anexo y una tabla de coordenadas de la zona de servicio fue publicada en el Boletín Oficial del Estado número 219, de 12 septiembre 2001.

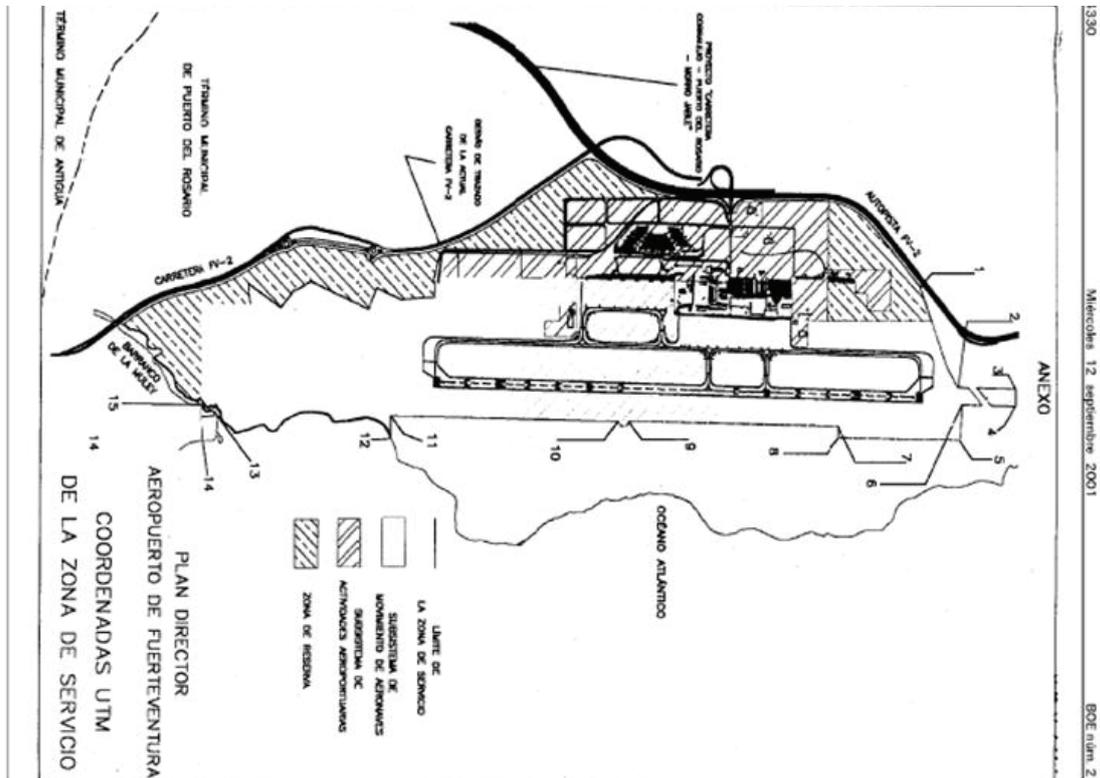
Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.

Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.



El Plan Director se define un conjunto de actuaciones que permitirán absorber el crecimiento previsible del tráfico, a tal fin delimita **una zona de servicio** que es la que consta en el plano siguiente:

1. PLANO DE LA ZONA DE SERVICIO DELIMITADA POR EL PLAN DIRECTOR

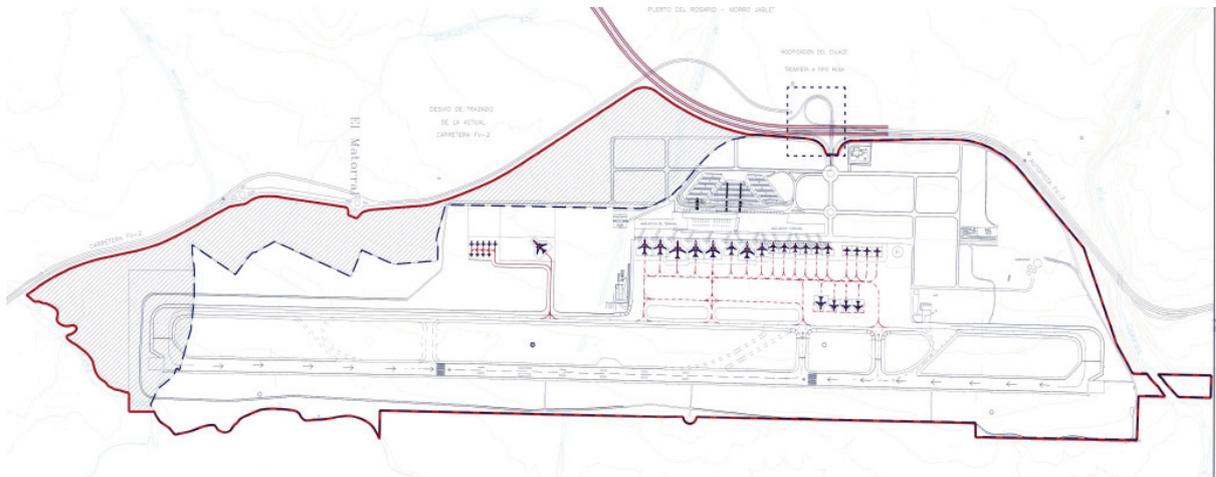


2. Plano publicado en el BOE nº 219, de 12 septiembre 2001

En el preámbulo de la citada orden se especifica, entre otros, que la única pista existente en el Aeropuerto es suficiente para abastecer la demanda prevista hasta el 2015. Sin embargo, se hace preciso ampliar el subsistema de actividades aeroportuarias y delimitar una zona de reserva de 63,41 hectáreas. De la consulta del citado plano se constata que el suelo de referencia no está afectado por la nueva zona de servicio establecida en el Plan Director.



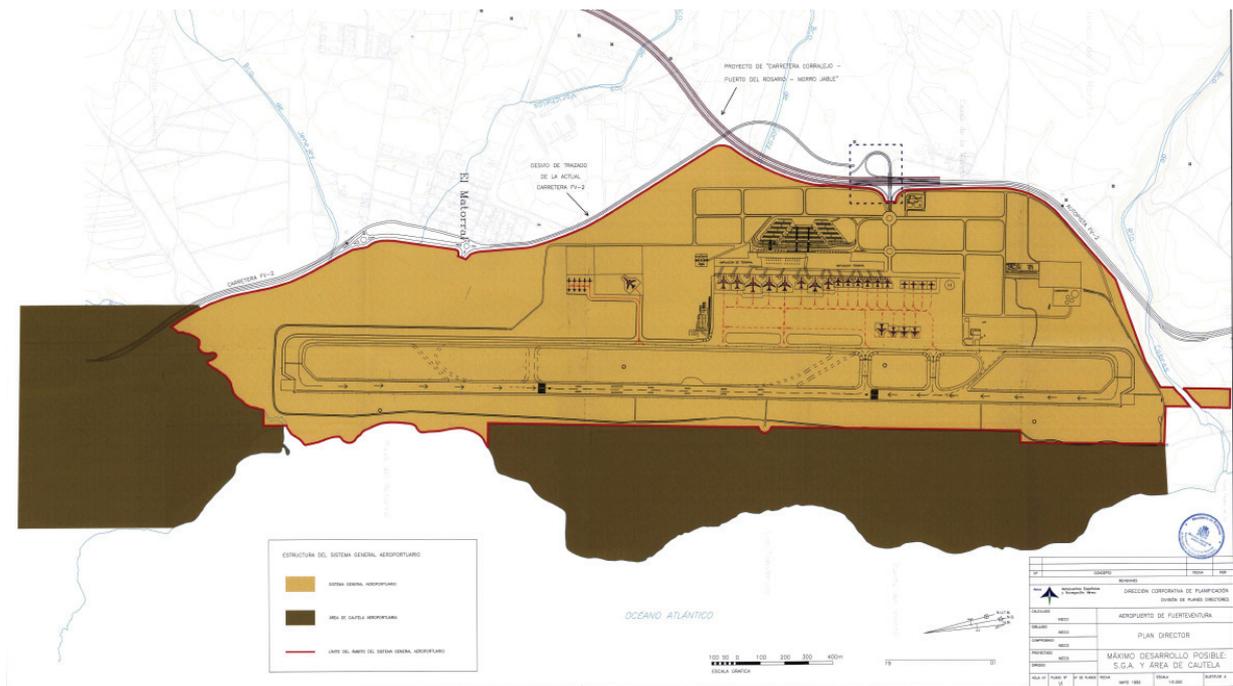
PLANO V.I DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE FUERTEVENTURA: ZONA DE SERVICIO PROPUESTA: NECESIDADES DE TERRENOS

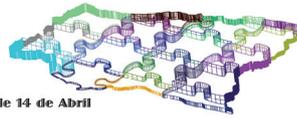


Todos los terrenos de la zona de servicio del Aeropuerto de Fuerteventura deben ser calificados en el Plan General de Ordenación como **sistema general aeroportuario**, sin exigencia de una concreta clasificación y categorización.

Por otro lado, de la consulta del Plano VI del Plan Director del Aeropuerto de Fuerteventura: Máximo posible desarrollo: Sistema general aeroportuario y área de cautela, se constata que una pequeña porción del suelo objeto de estudio estaría incluida en la denominada área de cautela.

PLANO VI DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE FUERTEVENTURA: MÁXIMO POSIBLE DESARROLLO: SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO Y ÁREA DE CAUTELA





A los efectos de constatar con mayor precisión la afección al área objeto de estudio insertamos el plano siguiente:

EXTRACTO DEL PLANO VI DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE FUERTEVENTURA:
MÁXIMO POSIBLE DESARROLLO: SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO Y ÁREA DE CAUTELA



Se ha de precisar, tal como se contiene en el epígrafe 6.2, intitulado área de cautela, en la página 6.3 de la Memoria del Plan Director, que la delimitación de área de cautela se realiza “a título indicativo, pues se hallan fuera del Sistema General Aeroportuario propuesto, con el fin de reseñar la conveniencia de su reserva para el máximo desarrollo del Aeropuerto”.



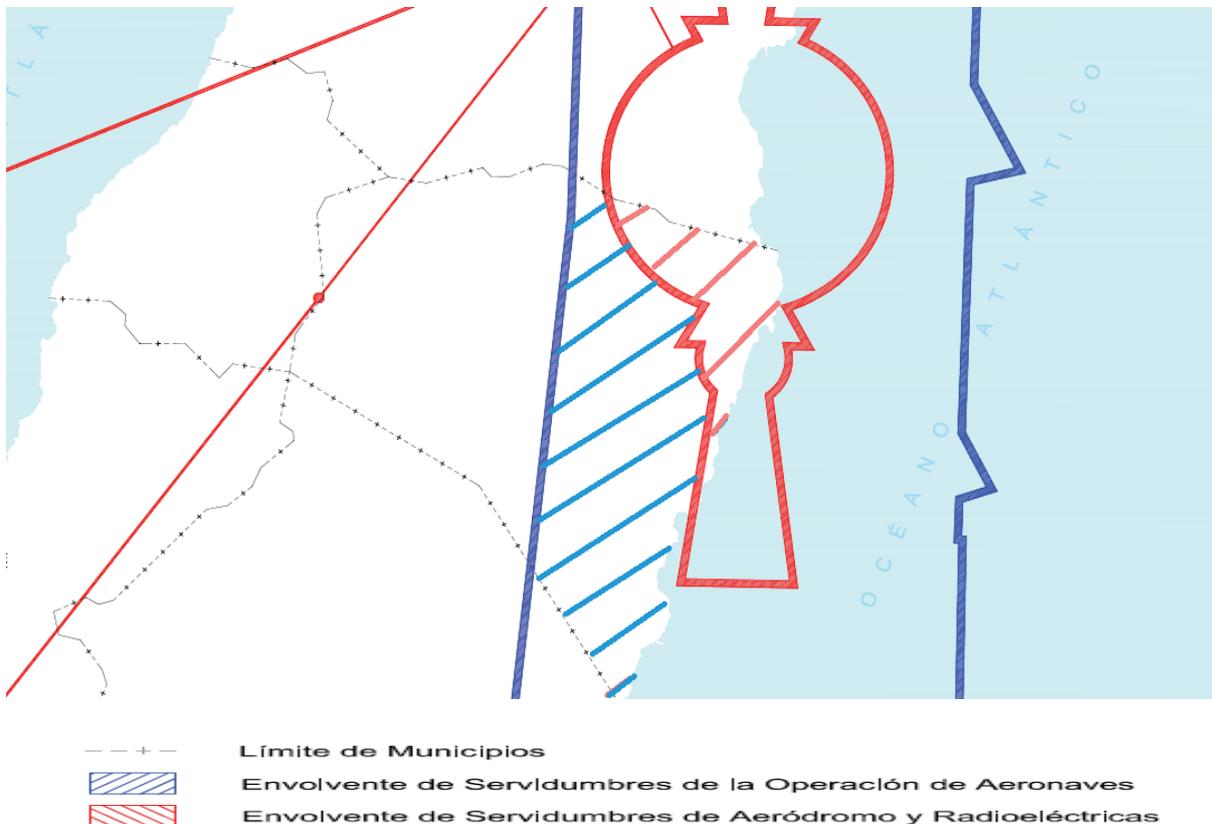
10 DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE FUERTEVENTURA

Iniciamos el presente epígrafe especificando que la existencia de servidumbres aeronáuticas es algo normal que afecta a los terrenos, construcciones e instalaciones que circundan los Aeropuertos en aras de la seguridad de la navegación. Estas limitaciones generales afectan por igual a todos los propietarios, aunque en distinta extensión o forma, dependiendo de la ubicación o características concretas del terreno.

Las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura actualmente vigentes son las establecidas mediante Real Decreto 1839/2009, de 27 de noviembre. El referido Real Decreto se publicó en el Boletín Oficial del Estado número 25, de 29 de enero de 2010.

De la consulta del plano de términos municipales afectados por las servidumbres aeronáuticas se deduce que el municipio de Puerto del Rosario se encuentra afectado en prácticamente la mitad de la superficie su territorio. Lo que implica que el Ministerio de Fomento deberá, en la fase de Avance del presente documento, emitir informe al respecto.

EXTRACTO DEL PLANO DE TÉRMINOS DE MUNICIPALES AFECTADOS POR SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS





Se ha sombreado con líneas inclinadas la superficie de suelo del municipio afectada por las servidumbres aeronáuticas.

De la consulta del referido plano se deduce que el suelo de referencia se encuentra dentro de la envolvente de servidumbres aeronáuticas de aeródromo y radioeléctricas y dentro de la envolvente de servidumbres de la operación de aeronaves.

Asimismo, el promotor de la presente iniciativa presentó el pasado mes de agosto, ante la Agencia Estatal de Seguridad Aérea del Ministerio de Fomento (EASA), escrito en virtud del cual solicita se informe acerca de la viabilidad de construir naves de 15 metros de altura en el suelo de referencia.

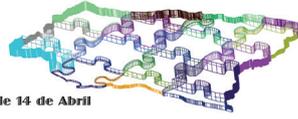
11 DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA CARRETERA FV-2

El suelo de referencia linda en todo su perímetro oriental con la vía Fuerteventura 2 (FV-2). La referida vía tiene la consideración de carretera de interés regional, siendo por ello relevante determinar su incidencia en la presente propuesta.

La Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, distingue la clasificación de las carreteras en tres categorías: regionales, insulares y municipales, según corresponda su titularidad a la Comunidad Autónoma, a los Cabildos Insulares o a los Ayuntamientos, respectivamente. Según dispone el **artículo 3** de la Ley de Carreteras, se definen como carreteras de interés regional aquellas que cumplan en su totalidad o en tramos determinados al menos uno de los siguientes requisitos:

- a. Entenderse como vía de circunvalación de una isla.
- b. Aquellas de largo recorrido que unan puntos distantes de la vía de circunvalación y comuniquen, además, con importantes núcleos de población o actividad económica, todo ello proporcionalmente a la superficie y población de cada isla.
- c. Las que comuniquen la capital de la isla o las vías descritas en los puntos a) y b) con puertos y aeropuertos de interés general.
- d. Las que comuniquen la capital de la isla o las vías descritas en los puntos a) y b) con centros de especial interés por su actividad.

En el capítulo I de la Ley de Carreteras se regulan las limitaciones de la propiedad, y según dispone el artículo 24, se establecen en las carreteras las siguientes zonas: **zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección.**



Vista aérea de la carretera de interés regional FV-2, a su paso por los terrenos afectados por la ordenación

La **zona de dominio público** en las carreteras de interés regional, según dispone el artículo 25, comprende los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura a cada lado de la vía. En la zona de dominio público no podrán realizarse obras sin previa autorización del titular de la misma, que solo podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público de interés general.

La **zona de servidumbre** de las carreteras, según dispone el artículo 26.1, consistirá en dos franjas de terreno delimitadas interiormente por el borde de la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

La **zona de afección** de una carretera, según dispone el artículo 27.1, consistirá en dos franjas de terreno situadas a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por el borde de la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

La **línea límite de edificación**, según dispone el artículo 28.1, es aquella ubicada a ambos lados de la carretera desde la cual, y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, salvo excepción de lo previsto por el artículo 27. La línea de edificación se medirá horizontalmente a partir de la arista exterior más próxima de la calzada, entendiéndose por tal el borde de la franja destinada a la circulación de vehículos en

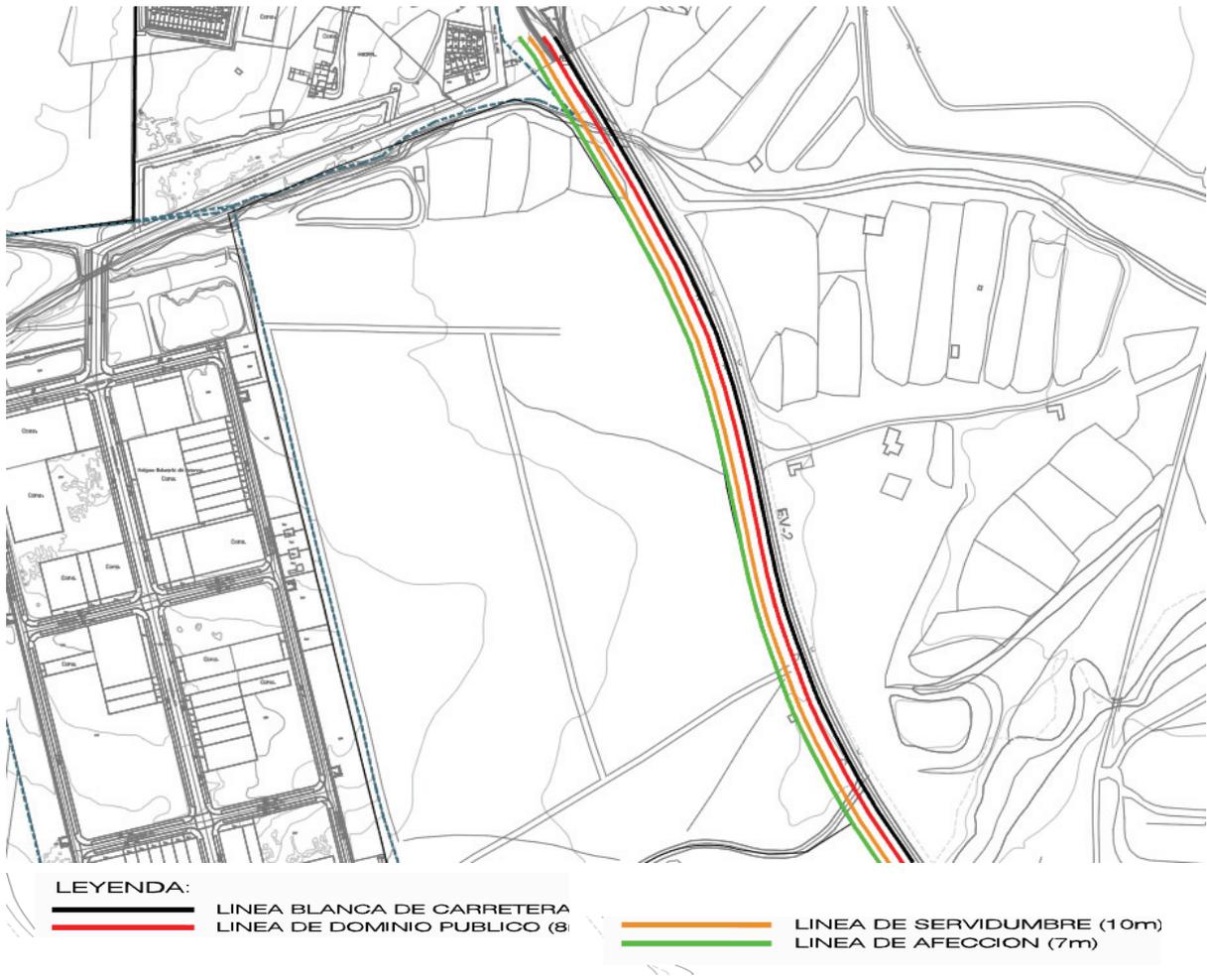


general. **En ningún caso la línea límite de edificación sobrepasará,** al amparo del artículo 28.3, **el borde exterior de la zona de afección.**

Según dispone el artículo 30 de la Ley de Carreteras, el Gobierno de Canarias, atendiendo a las circunstancias socio-económicas o topográficas, fijará para cada carretera o tramo de ella, la dimensiones de las zonas de servidumbre y afección, sin que pueda superar, en el caso de las carreteras de interés regional, los 17 metros.

Clase de Carretera	ANCHO DE FRANJA (m.)			Línea Límite de Edificación (m.) (*)
	Dominio Público	Servidumbre	Afección	
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Vía rápida	8	10	7	30
Carretera Convencional de Interés Regional	8	10	7	25
Resto de Red	3	5	3	12

Comoquiera que los terrenos afectados por la ordenación, limítrofes con la carretera FV-2, se encuentran en una superficie llana, el cálculo de línea de edificación resulta sencillo, pues coincide con el vértice exterior de la línea de afección, y se ubica a una distancia de 25 metros desde la arista exterior de la carretera, lo que resulta de sumar los 8 metros de la zona de dominio público, con la superficie ocupada por la zona de servidumbre y la zona de afección, que como señala el artículo 30 de la Ley de Carreteras, no podrá superar los 17 metros. La afección deberá ser tenida en cuenta en la ordenación pormenorizada del sector que de forma orientativa se realice en la memoria justificativa. La línea de edificación en los terrenos afectados, queda delimitada del siguiente modo:



LEYENDA:

— LINEA BLANCA DE CARRETERA
— LINEA DE DOMINIO PUBLICO (8)

— LINEA DE SERVIDUMBRE (10m)
— LINEA DE AFECTACION (7m)

12 DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES DEL LUGAR

Tal como se desprende de los datos ambientales recopilados para su evaluación, se puede afirmar que esta pieza de suelo no presenta valores representativos que supongan una limitación a dicha clasificación, precisamente por su capacidad para la transformación derivada de la diagnosis de potencialidad que arroja para dicha área un valor bajo.

12.1 EL LUGAR ESPECÍFICO DE LA ALTERACIÓN.

La pieza de territorio objeto de la presente ordenación tiene una forma rectangular con una superficie total de **doscientos setenta y dos mil quinientos cuarenta y cinco metros cuadrados (272.545 m²)**, con orientación N-S para el lado mayor, paralelo a la FV-2 y E-W para el ancho de la parcela, paralelo a la calle La Apañada, actual acceso al secor. Se encuentra bordeada en su lindero oeste por la calle Barcina, vía de la Urbanización Industrial existente de El Matorral en condiciones de pleno funcionamiento,



A continuación se describen los linderos:

Al norte, con cauce del barranco de Jenejey y la calle La Apañada, vial actual de acceso al sector.

Al sur, con calle camino del Matorral al borde del barranco de La Muley

Al este, con la carretera general del Sur FV-2.

Al oeste, con calle Barcina de la Urbanización Industrial El Matorral.

En la actualidad el sector está constituido por una plataforma única, absolutamente llana de pendiente muy baja, prácticamente nula. El uso generalizado del sector es el de erial, sin uso por abandono de las actividades agrarias que en otro tiempo se realizaron. Presenta un elevado nivel de degradación por razones geocológicas.



La calidad paisajística de este espacio estratégico es en la actualidad muy baja por razones del estado de abandono y del abandono de los usos en el mismo, debiendo exigirse a través de la presente ordenación el completamiento de la urbanización de tal forma que las calidades de los materiales empleados, tanto en la edificación como en la pavimentación y los acabados de los espacios abiertos, permitan una recualificación del área y su entorno degradado en la actualidad,



ya que se trata del vestíbulo insular próximo al aeropuerto y colindante con el viario que conecta la capital con los municipios del Sur.

12.2 De la topografía del lugar

La pieza concreta sobre la que se establece el sector de SUSO presenta unas condiciones topográficas típicas de la Plataforma Costera del Este. Es decir, se trata de un terreno llano, de pendiente prácticamente nula, sin más elementos que resaltar que un cauce mínimo del Barranco de Jenejey en su lindero Norte, un cauce bajo hay que decir, y la péquela alteración topográfica que supone una marea de tierra ubicada en el mismo lugar, junto al cauce, cuya diferencia de cota máxima no llega a ser decimétrica.

Por lo que se refiere al resto de los linderos de la pieza, se encuentran igualmente a nivel del mismo y están constituidos por el vial citado al este, la calle de la urbanización industrial al oeste y el camino del Matorral (en la costa) al sur. Sin que puedan apreciarse accidentes topográficos mencionables.

Con estas condiciones previas parece importante resaltar como la ejecución de este sector y los usos asignados al mismo en este ámbito afecta al ámbito circundante de dicho emplazamiento y se articula como lugar central en la periferia del área urbana de Puerto del Rosario.

13 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁREA QUE MOTIVA LA ORDENACIÓN

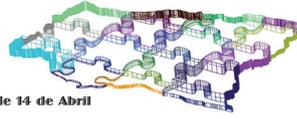
Desde el punto de vista ambiental, el área de Ordenación se caracteriza a los efectos de establecer los valores que presenta para su consideración en la evaluación de las propuestas alternativas de ordenación para la misma.

Al tratarse de un área de reducida dimensión, a escala de ordenación territorial y urbanística, está constituida por una sola Unidad de Paisaje cuya caracterización es la de Llanura aluvial altamente degradada por condiciones geológicas y abandono de las actividades agrarias.

A continuación se recoge dicha caracterización ambiental, considerando todos aquellos parámetros significativos que debe recoger el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

13.1 Características Geológicas y Geomorfológicas

Desde el punto de vista geológico, los materiales que conforman el ámbito de estudio se corresponden con depósitos aluviales en sus márgenes norte y sur y suelos de muy baja capacidad agrológica por desagregación de los materiales basálticos, tanto lávicos como piroclásticos del Ciclo I, Serie Antigua y las prácticas de cultivos, probablemente con



aportación de tierras de préstamo en algún momento, que hoy no presentan valor ni desde el punto de vista geológico, ni geomorfológico, ya que se trata de una plataforma llana sin interés desde esta perspectiva, ni desde el punto de vista edáfico, por tratarse de un área totalmente degradada, con escaso valor por su calidad agrológica muy baja, correspondiente a la clase D, de escaso desarrollo en cuanto a horizontes, cuya puesta en explotación agrícola requeriría un enorme esfuerzo e inversión para que fuera posible llevarla a cabo con alguna garantía de éxito.

En general, la Plataforma Costera del Este y gran parte del territorio de la isla de Fuerteventura está constituida por depósitos sedimentarios producto de los procesos erosivos del relieve constructivo que, por su antigüedad, hoy presenta una configuración tendente a la planicie, aunque aún quedan algunos puntos elevados en el macizo antiguo y algunos edificios volcánicos más recientes en la franja intermedia.

13.2 Características Climáticas

Las condiciones climáticas particulares del municipio se encuentran caracterizadas por su orientación abierta hacia al E que aunque posibilita la influencia directa de los vientos alisios durante la mayor parte del año, viene contrarrestado por las características topográficas de bajo relieve, que hacen que estos vientos pasen sin que tengan una incidencia mayor en el clima. Su posición altitudinal en la franja costera, han determinado unas condiciones climáticas de aridez y calidez bastante acusadas.

En lo que al clima corresponde el ámbito de estudio se encuentra en una zona de clima desértico cuya característica principal es la aridez y la calidez (Bsh)¹, según los datos de las estaciones meteorológicas del Matorral y de Tefía, que arrojan el mismo resultado. Aunque con doce meses de sequía al año, es mayor la aridez en el Matorral. Estos son factores determinantes de la configuración del paisaje tendente a la desertización, donde predominan los procesos erosivos muy fuertes sobre el suelo desnudo, debido en gran parte al estrés hídrico predominante. Al no poseer una cubierta vegetal, no se puede impedir que la torrencialidad de los episodios pluviales ocasionales produzca un gran arrastre de materiales, atenuado solamente por la moderación de la pendiente topográfica.

Las Precipitaciones

Se caracteriza este clima por las escasas e irregulares precipitaciones y por unas altas temperaturas a lo largo de todo el año, lo cual deriva igualmente en una fuerte evaporación potencial que condiciona altamente la existencia de una cubierta vegetal, más allá de saladares o comunidades xerofíticas y halófilas.

¹ Clasificación de Köppen



Las precipitaciones no ocurren en verano, son muy reducidas e irregulares y en ningún caso sobrepasan los 120 milímetros al año. Con unos máximos para la estación de Tefía de noviembre a enero, mientras que para El Matorral, ocurre en enero y febrero, con doce meses de sequía; por su parte en El Matorral la aridez se mantiene durante los doce meses con el agravante de que el índice de aridez es mayor.

Las Temperaturas

Los valores de la temperatura se resumen en que para la estación del Matorral los meses más cálidos es agosto, con 23,9 grados de media, aproximándose a esta temperatura también en julio y septiembre, mientras que el mes más frío corresponde a enero con una media de 16 grados centígrados. La Humedad relativa alcanza porcentajes elevados a lo largo de todo el año y las temperaturas no suelen sobrepasar los 24 grados en general, salvo en episodios calurosos de verano que puntualmente pueden sobrepasar los 30°.

13.3 Red hídrica

El agua es un bien fundamental en toda Canarias, pero muy especialmente en las islas orientales. Es esencial tener conocimiento de los recursos disponibles para lograr el diseño correcto de una política de consumo razonable y sostenible.

No se valoran en este epígrafe los recursos superficiales y subterráneos de que dispone el sector de ordenación por cuanto esta información viene referida a la del municipio de Puerto del Rosario, así como la naturaleza hidrogeológica de los materiales del sustrato.

Los recursos superficiales están referidos a la interceptación y al almacenamiento de la escorrentía que discurre por los cauces de los barrancos, producto de las precipitaciones que se registran en sus cuencas.

Desde la óptica de la planificación hidrológica, el conocimiento de los recursos hidráulicos superficiales tiene interés por la necesidad de cuantificar y localizar las aportaciones superficiales, esto es, la infraestructura de captación y almacenamiento existente, lo que permite conocer los caudales realmente aprovechados; por otra parte, permite definir los aspectos medioambientales a los que la planificación hidrológica no debe permanecer ajena, tales como la caracterización de avenidas y de los procesos erosivos.

No obstante, solamente resaltar que el sector de ordenación viene delimitado por un cauce al norte, Barranco de Jenejey y por un camino al sur, próximo a otro cauce de menor entidad Barranco de La Muley, Estas constituyen las cuencas que delimitan el sector, pero no es procedente en este caso hablar de recursos hídricos por las características climáticas generales del término municipal.



13.4 Características edáficas. Tipos y capacidad agrológica del suelo

El suelo, soporte básico de los ecosistemas terrestres y recurso fundamental de los sistemas productivos agrarios, presentan a grandes rasgos estas características físico-químicas: muy bajo o nulo contenido en materia orgánica, nula actividad biológica, reacción alcalina, textura lítica de granulometría variable de carácter aluvial y producto de la segregación de los materiales genéticos lávicos y piroclásticos y, finalmente, proceso de precipitación química de carbonatos y sulfatos (caliche).

13.5 Tipos de suelo

La clasificación de suelos en la Soil Taxonomy (USDA 1985), fundamentada en la presencia de ciertos números de horizontes.

En el área de ordenación coexisten básicamente dos tipos de suelos: Petrocalcids Cálculo y Haplocalcids Torrifluents, siendo más característicos estos últimos.

13.6 La capacidad agrológica

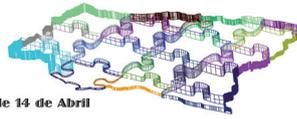
De cara a la ordenación y planificación territorial, resulta más interesante conocer la capacidad de uso agrario o capacidad agrológica de los suelos, que las propias características edáficas. Se define la capacidad de uso agrario de un suelo como la interpretación de las características y cualidades del mismo de cara a su posible utilización agraria.

El establecimiento de cinco clases de capacidad de uso se llevó a cabo en Portugal (Azevedo y Cardoso, 1962) a partir de una clasificación previa más compleja. Las modificaciones más relevantes se refieren a la reducción del número de Clases (de ocho a cinco) y a la denominación, que pasa de números romanos a letras. De este modo se obtiene una mayor facilidad en la interpretación del territorio en los estudios de Planificación de los usos del suelo.

Dentro del ámbito municipal de Puerto del Rosario, y del sector estudiado, destaca principalmente una de las cinco clases agrológicas, importantes desde el punto de vista del conocimiento del soporte de la transformación, la Clase D, aunque se describen también los suelos clase E porque se encuentran parcialmente representados.

Clase D y E

Uso Agrícola con Restricciones. Engloba suelos muy poco aptos para una utilización agrícola. El número de limitaciones y de restricciones de uso es mayor que en la Clase C y B, por lo que



requieren de una explotación más cuidadosa y de prácticas de conservación ya que su potencialidad es muy baja. Los suelos que se hallan con más frecuencia son:

Petrogypsids

Distribución.- Son suelos que ocupan una extensión muy reducida y en muchas ocasiones difícilmente reconocible en el campo, salvo en aquellos lugares en los que ha habido una excavación para la extracción del yeso. Los dos lugares encontrados se encuentran al sur de Puerto Lajas y en El Matorral, aunque es de esperar que en la llanura costera oriental existan mayores núcleos de este tipo de suelo.

Características.- Se trata de suelos caracterizados por presentar a menos de un metro de profundidad un horizonte cementado por yeso. Son pedregosos, salinos y calcáreos.

Potencialidad y orientación de uso.- Son suelos con limitaciones muy severas (Clase E) por lo que carecen de toda potencialidad de uso agrícola y ganadera. El único uso que se reconoce es su explotación hace varias décadas como materia prima para la fabricación de yeso.

Riesgo de Erosión.- El riesgo de erosión de este tipo de suelo no varía respecto a los que les rodea, por lo que tienen un bajo riesgo de erosión hídrica.

Haplocalcids-torrifluents

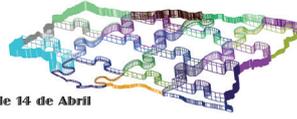
Distribución.- Esta unidad edáfica se distribuye por algunos de los conos de deyección asociados a los sectores de mayor relieve: Jenejey, Tefía, Almáciga, Tesjuates, Rosa del Lago, etc.

Características.- Se trata de una asociación de suelos que guardan en común en que son profundos y pedregosos. Los haplocalcids son de textura limo-arcillosa y moderadamente salinos y los torrifluents son de textura arenosa y poco salinos.

Potencialidad y orientación de uso.- Presentan limitaciones severas (clase D) que pueden ser parcialmente corregidas mediante la construcción de gavias mejorando su potencialidad agrológica a limitaciones acentuadas (clase C). La orientación de uso es agrícola con restricciones en estos casos, a diferencias de los suelos con horizontes arcillosos, responde muy bien al regadío y admite un pastoreo con restricciones. No es un suelo apto para uso urbano ya que supondría la pérdida de un recurso agrícola y, además, se ubicaría en una zona susceptible de inundación ya que por ella circulan ocasionalmente las aguas de escorrentía.

Riesgo de Erosión.- El riesgo de erosión hídrica de esta asociación de suelos es bajo.

Torrifluents



Distribución.- Se distribuyen en fondos de barrancos amplios y con baja pendiente como Barlondo, La Monja, El Matorral y El Almacigo.

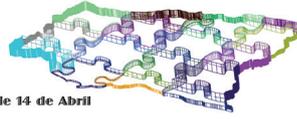
Características.- Son suelos muy profundos, poco salinos y de granulometría muy variada desde arcillo-limosa hasta arenosa con abundantes piedras y gravas.

Potencialidad y orientación de uso.- Al tratarse de suelos por los que circula el agua de forma ocasional no son susceptibles de uso agrario, aunque en las terrazas laterales de los barrancos se produce la sedimentación de materiales más finos que habitualmente han sido utilizados para la agricultura en gavias. Se trata de suelos con limitaciones acentuadas (Clase C o D) que permiten un laboreo ocasional con bastantes restricciones. Se trata de un tipo de suelo que responde muy bien a la aplicación de sistemas de riego (El Matorral). Aquellos Torrifluents arenosos han sido utilizados en ocasiones como árido para la construcción (El Matorral). En la actualidad debido al impacto que origina y a la escasez de suelos arenosos esta actividad extractiva no es aconsejable.

Riesgo de Erosión.- El riesgo de erosión en estos suelos es alto debido a la concentración de las arroyadas en él o cauces de los barrancos. Sin embargo, los sistemas de gavias con trastones y paredes de piedra han conseguido minimizar este efecto. Podemos considerar que de forma general el riesgo de erosión hídrica en este tipo de suelos es moderado.

La gestión y la conservación del recurso suelo en el municipio de Puerto del Rosario debería atender a las siguientes consideraciones:

- En la isla de Fuerteventura sólo el 17 % de su superficie es apta para el laboreo y Puerto del Rosario es uno de los municipios con mayor superficie de suelos susceptible de aprovechamiento agrícola de la isla. Por ello su adecuada conservación como recurso estratégico debe quedar reflejada en su planeamiento.
- Dentro del suelo agrícola las gavias desempeñan un papel fundamental sistema de cultivo tradicional, recolector de aguas superficiales y elemento fundamental del paisaje agrario de la isla. Debe recogerse de forma adecuada su conservación independientemente de la unidad de suelo en la que se encuentre, excluyéndose cualquier uso no agrícola o actividad extractiva de tierras para ajardinamiento.
- Un número importante de pueblos (Tetir, el Time, Los Estancos, La Asomada, Casillas del Angel) se encuentran rodeados por suelos de carácter agrícola por lo que debe adecuarse la expansión de estos núcleos y la conservación del suelo.
- Los suelos con mayor vocación de ser utilizados para uso urbano o asentamiento rural son aquellos de menor potencialidad agrícola (clases D y E).
- Es necesaria una ordenación de la actividad ganadera que reduzca el impacto de esta sobre los suelos y sobre la vegetación. Las zonas de pastoreo deben limitarse a aquellos



suelos susceptibles de albergar esta actividad (Clase C) y gestionado de forma que su impacto sea mínimo.

- La delimitación de zonas extractivas para cubrir la posible demanda de piedra de cal (costras calcáreas de los petrocalcids cálcicos) para la construcción de paredes de mampostería en la vivienda rural debería atender a una serie de criterios que reduzca el impacto ambiental de esta actividad.

Suelo	Clase agrológica	Riesgo de erosión
Natrargids	D	Alto
Petrocalcids cálcico	D	Bajo
Petrocalcids árgico	C	Moderado
Torrifluvents	C	Moderado
Torrripsamments	E	Bajo
Petrogyptsids	E	Bajo
Torriorthents - Afloramientos rocosos	E	Moderado
Haplocalcids - Torrifluvents	D	Bajo
Haplocalcids - Torriorthents	E	Moderado
Calciargids – Paleargids	C	Moderado
Calciargids – Paleargids – Torrifluvents	C	Moderado
Petrocalcids – Torriorthents. Afloramientos rocosos	E	Moderado

13.7 Vegetación dominante

En el territorio incluido dentro del municipio de Puerto del Rosario se desarrolla una cobertura vegetal condicionada por los parámetros ambientales dominantes en la generalidad de la isla. A este respecto cabe destacar el protagonismo de los procesos erosivos, la escasa actividad volcánica y un relieve muy suave. No obstante, la mayor parte del paisaje vegetal actual es resultado de la antropización que ha sufrido el territorio, como consecuencia de la presencia de asentamientos urbanos así como de las actividades agrícolas y pastoriles, donde las etapas de sustitución se van reemplazando en el tiempo.

A grandes rasgos, se puede hablar de la existencia, desde el punto de vista potencial, de complejos de comunidades litorales (saladares, vegetación psamófila y vegetación halófila de roca), tabaibales dulces y tarajales. Sin embargo, y como ya se ha comentado con anterioridad un amplio sector del municipio presenta una cobertura vegetal dominada por matorrales de degradación entre los que cabe destacar el matorral nitrófilo árido, el tabaibal amargo y las diversas comunidades herbáceas que ocupan las zonas de mayor degradación.



Biogeográficamente, el territorio se encuentra englobado en el Sector Majorero, Provincia Canaria oriental, incluida ésta dentro de la Subregión Canaria, todo ello englobado dentro de los límites de la Región Macaronésica.

La vegetación en Puerto del Rosario y más concretamente en el sector de SUSO objeto de ordenación corresponde al piso basal, cuya caracterización es el predominio de comunidades xerofíticas-halófilas propias de la franja costera. En general las pequeñas comunidades existentes en los bordes norte y este del sector presentan un aspecto muy degradado, como consecuencia de una serie de circunstancias tanto naturales: clima desértico, estrés hídrico, tipo de suelos, como antrópicas, sobreexplotación, abandono, expectativas de desarrollo urbanístico.

En el ámbito de actuación, la cubierta vegetal existente es mínima y carece de interés, salvo algún tarajal en el lindero norte del sector que quedará, de acuerdo con la propuesta dentro de la franja de espacio libre, por lo que la incidencia de la urbanización será positiva en el sentido de que dicha franja será repoblada con mayor diversidad de especies, preferiblemente pertenecientes al ambiente bioclimático al que corresponde, aunque será posible en algunos casos introducir algunas otras especies de mayor porte viabilizadas mediante sistemas de riego que las condiciones naturales del sector no han permitido prosperar como por ejemplo palmeras (*Phoenix canariensis*) Así mismo se admitirán especies de ajardinamiento de comportamiento no invasivo probado en similares intervenciones.

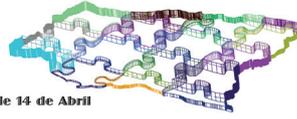
Las formaciones que se han inventariado en el Plan General demuestran la baja calidad florística del sector, aunque en el cinturón costero, más allá de la FV-2 existen comunidades de mayor interés natural.

Saladar (*Zygophyllum fontanesii*-*Arthrocnemum macrostachyi*, *Suaeda verae*).

Descripción: Se corresponde con un matorral que puede llegar a alcanzar altura y densidad destacables y que se instala en depresiones costeras con una elevada salinidad en el sustrato. Esta comunidad está caracterizada por la presencia del mato (*Arthrocnemum macrostachyum*), ocasionalmente acompañado por la uva de mar (*Zygophyllum fontanesii*).

Por otro lado, en proximidades de charcas, depresiones litorales inundadas ocasionalmente o cauces de los barranco en los que discurre, al menos temporalmente, agua salobre, se instala un matorral oligoespecífico caracterizado por la presencia de mato moro (*Suaeda vera*). Este matorral suele aparecer formando mosaicos con los tarajales y puede llegar a alcanzar coberturas considerables, como es el caso del Bco. de los Molinos.

Distribución: A nivel insular esta asociación está representada en Lanzarote y Fuerteventura. En la zona estudiada su superficie actual es muy reducida destacando únicamente el pequeño enclave situado en las proximidades de la Playa del Matorral, en el extremo sur del municipio.



Estado de conservación: El grado de naturalidad de esta formación podría ser considerado como aceptable, pero hay que señalar que su existencia está altamente amenazada debido a la fuerte presión antrópica que sufren las zonas donde se ubica.

Rareza y singularidad: La rareza de esta comunidad puede ser tomada como alta, dado que, como sucede en el caso del matorral de balancones, su hábitat potencial en la actualidad está notablemente limitada tanto por condiciones naturales como por la presión antrópica generalizada.

Hay que señalar que los ejemplares puntuales o en pequeños rodales junto a los linderos norte y este del sector, tanto de palmera como de tarajal, especies bajo un grado de protección, tal como recoge el inventario del Plan General y se referencia en el informe de sostenibilidad del sector, quedan libres de afección por la propuesta de intervención en este sector de SUSO, ya que en las áreas correspondientes a su ubicación se ha reservado una gran franja destinada a espacios libres y deportivo que, en cualquier caso, respetará estos ejemplares y pequeñas formaciones.

13.8 Fauna

Tal como se recoge en el apartado correspondiente del Informe de Sostenibilidad del Plan General y como se ha constatado en el trabajo de campo realizado para el del sector de SUSO TE/I-5 El Matorral, las especies faunísticas con cierta relevancia a efectos de preservación de sus hábitat se encuentran también en la franja costera, haciendo referencia también a las características generales de terrenos como los que ocupa esta propuesta de delimitación y ordenación.

El Plan General describe las características de ambos ámbitos en los siguientes términos:

Muchas especies halófilas son capaces de vivir en las orillas de charcos salobres, destacando en este sentido las localidades de Playa Blanca y Playa del Matorral, donde existen especies de distribución mediterránea y norafricana que en el archipiélago sólo encuentran su hábitat idóneo en las islas del bloque centro-oriental (*Dyschirius numidicus* y *Pogonus chalceus*) o únicamente en Fuerteventura (*Syntomus lateralis schrammi*), no faltando los endemismos exclusivos de esta isla, como la subespecie sabulícola *Masoreus affinis arenicola*.

En las restantes zonas del municipio, con llanuras áridas y pedregosas, la fauna está compuesta principalmente por insectos de hábitos ligados al suelo que viven resguardados bajo piedras o a pie de vegetación, figurando muchos endemismos canarios entre los coleópteros carábidos: *Licinus manriquianus*, exclusivo de las islas orientales y común en terrenos arcillosos abiertos; *Syntomus inaequalis*, bastante escaso por estar vinculado a zonas rurales antes



arboladas, y *Syntomus lancerotensis*, endemismo compartido con Gran Canaria y Lanzarote que es muy abundante bajo las ramas de los matorrales.

Como conclusión hay que decir que el bajo valor faunístico del ámbito de estudio y ordenación queda justificado y constatado a la vista de los datos reflejados en ambos estudios realizados a distinta escala de detalle.

13.9 Categorías de protección: Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos

El ámbito de estudio no se ve afectado por ninguno de los Espacios Naturales Protegidos recogidos el TRLOTENC'00 y que afectan al municipio de Puerto del Rosario: el Parque Rural de Betancuria, en la costa oeste del municipio y el Paisaje Protegido de Vallebrón, en el lindero norte con el municipio de La Oliva.

13.10 Categorías de protección: Red Natura 2000. Directiva Habitat

Hay que mencionar los espacios protegidos de la Red Natura 2000 conformados por los Lugares de Importancia Comunitaria, hoy reconvertidos en Zonas Especiales de Conservación (ZEC), que surgen al amparo de la Directiva 92/43 CEE, de 31 de marzo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre y cuya finalidad es la conservación de hábitats y especies de interés comunitario que vienen especificados en sus anexos I y II, y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) nacidas bajo la Directiva 79/409/CE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres.

Otra figura, aunque un poco más controvertida pero que finalmente se ha impuesto como un instrumento más de conservación, son las Áreas Importantes para las Aves (IBA), declaradas por la organización internacional SEO/Bird Life. Estas zonas identifican áreas esenciales para las especies de avifauna más amenazadas donde promover actuaciones para su conservación.

Por último, señalar que **la isla de Fuerteventura, ha sido declarada por la UNESCO como Reserva de la Biosfera.**

La declaración de espacios ZEPA inicial fue ampliada tras su aprobación, el 21 de noviembre de 2006. Actualmente encontramos dentro del término municipal las siguientes:

ES0000097 Betancuria

ES0000101 Lajares, Esquinzo y costa del Jarubio

ES0000349 Vallebrón, y valles de Fimampaire y Feminoy

En resumen, podemos afirmar que el municipio cuenta con aproximadamente un 20% de su superficie incluida en algún ENP de la Red canaria y/o de la Red Natura 2000, todos ellos bajo la gestión de diversos instrumentos de los que emanan una serie de determinaciones de carácter



vinculante para el planeamiento municipal, que obligan a otorgarles una clasificación de suelo que mantengan a estos espacios al margen de los procesos urbanizadores.

Las **IBAs** no se tratan de espacios protegidos en sentido estricto, pero tienen un papel fundamental en la conservación de las especies de avifauna más amenazadas a nivel internacional. En nuestro ámbito objeto de estudio encontramos las siguientes:

IBA núm. 347 Barranco de los Molinos y Llanos de la Laguna

IBA núm. 339- Barranco de Río Cabras

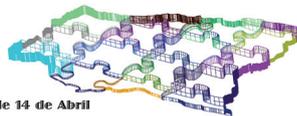
IBA núm. 348- Costa de Esquinzo y Puertito de los Molinos

No obstante, ninguna de estas áreas sometidas a algún régimen de protección por valores naturales afecta al ámbito de la propuesta de ordenación.

13.11 Calidad visual del paisaje

Para realizar el análisis del paisaje, se han tenido en cuenta las características propias de la pieza que motiva la ordenación, en tanto que se trata de un espacio transformado por la urbanización colindante que le da la espalda, y que las únicas referencias de paisaje que le afectan son las propias desde las vías urbanas que lo circundan y las de las fachadas opuestas que serán el fondo escénico en el cual debe insertarse la propuesta de ordenación derivada del nuevo Plan General.

La calidad paisajística de este espacio es en la actualidad muy baja por razones del estado de abandono y degradación natural del mismo, y de los usos accesorios que han invadido parte del sector, debiendo exigirse a través de la presente ordenación el completamiento de la urbanización interior y de las calidades de los materiales empleados tanto en la edificación con en la pavimentación y los acabados de los espacios abiertos, ya que esta pieza integra parte del vestíbulo insular.

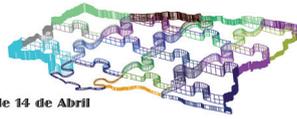


Por ilustrar de forma inmediata estas afirmaciones y dejar constancia en este apartado de que la transformación de este sector puede incrementar considerablemente la calidad paisajística de este sector se ofrece las siguientes imágenes del mismo, sin más pie de foto que su topónimo.

Llanos de el Matorral



Llanos del Matorral y Urbanización Industrial



13.12 Patrimonio histórico

La *Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español* consagra la definición de Patrimonio Histórico, que incluye, entre otros, el Patrimonio Etnográfico y Arqueológico; expresando en su preámbulo la consideración de que garantizar su disfrute facilita el acceso a la cultura de los pueblos. Esta Ley se ha modificado posteriormente por el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico español, B.O.E. 28/01/1986 modificado por el Real Decreto 64/1994, de 21 de enero, B.O.E. 02/03/1994 y modificado el artículo 58 por el Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero, B.O.E. 09/02/2002. En el caso de Canarias, dicha legislación viene armonizada por la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Por último, para la elaboración de esta Información Urbanística en lo relativo al patrimonio cultural se ha contado con la información procedente de la Carta Arqueológica de Puerto del Rosario (Patrimonio Histórico del Cabildo de Fuerteventura) y con el Inventario de Bienes Etnográficos de Puerto del Rosario, desarrollado para el propio Plan General de Ordenación.

13.12.1 Patrimonio Arqueológico

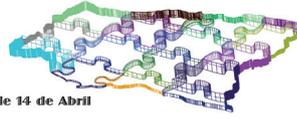
No existen evidencias documentales ni fuentes de información que hagan referencia a la existencia de vestigios arqueológicos en el ámbito de actuación, directamente o en su perímetro próximo.

13.12.2 Patrimonio Arquitectónico

No existen evidencias documentales ni fuentes de información que hagan referencia a la existencia de bienes de interés arquitectónico en el ámbito de actuación, directamente o en su perímetro próximo.

13.12.3 Patrimonio Etnográfico

No existen evidencias documentales ni fuentes de información que hagan referencia a la existencia de bienes etnográficos de interés en el ámbito de actuación, directamente o en su perímetro próximo, con la única excepción de un relicto de horno de cal, que habría que considerar su valoración desde el órgano competente para estimar su conservación y adecuar la propuesta para que éste quede en un área no edificable de la ordenación, de forma que pueda conservarse si así se estimara. Hay que señalar que existen en la línea de costa y por el resto del territorio municipal numerosas construcciones de este tipo en mucho mejor estado de conservación.



Relicto de Horno de Cal en Llanos del Matorral.

13.13 Usos actuales del suelo.

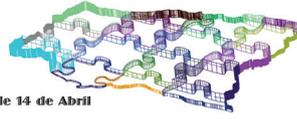
Tal como recoge el Plan General de Ordenación, el uso predominante del área de estudio es el Industrial y de gran infraestructura que define en el siguiente apartado, si bien, el uso concreto de los terrenos que adscriben a la propuesta de ordenación como Suelo Urbanizable presenta un estado total de desuso o abandono de los usos pretéritos.

Uso industrial e Instalaciones aeroportuarias

El uso industrial se concentra en tres grandes áreas en el municipio de Puerto del Rosario: La Hondura, risco Prieto-Zurita y El Matorral, aunque hay que destacar el suelo destinado a tal fin en la zona de las Salinas (Barrio de El Charco), ocupada fundamentalmente por la Central de Generación de Energía Eléctrica y el Consorcio de Abastecimiento de Aguas.

Estas zonas se han desarrollado mediante su correspondiente plan parcial, por lo que actualmente son funcionales, a excepción de la zona de Zurita, que si bien el uso está consolidado por la existencia de naves e infraestructuras, urbanísticamente no ha seguido un procedimiento regulado como las otras.

Se ubican en las principales salidas de la capital, al norte en el caso de la hondura, y al sur en el de El Matorral, habiéndose orientado Risco Prieto hacia actividades de carácter más terciarias



que industriales. La importancia de este uso adquiere gran relevancia porque éste es el municipio de entrada de prácticamente todo el turismo y mercancías de la isla, a través del aeropuerto, situado en El Matorral, y del propio Puerto de Puerto del Rosario.

En cuanto a las infraestructuras portuarias y aeroportuarias, este uso adquiere gran relevancia porque el municipio es la entrada de prácticamente todo el turismo y mercancías de la Isla, a través tanto del Aeropuerto de Fuerteventura, situado en El Matorral, como del Puerto de Puerto del Rosario.

El transporte marítimo de mercancías, el cual se encuentra protagonizado por el tráfico de cabotaje interinsular, sobre todo en dirección Puerto del Rosario – Puerto de la Luz. Respecto al transporte de mercancías con la Península, resaltan las entradas de materiales de la construcción y alimentos sobre las salidas.

El número de viajeros no es significativo si no fuera porque ello está condicionado a la posibilidad de que puedan trasladarse con sus vehículos.

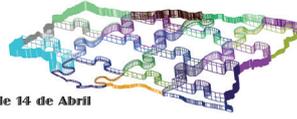
La importancia creciente del aeropuerto en el municipio y por ende en la isla se debe a la paralela importancia de la actividad turística, lo que supone que se encuentre en el puesto diez de la red de aeropuertos nacionales de un total de cuarenta. En la actualidad el aeropuerto se sitúa en el lugar denominado como El Matorral que se encuentra en la costa oriental. Anteriormente se utilizaba otro aeropuerto que se ubicaba en Los Estancos, en las medianías del municipio a 228 m de altitud, que en la actualidad forma parte de los terrenos del futuro Parque Tecnológico.

Finalmente hay que insistir en que la Ordenación persigue la culminación de una pieza urbana central de usos colectivos y que es de interés para la corporación, para los ciudadanos de Puerto del Rosario y en general trasciende el ámbito municipal, debido a que Puerto del Rosario es la capital insular.

13.14 Impactos ambientales existentes

El tratamiento de la problemática ambiental existente tiene como eje fundamental el reconocimiento de los diferentes desequilibrios producidos por la presencia humana en el territorio municipal, desequilibrios que vienen a tener su impronta especial en un conjunto diverso de impactos ambientales, de mayor o menor importancia.

Todos los impactos derivan de la presión que ha ejercido la actividad antrópica sobre el territorio pero básicamente del abandono de las mismas, así como de la situación periférica del sector respecto del límite urbano de la capital que genera expectativas de transformación y



urbanización de estas áreas que quedan transitoriamente sin uso y por tanto expuestas a los procesos y agresiones de un clima inclemente.

La densidad de población que soporta el municipio (aproximadamente 125 hab/Km²) no parece en sí preocupante, pero adquiere otra dimensión si se entiende que un elevado porcentaje, superior al 80% de esta población se concentra prácticamente en la capital municipal y el resto en los pequeños, entre los que el más importante por tamaño poblacional es El Matorral, precisamente área en la que se inserta el sector objeto del presente informe. Es en esta periferia inmediata donde los cambios experimentados por el paisaje a lo largo de su historia son en gran parte explicados por el proceso de ocupación humana de este territorio. A partir de los años setenta del siglo XX pasado, que es cuando despegó y comienza una sucesión de episodios de afluencia por distintas causas que contribuyen a su crecimiento y expansión.

El resto de problemáticas derivan de forma general de las características geográficas y climáticas regionales que le afectan.

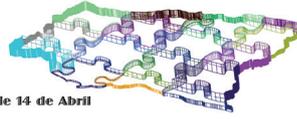
13.14.1 Impactos derivados de las edificaciones y construcciones

Los impactos paisajísticos de la edificación derivan del carácter de fachada trasera que presenta la urbanización industrial El Matorral existente y que constituye el límite occidental del sector. Además hay que insistir en la perspectiva que otorga la topografía desde el punto de vista de los ciudadanos que transitan por la carretera general del Sur (FV-2). El valor que la delimitación de este sector aporta en este sentido es el de continuar con el desarrollo de esta área industrial, introduciendo usos comerciales que le pueden otorgar una mayor calidad estética a las edificaciones del ámbito, por cuanto el uso comercial así lo exige, y por la introducción de la franja de transición con usos públicos de baja densidad y no edificados (espacios libres y equipamientos deportivos abiertos) que sin duda recalificarán ambientalmente esta área.

Esta condición va a requerir que la intervención procure la adecuación a su valor posicional, de tal forma que se produzca la integración en el entorno mediante el filtrado de las tensiones edificadas que le dan escenario a esta pieza, en este sentido cualquier volumen que se proponga deberá evitar la confrontación directa con los planos de fachada opuestos, mediante retranqueos generosos que permitan el dominio del espacio como ámbito colectivo.

13.14.1 Impactos derivados de otras infraestructuras

Las infraestructuras lineales como las torres de comunicaciones y líneas de media y alta tensión, junto con las antenas de telefonía móvil y radio, torres de iluminación y vallas publicitarias, contribuyen al deterioro paisajístico. No obstante, no es esta una casuística que tenga una gran relevancia en este entorno concreto.



La gran infraestructura aeroportuaria supone una transformación de primer orden en cuanto a magnitud de suelo ocupado, pero por otro lado, sólo la terminal y la torre de control pueden considerarse como hitos relevantes que se incrustan en el paisaje desde un punto de vista extrínseco, es decir, vistos desde fuera, concretamente desde el ámbito de estudio.

No podemos desde este documento considerar esta instalación aeroportuaria como un impacto ambiental que suponga un deterioro si no es en comparación con un paisaje originario de playas desérticas antes de la colonización de la isla por el hombre, o al menos antes del asentamiento de Puerto del Rosario y sus posteriores crecimientos. Se trata de una instalación necesaria y que constituye la posibilidad de que el resto de actividades en la isla, incluida la de residir en ella, sea viable. Esta instalación requiere de un programa concreto, con unas dimensiones concretas y, por otra parte, parece que el diseño de dichos elementos se adecúa en proporciones al tamaño del territorio al que sirve.

Es posible sin embargo hablar del impacto ambiental acústico que supone el ineluctable tráfico aéreo en el área, por lo que ésta viene afectada por delimitaciones de servidumbres aeronáuticas, lo cual es siempre más tolerable en un área industrial y comercial que en las zonas residenciales anejas a dicha instalación. Con lo cual la consideración de dicho impacto también se relativiza en función de la planificación de usos contenidos en la propuesta.

Ciertos impactos son mitigables con actuaciones de integración paisajística, como por ejemplo mediante el soterrado del cableado, o mediante planes de ordenación para la instalación de las infraestructuras de telecomunicaciones, etc. Pero no es esta la instancia en la que se deben abordar estas actuaciones, sino en la concreción posterior de los proyectos concretos tanto de edificación como de zonas libres o de servicios públicos adyacentes.

Conclusión

En definitiva existen una serie de actuaciones antrópicas que provocan una ruptura en el equilibrio ambiental y paisajístico del municipio. Como conclusión más evidente, señalar que Puerto del Rosario es un municipio afectado por multitud de impactos, sobre todo los correspondientes a las construcciones que salpican toda la geografía municipal, así como la falta de coherencia arquitectónica, dando una impresión de desorden en lo referente a tipologías de construcciones, el cromatismo que reciben algunas edificaciones, paramentos sin revestir, la alternancia de construcciones auxiliares con diversidad de materiales impropios, o diversidad de cerramientos inadecuados.

No obstante, el mayor impacto o el que demanda una urgente atención desde el punto de vista del Plan General en este ámbito es el aspecto de fachada trasera que presenta la existente Urbanización Industrial El Matorral, que parece dar la espalda a la vía desde donde es precisamente más perceptible como fondo escénico.



Este es uno de los objetivos que deberá conseguir la ordenación del nuevo sector, precisamente la de proponer a nivel de proyecto de urbanización un tratamiento adecuado de la fachada global, y por tanto de las individuales de las edificaciones que componen la línea de fachada hacia la FV-2 y la Calle La Apañada, una adecuada utilización de materiales y cromatismo en la señalización y cartelería publicitaria del área comercial y, finalmente, un tratamiento cuidadoso de los espacios libres que constituyen la franja de transición entre el sector y las citadas vías, tanto por lo que respecta a su diseño dimensional, como por lo relativo a su ornato mediante las formaciones vegetales necesarias para otorgarles un alto nivel de calidad paisajística. De esta forma se contribuirá a la configuración de un área apetecible con lo que ello significa de incremento en el nivel de vida de los ciudadanos a los que van destinados, y de la ciudad a la que sirve

13.15 . Unidades Ambientales Homogéneas

Todo el ámbito de ordenación delimitado para la presente Ordenación se considera a cualquier escala de trabajo, en el sentido medio ambiental, como una unidad de paisaje única.

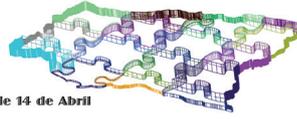
Se trata por consiguiente de una unidad situada en el margen oeste de la carretera FV-2, que es su límite Este, inmediatamente al sur del Aeropuerto. Su límite Norte es el cauce del Barranco de Jeneje; al Sur una pista situada al norte del Barranco de la Muley, denominada Camino del Matorral y al Oeste por el borde de la Urbanización Industrial El Matorral. **Consta de una superficie de doscientos setenta y dos mil quinientos cuarenta y cinco metros cuadrados. (272.545 m²).**

14 Diagnóstico ambiental

La diagnosis ambiental constituye el análisis del estado de las variables ambientales y culturales de la fase preoperativa de todo instrumento de ordenación del territorio. Es la sinopsis de las características estructurales más relevantes, sus valores de mayor interés de cara a su conservación y los problemas ambientales detectados en el territorio objeto de ordenación, de modo que su conocimiento permita actuar de modo coherente para lograr la corrección y/o prevención de los impactos detectados.

La diagnosis precisa de un esfuerzo de concreción de los datos inventariados. Para realizar esta labor de integración se hace uso de las unidades ambientales, en el presente caso única. Asimismo, también se hace uso de las mismas a la hora de establecer recomendaciones de usos o potencialidad de transformación. Esta adaptación se lleva a efecto con la finalidad de exponer estrategias territoriales que asuman las características del medio físico sin olvidar las necesidades del subsistema socioeconómico.

El resumen de los problemas ambientales requiere un gran esfuerzo de síntesis de toda la información recogida para las Unidades Ambientales, de modo que su formulación, clara y concisa acerca de la calidad y capacidad de cada unidad, posibilite proyectar incompatibilidades de uso posteriores.



El diagnóstico ambiental permite considerar la capacidad de acogida de cada Unidad Ambiental ante los diferentes usos, lo cual facilita el análisis de los desequilibrios que pueden originarse en relación con la implantación de ciertos usos en el territorio. Lleva implícita, por tanto, la capacidad de ponderación previa a la evaluación de los impactos ocasionados por las distintas propuestas territoriales contenidas en los planes.

El primer paso para establecer el diagnóstico ambiental y territorial supone abordar una diagnosis descriptiva, la cual deriva de la consideración exclusiva de las características intrínsecas del territorio, obtenidas a partir de la evaluación de la información aportada por el análisis o inventario territorial, que ya se ha esbozado de forma sintética por tratarse de un ámbito de pequeña escala. Ello permite definir los rasgos del funcionamiento del sistema territorial a partir de un instrumento de trabajo fundamental: las Unidades Ambientales Homogéneas, que definen porciones del territorio en función de la naturaleza de sus suelos, procesos activos, comunidades biológicas y modificaciones humanas a que han sido sometidas, con la finalidad última de establecer una ordenación racional en consideración de los elementos singulares con que cuenta el territorio.

14.1 Problemática ambiental existente

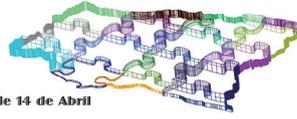
El tratamiento de la problemática ambiental existente va a tener como eje fundamental el reconocimiento de los diferentes desequilibrios producidos por la presencia humana en el territorio municipal, desequilibrios derivados de un diverso conjunto de impactos ambientales, de mayor o menor importancia.

Como se ha señalado ya en el apartado de impactos ambientales existentes, el mayor impacto o el que demanda una urgente atención es el tratamiento global del área para mitigar el aspecto actual desde la perspectiva de la FV-2, el cual no induce a las potenciales entidades comerciales a buscar en él su localización.

Los efectos ambientales derivados de la problemática se caracterizan estableciendo su relación de causalidad, duración, extensión, incidencia, singularidad, reversibilidad, capacidad de recuperación, signo, magnitud y significado. En este sentido, teniendo en cuenta las categorías anteriormente expuestas, se distinguirán entre efectos directos o indirectos; temporales o permanentes; continuos o discontinuos; totales o parciales; específicos o comunes; reversibles o irreversibles; paliables o no paliables; positivos o negativos; amplios o reducidos; y muy significativos, significativos o poco significativos, respectivamente. De esta forma tendremos:

Causalidad: un efecto ambiental es directo cuando es consecuencia inmediata de determinada acción e indirecto cuando median entre acción y consecuencia otros elementos.

Duración: un efecto ambiental es temporal cuando la duración de sus repercusiones sobre el espacio es finita y es permanente cuando no lo es.



Aparición: un efecto ambiental es constante cuando desde su aparición se mantiene activo de manera sostenida, es periódico cuando aparece de manera regular, e irregular cuando aparece de manera desacostumbrada.

Adición: un efecto ambiental es simple cuando sus repercusiones no se suman a las de otros efectos y es acumulativo cuando sus repercusiones sí se suman o causan sinergias con las de otros efectos.

Incidencia: un efecto ambiental es total cuando incide sobre todo el ámbito de estudio y parcial cuando su incidencia es local.

Extensión: un efecto ambiental es continuo cuando el ámbito espacial en el que se produce no está fraccionado y discontinuo cuando sí lo está.

Magnitud: un efecto ambiental es amplio cuando repercute sobre una gran porción del ámbito de estudio y es reducido cuando sucede lo contrario.

Singularidad: un efecto ambiental es común cuando las consecuencias del mismo son similares a las de otros efectos y es singular cuando presenta especificidades originales.

Reversibilidad: un efecto ambiental es reversible cuando sus consecuencias no comprometen de manera definitiva el espacio sobre el que se produce y es irreversible cuando sus consecuencias son irremediables.

Modulación: un efecto ambiental se considera paliable cuando tiene la capacidad de ser minimizado y se considera no paliable cuando tal capacidad es nula.

Signo: un efecto ambiental es positivo cuando su naturaleza está en concordancia con los criterios y objetivos medioambientales ya definidos y es negativo cuando los contradice.

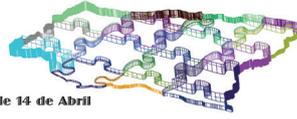
Significado: un efecto ambiental es muy significativo cuando representa un cambio muy sustancial en las condiciones del medio, significativo cuando tal cambio es menor y poco significativo cuando es poco sustancial.



14.2 Evaluación del Impacto Ambiental

Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado TE/I-2 El Matorral. (SUSO TE/I-2)

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES												
Clasificación		Nomenclatura			Toponimia							
Urbanizable Sectorizado Ordenado		SUSO TE/I-2 El Matorral			El Matorral							
Unidad ambiental afectada		Nº	63									
		Tipo	Llanura costera del Este									
		Denom.	Llanos del Matorral									
Superficie clasificada		Superficie m ²			272.545 m ²							
DESCRIPCIÓN Llano en Plataforma Costera del Este, en elevado estado de degradación y desuso.		CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO										
		Geomorfología		Llanura residual erosiva								
		Vegetación		Matorral xerofítico halófilo (puntual)								
		Fauna		Sin interés								
		Patrimonio		Etnográfico (Horno de cal, vestigios)								
		Suelos		Clase D y E								
		Usos		Erial								
		Calidad visual		Baja								
ORIENTACIÓN DE USO EMANADA DEL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL					ADECUACIÓN RESPECTO A LA PROPUESTA EVALUADA							
Usos Urbanos / Equipamientos.					Compatible							
Valoración del impacto sobre los elementos del medio		COMPATIBLE	MODERADO	SEVERO	CRÍTICO	Evaluación de impacto ambiental						
						Signo		Negativo		Positivo		X
Geomorfología		X				Magnitud		Mínimo		Notable		X
Vegetación		X				Causa-efecto		Directo		Indirecto		
Fauna		X				Complejidad		Simple		Acumulativo		X
Patrimonio		X				Plazo		Corto		Medio	X	Largo
Suelos		X				Duración		Permanente		X		Temporal
Hidrología		X				Reversibilidad		Reversible		Irreversible		X
Usos		X				Recuperabilidad		Recuperable		Irrecuperable		X
Calidad Visual		X				Periodicidad		Periódico		Irregular		
						Continuidad		Continuo		X		Discontinuo
						Valoración global					Compatible	
MEDIDAS CORRECTORAS												
<ul style="list-style-type: none"> - Regulación tipológica de volúmenes y tratamiento de fachadas por contigüidad con viario de primer orden y por afección de servidumbres aeronáuticas. - Tratamiento de los bordes norte, este y sur del sector con espacios libres ajardinados y equipamiento deportivo, creando una franja de transición del uso industrial- comercial hacia los usos circundantes: residencial e infraestructura aeroportuaria. - Control de los materiales de acabado tanto de fachadas como de los propios espacios libres y deportivos para su adecuada integración paisajística 												



14.3 Limitaciones de Uso

La metodología seguida a lo largo de este documento ofrece una visión integrada del territorio, al identificar y valorar los elementos que lo estructuran, determinando las potencialidades de actuación con el objeto de abordar una ordenación integral del territorio municipal.

Como resultado, se obtiene la estructura y dinámica del sistema territorial, que permite establecer una serie de limitaciones de uso que determinarán el grado de restricciones para el desarrollo de actuaciones que impliquen una transformación sustancial de las condiciones actuales del territorio.

En el caso de la unidad contemplada las limitaciones de uso vienen impuestas en virtud de las características propias de estos terrenos considerados desde la perspectiva de unidad ambiental o de paisaje. Así, al constatar la práctica ausencia de valores en dicha unidad, por contraste, ya que la metodología del paisaje así lo entiende; un paisaje es tanto más susceptible de transformación, es decir, admite o posee una mayor capacidad portante, cuanto más bajo sea el valor diagnóstico de potencialidad, o lo que es lo mismo, su Calidad para la. Se trata pues de una propuesta de Suelo Urbanizable, Sectorizado Ordenado, con destino de uso Industrial, Terciario y de Equipamiento deportivo con Espacios libres que complementan al sector.

De cualquier forma esta calificación del suelo no implica una transformación de los usos, ya que viene a sustituir al no uso, al erial en el que no se desarrolla ningún uso, ni siquiera el de regeneración por las condiciones naturales del ámbito, introduciendo en dicha pieza usos, económica y socialmente viables y beneficiosos para el municipio.

Al no existir por otra parte valores significativos de importancia en cualquiera de sus niveles o consideraciones, tanto naturales; geológico, geomorfológico, florístico, faunístico, o cultural: patrimoniales de cualquier clase, no existen limitaciones de uso en esta porción de territorio municipal

14.4 Dinámica de Transformación

En relación con la dinámica de transformación, que es el valor diagnóstico que expresa el sentido que sigue el proceso de transformación de las unidades desde un estado natural climácico, hasta el mayor grado de transformación que se considera el consolidado urbano.

La presente unidad considerada se trata de un ámbito periurbano totalmente apto para ser transformado, ya que cuenta con todos los servicios al encontrarse en una posición estratégica anejo al Suelo Urbano Consolidado Industrial de El Matorral. Por ello, no parece necesario





justificar la dinámica de transformación de esta unidad, ya que su vocación por topología y características intrínsecas la hacen la mejor candidata para la propuesta que sostiene.

14.5 Calidad para la Conservación

La Calidad para la Conservación, es el valor síntesis del diagnóstico ambiental. En este valor se resumen el resto de evaluaciones diagnósticas desde los distintos puntos de vista que se realiza. En definitiva, el diagnóstico está orientado a detectar qué unidades encierran unos valores tales, o en qué medida en cada ámbito territorial, que sea precisa su conservación en virtud de dicho valor.

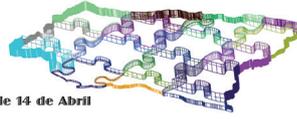
La Calidad para la Conservación de esta unidad viene dada por una ausencia de valores en el sentido expuesto de elementos excepcionales o relevantes en cada una de las características que tiene en cuenta el inventario. Sin embargo, el valor intrínseco de esta pieza de suelo viene dado por su localización estratégica en el ámbito periurbano de Puerto del Rosario y próxima al aeropuerto y al puerto, que hace precisa su preservación para albergar usos de alto rendimiento y colectivos, al tratarse del vestíbulo del área capital de Puerto del Rosario.

Por todo ello, se considera que el ámbito que motiva la Ordenación tiene un único valor que hace necesaria su preservación, o en términos más específicos, la preservación de la misma para los usos previstos, actualizando los criterios que promuevan su ordenación, así como sus parámetros formales a fin de que pueda asegurarse su éxito funcional.

15 Previsible evolución en caso de no aplicar el plan.

De modo esquemático se podrían prever las siguientes situaciones no deseables:

- Déficit de equipamientos deportivos y espacios libres que den respuesta a la demanda de una población centralizada en el casco urbano y ámbitos adyacentes.
- Disfuncionalidad del espacio vacío en un área central del vestíbulo insular con potencialidad de transformación alta, lo cual obstaculiza la articulación de las piezas alrededor de la misma y la consolidación de una centralidad comercial en el área periurbana de Puerto del Rosario.
- Impide la dinamización de dicho centro en cuanto a actividad comercial deportiva y de ocio.
- Mantenimiento de una situación indeseable de expectante o inacabada de esta pieza, cuyo impacto principal es el abandono actual y la ruptura de relaciones espaciales que supone el gran vacío que sirve de realce a la fachada descuidada de la Urbanización Industrial existente.
- Pérdida de la oportunidad de corregir los efectos paisajísticos y visuales desde la FV-2 mediante la introducción de la franja de espacios libres y deportivos de transición hacia



el suelo industrial y comercial y mediante la regulación de los parámetros formales de la edificación proyectada.

16 CONCLUSIÓN DE LA MEMORIA INFORMATIVA

A la vista del contenido del presente documento de Memoria informativa, no existen argumentos jurídicos –aplicación directa de preceptos de rango de ley o reglamentario, determinaciones de planeamiento, etc.- ni argumentos ambientales, económicos o sociales que impidan la reclasificación del suelo estudiado de rústico a suelo urbanizable. Por el contrario, existen razones urbanísticas, económicas y sociales para la ordenación del planeamiento general en los términos expuestos en la Memoria Justificativa



Plan General de Ordenación Puerto del Rosario. Fuerteventura

LIBRO 5.SUSO-TE/I-2 El Matorral b.Memoria Justificativa



1 INTRODUCCIÓN

Se trata el presente documento de la Memoria Justificativa o de ordenación para la clasificación del sector de El Matorral, denominado SUSO TE/I-2, como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado que, por tanto, incorpora las determinaciones para su ordenación en el Plan General de Ordenación en tramitación y del cual forma parte la propuesta de ordenación.

Se establece para este sector la calificación de uso Industrial y Terciario/comercial en la búsqueda de una localización óptima para la implantación de estas actividades de gran incidencia territorial, urbanística y económica.

La propuesta se realiza sobre esta pieza de suelo por confluir en ella, por una parte, características topológicas como la adecuada situación en la periferia del centro urbano de Puerto del Rosario, pero cuya proximidad revierte en ahorro en traslados tanto de trabajadores como de usuarios de las instalaciones comerciales. Proximidad al Aeropuerto y Puerto que son la entrada de todas las personas y mercancías que constituyen el sujeto y objeto de la actividad económica. Situación inmediata a la vía FV-2 que es la infraestructura quizá más importante y constituye el eje Norte-Sur de una isla cuya configuración física oblonga hace que disten unos 130 kilómetros el núcleo más al norte Corralejo del núcleo más al sur de la misma, Morrojaable. Por otra parte, y no menos importante como criterio sobre el que se sustenta la propuesta de ordenación, hay que señalar las características ambientales de esta área. Se trata de un terreno llano, en la Plataforma Costera del Este en el que prácticamente no existen valores ambientales que deban ser sometidos a protección, con la excepción del vestigio relicto de un horno de cal, el cual se ha contemplado y que la ordenación respetará como elemento a conservar si así lo indicara el correspondiente informe del órgano competente en materia patrimonial etnográfica.

Como se ha citado ya en la descripción de las alternativas, se trata de que el Plan General de Ordenación en trámite incorpore la ordenación de este sector con el fin de dinamizar la ejecución de las determinaciones correspondientes a su desarrollo, permitiendo de esta forma la implantación de centros de actividad industrial y comercial que ayuden a la reactivación económica de Puerto del Rosario. Así mismo, contribuir a la consolidación del Modelo Territorial propuesto por el Plan General mediante una pieza estructurante estratégica, cuyos efectos sinérgicos pueden funcionar como motor de un nuevo despegue económico y, con ello, de un notable incremento de la calidad de vida de los ciudadanos no solo del municipio de Puerto del Rosario, sino del ámbito insular de Fuerteventura. El objetivo de implantación de un Parque Empresarial que aglutine una abierta oferta de potenciales actividades económicas, favorecido por el hallazgo de una localización adecuada topológica y ambientalmente, es una oportunidad que el Plan General debe perseguir y activar como prioritario, a fin de lograr el objetivo general promover el uso racional del territorio desde la perspectiva de un Modelo Territorial sostenible y adecuado a las características del medio y la población que lo ocupa.

A continuación se exponen los parámetros dimensionales propuestos para el sector y que es válido para la alternativa seleccionada, ya que la alternativa 0 solo requiere la consideración de la superficie bruta del mismo. Como se ha dicho ya, la diferencia entre las distintas alternativas



de ordenación es básicamente temporal, ya que espacialmente el Sector de SUSNO y el de SUSO difieren en que este último incorpora su ordenación y se tramita conjuntamente con el Plan General.

Se plantea pues incorporar al Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario en la zona de suelo urbano industrial de **El Matorral**. En esta zona el Plan General de Ordenación Urbana de Puerto del Rosario, aprobado definitivamente el 17 de junio de 1989 y su Texto Refundido aprobado en mayo de 1996, ha venido sufriendo distintas modificaciones a fin de ubicar suelo industrial, probablemente por su proximidad al Aeropuerto de Fuerteventura y sus buenas comunicaciones viarias.

En esta zona, entre el suelo urbano de uso industrial existente, totalmente edificado, y los suelos urbanos consolidados próximos, existe una bolsa de suelo, actualmente clasificada como suelo rústico residual (B6), denominado “Paisaje extenso Majorero” que ya se encuentra encajado en parte por la urbanización y por estar rodeado por suelos urbanos consolidados tanto de uso residencial como de uso industrial y, por tanto, entendemos que esta alternativa es susceptible de integrarse en la trama urbana.

La delimitación de esta alternativa coincide con caminos abiertos tanto en su lindero norte como en su lindero sur; su lindero este lo conforma la carretera FV-2 y su lindero oeste el suelo urbano industrial El Matorral. Esta alternativa, tiene como ventaja, respecto a las otras, su casi colindancia con Aeropuerto de Fuerteventura.

DISTANCIA EN KM		TIEMPO EN MINUTOS	
CAPITAL	8	CAPITAL	10
AEROPUERTO	COLINDANTE	AEROPUERTO	1
PUERTO	8	PUERTO	10

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES					
ASFALTADO	SI	ESTADO ACCESO	BUENO	ALUMBRADO PÚBLICO	SI
VIGILANCIA	NO	ANCHO ACCESO		ZONAS VERDES	NO
ALTA TENSIÓN	NO	APARCAMIENTOS	SI	ESTACIONES DE SERVICIO	NO
BAJA TENSIÓN	SI	ESTADO APARCAMIENTO		ENTIDADES FINANCIERAS	NO
PUNTOS LIMPIOS	NO	TELÉFONOS PÚBLICOS	NO	MENSAJERÍAS	NO
RECOGIDAS RESIDUOS	SI	RED SEPARATIVA	SI	TELEFONÍA MÓVIL	NO
RESTAURACIÓN	NO	INSTALACIÓN COMÚN INCENDIOS	NO	BANDA ANCHA	NO

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE PUERTO DEL ROSARIO**



Revisión para la adaptación al DL 1/2000, de 8 de Mayo y Ley 19/2003, de 14 de Abril



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.



Cercanía de la zona de esta alternativa al Aeropuerto de Fuerteventura

Esta ordenación viene a corresponderse con las distintas propuestas que se ha integrado en los últimos años en los distintos documentos que si bien han iniciado su tramitación administrativa, finalmente, por distintas razones, no se han concretado en un documento de planeamiento definitivamente aprobado.

Creemos que esta ordenación terciario comercial por su mejor ubicación, cercana al Aeropuerto, y por la caracterización urbanística de su entorno es la que mejor optimiza la ordenación del territorio minimizando su incidencia en el medio ambiente y viene a completar el vacío entre los suelos urbanizados, tanto residencial como industrial, carretera FV-2 y una vía comarcal. La renta de situación de este suelo, casi colindante con el Aeropuerto, y con las infraestructuras necesarias para su desarrollo, accesibles, y por las cuestiones anteriormente comentadas, es lo que nos lleva definitivamente a elegir esta alternativa en la presente propuesta de ordenación.

2 EL ÁMBITO AFECTADO POR LA ORDENACIÓN

El ámbito afectado por la presente Ordenación está constituido por un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO TE/I-2 El Matorral). Se encuentra situado en el margen oeste de la carretera FV-2, que es su límite Este, inmediatamente al sur del Aeropuerto; su límite Norte es el cauce del Barranco de Jenejey; al Sur una pista situada al norte del



Barranco de Muley, denominada Camino del Matorral y al Oeste por el borde de la Urbanización Industrial El Matorral. Consta de una superficie de aproximadamente **272.545 m²**.

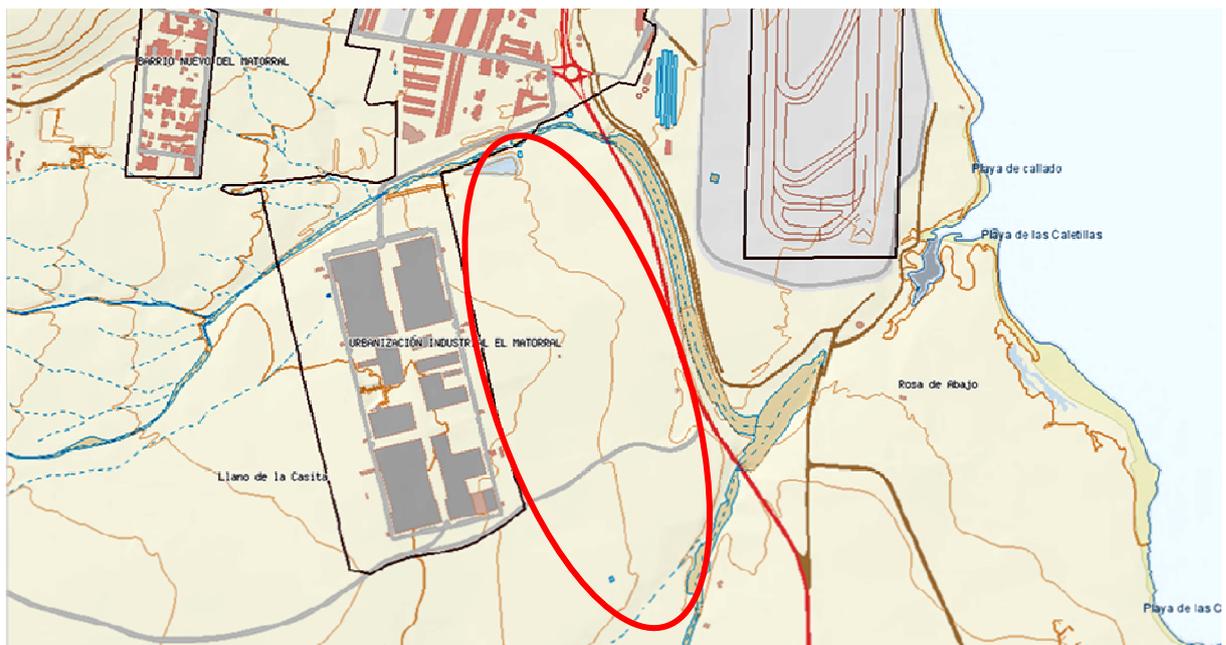
La posición de esta parcela, en el límite de la urbanización industrial existente y colindante con la carretera del Sur FV-2, formando parte del la franja de primera periferia del casco urbano de Puerto del Rosario, motiva el planteamiento de su ordenación como pieza urbanizable. Ello se plantea a efectos de dotar esta área de un espacio de centralidad, generado merced al uso comercial y a los espacios libres y deportivos que, conjuntamente con el uso industrial, podrá servir de fulcro y articular el área estratégica del aeropuerto y los sectores residenciales adyacentes, de forma que supongan una recualificación urbana de toda el área de El Matorral.

3 EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN FÍSICA

El suelo objeto de la presente ordenación detallada del Plan General de Ordenación Urbana se ubica en el término municipal de Puerto del Rosario (Fuerteventura), en la zona conocida como **El Matorral**, al oeste de la urbanización industrial El Matorral y cerca del Aeropuerto de Fuerteventura.

A raíz de la colmatación del suelo industrial (SUP-I.2) queda **un espacio perfectamente delimitado** entre el citado polígono industrial, la carretera insular FV-2, el núcleo residencial El Matorral y el límite meridional del término municipal de Puerto del Rosario, que conforma el suelo objeto de referencia de la ordenación que se propone.

EMPLAZAMIENTO



Fuente: <http://visor.grafcan.es/visorweb/>



La concreción de los linderos de la bolsa de suelo de referencia son los siguientes:

- Al norte,** con la calle el Aljibe, que separa el suelo urbano residencial denominado El Matorral del polígono industrial hoy existente y del suelo afectado por el presente documento.
- Al sur,** con el límite meridional del término municipal de Puerto del Rosario que le separa del municipio de Antigua.
- Al este,** con la carretera insular FV-2 Puerto del Rosario-Morro Jable.
- Al oeste,** con el suelo clasificado por el TR-PGOU'96 como urbanizable programado (SUP-I.2)

El entonces SUP-I.2 se integra, actualmente, en el suelo urbanizado del polígono industrial El Matorral que dispone de los servicios propios del suelo urbano consolidado y que se encuentra prácticamente colmatado por la edificación. El referido suelo, hoy integrado en el polígono industrial, estuvo clasificado en su día con la misma clasificación de suelo rústico que el suelo objeto de la presente ordenación del planeamiento general.

4 EL SECTOR EN EL PLAN GENERAL DE PTO. DEL ROSARIO

La Memoria Justificativa del vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario señala, acertadamente, que toda planificación de acciones estratégicas encierra una oportunidad para reflexionar sobre el pasado, el presente y, esencialmente, el futuro socio-económico y ambiental de nuestro entorno.

La ordenación urbanística ha de tratar de conjugar dos principios fundamentales: por un lado, el de estabilidad y seguridad jurídica, y, por otro, el de modificación, revisión o incluso nuevo planteamiento, pues si bien es atendible la necesidad de permanencia de los instrumentos de planeamiento, ello no debe conllevar posiciones y situaciones inmovilistas, en franca contradicción con los requerimientos derivados de las distintas concepciones culturales, sociales, económicas, ideológicas, políticas, entre otras, que van a manifestarse en orden a nuevas necesidades y conveniencias, y con respecto a las que la normativa urbanística debe dar adecuado cauce y desarrollo, según queda reflejado en la sentencia del Tribunal Supremo de 11 noviembre 2004. Una concepción totalmente estática del urbanismo, en vez de dinámica y respetuosa con las futuras necesidades y conveniencias podría llevar a la negación del mismo, perpetuando ordenaciones obsoletas, erróneas o incluso perjudiciales al interés público y privado.

Por ello, trasladándonos al caso concreto, aun considerando los factores externos que hayan podido incidir en la dilación de la aprobación del nuevo instrumento de ordenación municipal que ya incorporaba la ordenación del ámbito pretendida por esta ordenación, es lo que conduce a que se plantee incorporar al Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario este sector



como ordenado, lo cual no supone sino adelantar en el tiempo la viabilidad jurídica de la ejecución que se propone y que, coincide con la ordenación pretendida por el Ayuntamiento en el documento de nuevo Plan General de Ordenación que se ha venido tramitando hasta la fecha.

En este contexto, al establecer los objetivos y criterios de la propuesta que contiene este documento se ha tenido en cuenta la realidad física de las distintos suelos industriales del municipio de Puerto del Rosario, así como la legislación sectorial que, por la ubicación de cada una de ellas, resulta de aplicación.

Si bien las distintas zonas industriales existentes en el municipio cuentan con conexión a los sistemas generales viarios y a las redes de distribución de servicios en puntos cercanos e incluso dentro de los mismos, con un alto grado de consolidación de la edificación, lo cierto es que algunas de estas zonas no disponen de los servicios urbanísticos adecuados, tal como es el caso de Las Salinas (UA-21) y la zona industrial de Zurita, (SUP13a), entre otros.



Señalización de los suelos industriales en la isla de Fuerteventura



El resto de las zonas industriales existentes en el área capitalina se concretan en los suelos urbanos de La Hondura, Risco Prieto-Llanos de Negrín y El Matorral, por lo que la ordenación a incluir en el Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario de cualquiera de estas zonas no modifica sustancialmente el modelo territorial previsto en el planeamiento vigente.



Señalización de algunos suelos industriales en Puerto del Rosario: La Hondura, Salinas, Risco Prieto y El Matorral

La consideración de la importancia de la situación estratégica de estos tres suelos industriales: La Hondura, Risco Prieto-Llanos de Negrín y El Matorral, viene incluso recogida en el Boletín Informativo número 43, de la segunda quincena de noviembre de 2011, del Ayuntamiento de Puerto del Rosario. En ella, el Concejal del área manifiesta que “estas zonas están sometidas a una fuerte actividad, de ahí que el Ayuntamiento tenga que emplear importantes recursos en seguridad viaria, limpieza, embellecimiento, promoción, señalización y en la medida de sus posibilidades, contribuir a que la actividad comercial en la zona se desarrolle en las mejores condiciones posibles”.

La reafirmación de una estrategia industrial innovativa y competitiva por parte de la Unión Europea y la necesidad de afrontar, a corto y medio plazo, el reto de la diversificación de la economía canaria, convierten al sector industrial en una pieza esencial para garantizar, en clave de futuro, la sostenibilidad y sustentabilidad de la economía y sociedad canaria.





El Parlamento de Canarias aprobó la resolución “ELABORACIÓN PLANIFICACIÓN INDUSTRIAL 2009-2020” en la se insta al Gobierno de Canarias a trabajar en la planificación industrial del archipiélago, con un horizonte temporal hasta 2020.

El citado documento establece como objetivo prioritario crear las condiciones estructurales, socioeconómicas y logísticas que permitan, antes de 2020, disponer de un sector industrial mejor posicionado, con una gestión avanzada, más competitivo, productivo e innovador, con un mejor balance exterior y con la máxima capacidad para captar cuotas crecientes en el mercado regional al mismo tiempo que se sigue creciendo en los mercados exteriores.

A partir de la nueva situación económica que arranca desde 2007, Canarias en general y Fuerteventura en particular tienen que abrirse a mercados emergentes, ampliando y mejorando las relaciones comerciales con países próximos del continente africano, entre otros. Esta aspiración poco a poco va asentándose y formando parte del tejido socio-económico de la isla y en concreto en Puerto del Rosario, municipio donde se concentran importantes infraestructuras a nivel insular, como son el Puerto y el Aeropuerto, nos lleva a plantear la presente ordenación, para poder dar una respuesta adecuada al razonable crecimiento de la demanda de suelo industrial.

Otra de las razones que nos lleva a plantear la presente revisión es que el planeamiento general en vigor calificaba 186,51 Ha de suelo con uso industrial, del cual el 43,5% se encuentra actualmente ejecutado en situación de gran actividad. Del resto de suelo, cerca del 15% está pendiente de gestión y ejecución; otro 16,23 % conforma una única bolsa de suelo industrial que, probablemente por no contar con los servicios urbanísticos adecuados y por no tener las mejores condiciones de comunicación viaria, no se ha desarrollado; El resto del suelo se recalificó a uso residencial.

Por otro lado, a partir del análisis socioeconómico de la isla de Fuerteventura, se puede concluir que Puerto del Rosario mantiene su condición de municipio puntero en los sectores de servicio, comercio e industria, presentando un bajo potencial turístico que podemos decir que se limita a los pasajeros de cruceros y a las visitas de turistas a centros comerciales. Por tanto, son estos los sectores que pueden dinamizar la economía del municipio, lo que nos reafirma en la necesidad de plantear la presente revisión. Frente a la fortaleza de municipios como La Oliva, Pájara, etc. de gran implantación turística, el municipio de Puerto del Rosario tiene que tener su propia especialización de acuerdo a sus condiciones naturales, su enclave territorial y las potentes infraestructuras ya disponibles.

Partiendo de los objetivos globales expuestos, se busca, con la presente propuesta, la puesta en uso de una pequeña bolsa de suelo, que estando clasificada como suelo rústico, ha quedado totalmente rodeada por suelos urbanos industriales colmatados por la edificación, la red viaria





insular y por el límite municipal con el municipio de Antigua. Puesta en uso compatible con respeto de demanio hidráulico, las servidumbres de las carreteras de interés general o insular y las servidumbres aeronáuticas. Bolsa de suelo que, disponiendo de adecuadas comunicaciones con las infraestructuras fuertes como Puerto y Aeropuerto, tiene una clara vocación de integración en la trama urbana preexistente, coadyuvando al desarrollo comercial, económico y social de la isla de Fuerteventura sin el más mínimo detrimento de valores ambientales que hayan de ser preservados.

5 Criterios y objetivos de la ordenación

Los criterios derivados de la propuesta de Adaptación del Plan General de Puerto del Rosario, para proponer la categorización como **suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO)**, a un sector de suelo en el ámbito del Aeropuerto de Fuerteventura. En este sentido se incorporan los documentos de ordenación pormenorizada de dicho sector, así como las normas urbanísticas de aplicación al mismo con el objeto de su coordinación con la normativa general del Plan, con las correcciones que correspondan para su integración en el cuerpo normativo de este.

Por tratarse de una propuesta de integración, se apoya en los objetivos y criterios que adopta el propio Plan para justificar su propuesta general, en un intento de demostrar o justificar que esta ordenación tiene perfecto encaje en la ordenación contenida en el Plan y viene a responder a aquellos objetivos sin violentar en ningún caso la voluntad de la corporación expresada en dicho documento, más allá de las singularidades del espacio ordenado y del interés explícito de la corporación en transformar esta zona en un área de oportunidad derivada de las potencialidades territoriales de la instalación aeroportuaria.

Así, dicha Memoria recoge un conjunto ordenado de objetivos que se resumen a continuación y que vienen a dar cobertura técnica y jurídica a la propuesta planteada:

...”Noveno Objetivo: potenciar la implantación de usos industriales y de servicio en el término municipal procurando con ello mantener un volumen de empleo adecuado a la dimensión del modelo propuesto, al tiempo de que reforzar el carácter de Puerto del Rosario como capital de la isla y cabecera de servicios de la misma.

Históricamente Puerto del Rosario ha sido un núcleo de servicios que han caracterizado la ciudad casi desde su origen por contraposición al entorno de municipios colindantes formado por núcleos urbanos de menor dimensión y que en fechas recientes han tenido un fuerte desarrollo turístico derivado de sus excepcionales condiciones naturales, de las que Puerto del Rosario carece.

Sin que en ningún caso pueda preconizarse la total erradicación de los usos turísticos en



Puerto del Rosario, resulta necesario sin embargo explotar las singularidades derivadas de su condición de capital, potenciando al municipio como primer centro de servicios y empleo de la isla.

Dicha potenciación requiere que se lleve a cabo a partir de una especialización del territorio, buscándose sinergias de las propias implantaciones industriales, y evitando las mezclas de usos industriales e residenciales que se interfieren entre sí por sus distintos tipos y volúmenes de tráficos rodados y que suponen una merma o una restricción para la mejora de la imagen urbana de las áreas residencial les y unas disfuncionalidades de las áreas industriales rodeadas de zonas residenciales.

Por tal razón resulta conveniente apostar desde el Plan General por la creación de una gran área de actividad localizada allí donde no entre en competencia con las zonas residenciales o turísticas, tenga adecuadamente resueltas sus accesos rodados de comunicación con el resto de la isla, resulte de fácil conexión a las grandes infraestructuras básicas y se localice sobre suelos de escaso o nulo valor medioambiental.

Decimo Objetivo: *definición de una gestión acorde con la capacidad de gestión municipal y de los operadores urbanos de Puerto del Rosario, capaz asimismo de garantizar la viabilidad de los distintos polígonos y la materialización del modelo urbano propuesto, y que contemple la asignación a los nuevos desarrollos de las obras de infraestructuras y sistemas generales necesarios.*

El modelo de gestión urbanística previsto en el Plan General, a pesar de la claridad y precisión en la delimitación que sus distintos polígonos y sectores, para el reparto de beneficios y cargas, resultaba de especial complejidad en su desarrollo dada la inadecuación del mismo a las mecánicas tradicionales de los operadores cotidianos de Puerto del Rosario; en consecuencia el desarrollo de dicho Plan ha resultado especialmente dificultoso por su inadecuación real a los operadores tradicionales locales.

Por ello la actual ordenación, además de mantener el rigor metodológico de la gestión definida en el Plan del 96, debe tener en cuenta para la gestión del futuro Plan tanto la estructura de propiedad del suelo como las pautas de comportamiento del sector inmobiliario local, ya que en definitiva debe primarse el Plan mas como un instrumento de intervención operativo sobre el territorio que de un documento teórico normativo.

6 CRITERIOS PARA EL SUELO URBANIZABLE

De otro lado, y por lo que hace referencia al tratamiento diferencial de los suelos que la



propuesta incorpora dentro de la clase de suelo urbanizable, el Plan general determina las condiciones particulares que deben cumplir los distintos espacios del municipio para su consideración con tal clase, dentro de alguna de las categorías que el TRLOTENC'00 establece para organizar la estructura de las transformaciones del municipio.

Entre las distintas categorías, el documento de memoria determina las condiciones para que, dentro de la categoría de suelo urbanizable sectorizado, el Plan General opte por incorporar en su normativa y planimetría la totalidad de las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada y completa de los sectores y, con ello, su consideración como ordenados desde el propio Plan General, para distinguirlos de aquellos otros que, por razones de ausencia de información para establecer dicho nivel de detalle, pasan a ser no ordenados y asumir la necesidad de que dicha ordenación pormenorizada se establezca mediante instrumento de desarrollo.

Las condiciones y criterios mencionados se pueden resumir en las siguientes, sin perjuicio de las necesarias correcciones que se proponen desde esta sugerencia que se incorporan subrayadas en rojo dentro del texto:

...”7.2 EL SUELO URBANIZABLE.

Por definición el Suelo Urbanizable está constituido por aquellos terrenos que el planeamiento general declara, en principio, adecuados para ser urbanizados.

Manteniendo el criterio del Plan General del 96 la presente Revisión aborda una generosa clasificación de esta clase de suelo en una solución tendente a definir un modelo urbano a muy largo plazo que sirva como soporte y elemento de referencia para el desarrollo a las distintas piezas (planes parciales y unidades de ejecución) a través de las cuales debe desarrollarse a lo largo del tiempo la ciudad.

En cualquier caso la delimitación de los suelos urbanizable del Plan General se aborda teniendo en cuenta tanto las determinaciones del PIOF como las categorías establecidas para esta clase de suelo por el TRLOTENC'00

De este modo la revisión establece (cuatro) categorías de Suelo Urbanizable que son:

- a) El Suelo Sectorizado Ordenado, constituido por aquellas áreas para las que el Plan General establece un ordenación detallada vinculante, por provenir de Sectores con Plan Parcial aprobado o con el Sistema de Gestión iniciado. O bien, razones de interés municipal en suelos de localización singular aconsejen disponer de la ordenación completa desde la propuesta de Plan General.*
- b) El Suelo Sectorizado No Ordenado, constituido para aquellas áreas para las que el Plan General establece una preordenación que sirva de referencia en el posterior desarrollo de los distintos planes parciales.*
- c) El Suelo No Sectorizado Estratégico, constituido para aquellas áreas de grandes*



equipamientos e instalaciones al servicio de toda la ciudad (aeropuerto, nuevo puerto comercial, etc).

- c) *El Suelo No Sectorizado Diferido, constituido para aquellas áreas susceptibles de su puesta en uso una vez que el crecimiento lo demande por haberse ocupado un parte importante del suelo urbanizable sectorizado previsto.*

Por otra parte los usos industriales de nueva creación se localizan masivamente al Sur del término próximos al aeropuerto, en tanto que los usos residenciales se localizan, reconsiderando buena parte de los usos turísticos e industriales no desarrollados del Plan del 94, colindantes con el núcleo urbano principal del municipio. Sobre los pequeños núcleos urbanos diseminados por el término no se prevén ensanches de suelo urbanizable

8.2 LA GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

A efectos de la gestión del Suelo Urbanizable la Revisión hace uso de las categorías de suelo: los Suelos Urbanizables Sectorizados y No Sectorizados, los cuales a su vez quedan subdivididos de acuerdo con las posibilidades previstas en el TRLOTCEC, en Ordenados y No Ordenados en el primer caso, y estratégico y diferido en el segundo.

En la medida que la definición del modelo urbano propuesto en la Revisión se basa casi exclusivamente en los suelos sectorizados es sobre esta categoría sobre la que se establecen determinaciones de detalle.

La dimensión del modelo urbano propuesto lleva a prever en el Suelo Urbanizable Sectorizado un total de 45 polígonos/sectores de gestión diferenciada de los cuales 9 corresponden al Suelo Urbanizable Ordenado y 36 al Suelo Urbanizable No Ordenado.

Como ya se ha señalado anteriormente en el Suelo Urbanizable Ordenado se incluyen todos los polígonos que tienen sus planes parciales aprobados o que han iniciado su gestión. En consecuencia las determinaciones del Plan General establecidas en estos polígonos son vinculantes ya que recogen tanto las voluntades de la propiedad y el Ayuntamiento como, en su caso, las ordenaciones aprobadas .

Por el contrario el Suelo Urbanizable No Ordenado incluye todas las áreas edificables necesarias para materializar un modelo urbano en la Revisión coherente si bien las determinaciones del P.General, en cuanto a su ordenación, tienen un carácter indicativo excepto en sus elementos básicos delimitación del polígono y viario estructurante y, en algunos casos, en la posición de los equipamientos y zonas verdes públicas.

- a) **El Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.**

El Plan al incluir en esta clase de suelo únicamente los Sectores en desarrollo del vigente



*Plan General, bien con Plan Parcial aprobado, bien con su gestión iniciada, no establece condiciones especiales distintas de las establecidas en el momento de la aprobación del Plan Parcial correspondiente. Con ello se garantiza no afectar las operaciones inmobiliarias en curso. **O bien aquellos sectores de interés para la estructura funcional propuesta que cuya ordenación realiza el propio Plan General.***

Como excepción a lo anterior únicamente será de aplicación en estas áreas los criterios generales del nuevo Plan en cuanto a medición de alturas, edificabilidades, etc.

b) El Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

Para el desarrollo del suelo urbanizable se opta por delimitar una única área de reparto garantizando con ello el trato homogéneo a la totalidad de los propietarios de suelo; en la medida que a esta clase de suelo se le adscribe los denominados Sistemas Generales SG-2 el desarrollo de cada uno de los sectores delimitados deberá destinar una parte de su aprovechamiento a los propietarios de suelo de sistemas generales.

La aplicación de tal criterio garantiza que no existen diferencias de aprovechamiento entre sectores y por tanto no es necesario realizar la comprobación de diferencias superiores al 15%.

De los 36 sectores previstos 27 están destinados a usos residenciales exclusivos (con distintas tipologías edificatorias de vivienda), en tanto que 9 lo son a usos industriales asimismo exclusivos y los restantes están destinados a usos turísticos.

Para facilitar el desarrollo de los polígonos a cada uno de ellos la Revisión le asigna un uso característico único -residencial, industrial, o de turístico, siendo este un criterio empleado en la delimitación de los distintos sectores.

En esta categoría de Suelo Urbanizable el Plan General establece en todos los casos el sistema de gestión por la iniciativa privada; estableciéndose la obligatoriedad de destinar al menos el 25% del número total de viviendas de cada plan parcial a viviendas acogidas a algún régimen de protección.

Los parámetros básicos de los sectores de desarrollo previstos quedaron resumidos en el capítulo de Las Grandes Cifras del Plan General.” ...

...”b) La capacidad industrial terciaria.

Las calificaciones de suelo industrial previsto en el P.General quedan reflejadas en:

-En suelos Urbanos 558.244 m²s

-En suelos Urbanizables Ordenados 257.000 m²s (+272.545 m²s)=529.545 m²



-En suelos Urbanizables No Ordenados 1.677.100 m²s (1.404.555 m²s)

Total Suelo Industrial P.General 2.492.344 m²s

Es de señalar que los suelos urbanos se encuentran casi en su totalidad edificados en tanto que de los urbanizables ordenados el correspondiente al sector La Hondura se encuentra asimismo colmatado con lo cual el nuevo suelo disponible a corto plazo es de poco mas de 25 Ha de suelo bruto y las 126 de suelo bruto del urbanizable No Ordenado.”...

Parece importante incorporar en esta memoria de objetivos el tenor literal de las DOGT´03 en su directriz 133 y 134 respecto de la importancia fundamental de la estructura terciaria y productiva de los municipios, desde la visión insular del planeamiento municipal, que dice lo siguiente:

...”Directriz 133. Principios. (ND)

1. El Gobierno canario promoverá el peso creciente de la industria y los servicios en la estructura económica de las islas.
2. Las intervenciones de fomento para la diversificación de la estructura económica perseguirán, de manera especial, el nacimiento y consolidación de iniciativas empresariales vinculadas con el tratamiento de los recursos y productos ya existentes, en especial con los agrarios, con la cualificación de los servicios propios de las actividades turísticas y con el aprovechamiento de las oportunidades aportadas por la localización estratégica del archipiélago.

Directriz 134. Ordenación de espacios productivos. (ND)

1. Las actuaciones públicas en materia de fomento y de ordenación del territorio promoverán la habilitación de suelo adecuado para la implantación de las actividades productivas, mediante las herramientas propias del planeamiento general, con el apoyo de patrimonios públicos de suelo.”...

7 Análisis de las consecuencias de la categorización del sector

Se trata de la clasificación del sector como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado que, por tanto, incorpora las determinaciones para su ordenación en el Plan General de Ordenación en tramitación y del cual forma parte la propuesta de ordenación.

Se establece para este sector la calificación de uso Industrial y Terciario/comercial en la búsqueda de una localización óptima para la implantación de estas actividades de gran incidencia territorial, urbanística y económica.



La propuesta se realiza sobre esta pieza de suelo por confluir en ella, por una parte, características topológicas como, la adecuada situación en la periferia del centro urbano de Puerto del Rosario, pero cuya proximidad revierte en ahorro en traslados tanto de trabajadores como de usuarios de las instalaciones comerciales. Proximidad al Aeropuerto y Puerto que son la entrada de todas las personas y mercancías que constituyen el sujeto y objeto de la actividad económica. Situación inmediata a la vía FV-2 que es la infraestructura quizá más importante y constituye el eje Norte-Sur de una isla cuya configuración física oblonga hace que disten unos 130 kilómetros el núcleo más al norte Corralejo del núcleo más al sur de la misma, Morrojaable. Por otra parte, y no menos importante como criterio sobre el que se sustenta la propuesta de ordenación, hay que señalar las características ambientales de esta área. Se trata de un terreno llano, en la Plataforma Costera del Este en el que prácticamente no existen valores ambientales que deban ser sometidos a protección, con la excepción del vestigio relicto de un horno de cal, el cual se ha contemplado y que la ordenación respetará como elemento a conservar si así lo indicara el correspondiente informe del órgano competente en materia patrimonial etnográfica.

Como se ha citado ya en la descripción de las alternativas anteriores, se trata de que el Plan General de Ordenación en trámite incorpore la ordenación de este sector con el fin de dinamizar la ejecución de las determinaciones correspondientes a su desarrollo, permitiendo de esta forma la implantación de centros de actividad industrial y comercial que ayuden a la reactivación económica de Puerto del Rosario. Así mismo, contribuir a la consolidación del Modelo Territorial propuesto por el Plan General mediante una pieza estructurante estratégica, cuyos efectos sinérgicos pueden funcionar como motor de un nuevo despegue económico y, con ello, de un notable incremento de la calidad de vida de los ciudadanos no solo del municipio de Puerto del Rosario, sino del ámbito insular de Fuerteventura. El objetivo de implantación de un Parque Empresarial que aglutine una abierta oferta de potenciales actividades económicas, favorecido por el hallazgo de una localización adecuada topológica y ambientalmente, es una oportunidad que el Plan General debe perseguir y activar como prioritario, a fin de lograr el objetivo general promover el uso racional del territorio desde la perspectiva de un Modelo Territorial sostenible y adecuado a las características del medio y la población que lo ocupa.

A continuación se exponen los parámetros dimensionales propuestos para el sector y que van a conformar la alternativa de ordenación seleccionada desde el ISA, ya que la alternativa 0 solo requiere la consideración de la superficie bruta del mismo. Como se ha dicho ya, la diferencia entre las alternativas de ordenación es básicamente temporal, ya que espacialmente el Sector de SUSNO y el de SUSO difieren en que este último incorpora su ordenación y se tramita conjuntamente con el Plan General.





8 Dimensiones básicas de la propuesta

A partir de las definiciones de conceptos y de la necesaria adecuación de este documento de ordenación al cuerpo normativo del Plan General de Puerto del Rosario la propuesta en el contenida presenta las siguientes dimensiones y características básicas.

USOS PORMENORIZADOS		TIPOLOGÍA	Parcela/Us o	Sup. bruta m ²	Ocupación	SUP. m ² Parcela oc.	EDIF. m ² /m ²	EDIF. TOTAL m ²
TERCIARIO	COMERCIAL	AISLADA	T-1 Mixto terciario	28.266	Edificable	23.806	1,10	31.092,60
					No Edificable	4.460		-
			GSC-2 Gran equipamiento comercial	40.208	Edificable	23.012	0,80	32.166,40
					No Edificable	17.196		-
		AISLADA	T-3 Mixto terciario	40.242	Edificable	12.691	0,40	16.096,80
					No Edificable	27.551		-
AISLADA	T-4 Mixto terciario	33.537	Edificable	9.493	0,38	12.744,06		
			No Edificable	24.044		-		
			I- industrial almacenaje	5.027	100%	5.027	1,20	6.032,40
INDUSTRIAL	ALMACEN	ADOSADA P-5 a P-6	I- industrial almacenaje	4.995	100%	4.995	1,20	5.994,00
DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES		P-7a SG-Espacios libres		50.000				
		P-7-b Reserva de Dotaciones		22.076				
		P-7-c Reserva de Equipamiento		10.000				
		P-8 Espacios libres Cauce barranco		6547				
		P-9 Zona verde		3.595				
		SG-SP EDAR		12.100				
		Red viaria		15952				
TOTALES				272.545				



9 Cumplimiento de las reservas legales de aplicación

En las Islas Canarias, los suelos urbanizables vienen obligados al estricto cumplimiento del artículo 36 del TRLOTENC'00 y, específicamente, para los suelos con destino terciario el apartado 1.c) de dicho artículo

...”Artículo 36. Reservas y estándares de ordenación en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.

1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado por la urbanización y de sectores en suelo urbanizable, deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:...

c) En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:

- 1) Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10 por ciento de la superficie total ordenada.
- 2) Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el uno por ciento de la superficie total ordenada.
- 3) Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada.”...

CUMPLIMIENTO DE RESERVAS DEL Artº 36 del TRLOTENC'00.-

Superficie total ordenada $210.545 \text{ m}^2 + 62.100 \text{ m}^2$ de Sistemas Generales

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS > 10% sup. total (P7a+P7b+P9) = 60.142 m²

DOTACIONES > 1% de la sup. total (en P7b) = 10.000 m²

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS > del 3% sup.total (resto de P7b) = 22.076 m²

De otro lado, la carencia de un desarrollo reglamentario para las determinaciones del planeamiento derivado del TRLOTENC'00, hace permanecer en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística canaria el Reglamento de Planeamiento estatal RP'78, en desarrollo del TRLS'76, que presenta algunas diferencias respecto de la ley canaria

CUMPLIMIENTO DE RESERVAS DEL ANEXO DEL rp'78.-

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS >10% sup.e total (P7a+P7b+P9) = 60.142 m²

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO > 4% del la sup. (en P7b) = 10.000 m²

APARCAMIENTOS una plaza /100 m² de edificación = cumple por normas *

* Dadas las especiales condiciones de destino de uso de este sector, terciario y comercial, y sus condiciones de limitación para la edificación, ello motiva que se propongan amplias zonas de las parcelas cuyo destino específico sea el de aparcamientos al servicio de los comercios a implantar, con una superficie de más de 82.000 m^2 , ello equivale, a 25 metros cuadrados por plaza a un total de 3.280 plazas, sólo en planta sobre rasante, sin incluir la posibilidad, contemplada en normas, de una planta de sótano del total de la parcela con dicho destino.



Plan General de Ordenación Puerto del Rosario. Fuerteventura

LIBRO 5.SUSO-TE/I-2 El Matorral c. Normas de la ordenación pormenorizada



ÍNDICE

1.	DISPOSICIONES GENERALES	3
ARTÍCULO 1.	NATURALEZA, ÁMBITO Y OBJETO.....	3
ARTÍCULO 2.	VIGENCIA Y MODIFICACIÓN.....	4
ARTÍCULO 3.	DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR.....	4
ARTÍCULO 4.	MEDICIÓN DE LAS SUPERFICIES EDIFICABLES.....	4
ARTÍCULO 5.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO INDUSTRIAL.....	5
ARTÍCULO 6.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO TERCIARIO.....	8
ARTÍCULO 7.	DE LOS COEFICIENTES QUE COMPONEN EL A.M.	17
ARTÍCULO 8.	ESTUDIO DE INCIDENCIA VOLUMÉTRICA.....	17
ARTÍCULO 9.	ZONA DE ORDENACIÓN TERCIARIA.-.....	18
ARTÍCULO 10.	ZONA DE ORDENACIÓN TERCIARIA.-.....	21
ARTÍCULO 11.	ZONA DE ORDENACIÓN INDUSTRIAL.-.....	24
ARTÍCULO 12.	CONDICIONES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES.....	25
ARTÍCULO 13.	CONDICIONES DEL USO DE DOTACIONES.....	25
ARTÍCULO 14.	CONDICIONES DEL USO DE EQUIPAMIENTO PRIVADO.....	26
ARTÍCULO 15.	CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	26
ARTÍCULO 16.	RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DEL SECTOR.....	29





1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza, ámbito y objeto.

La presente documentación tiene por objeto definir los aspectos dimensionales, morfológicos y de clasificación del suelo del área de El Matorral en el Municipio de Puerto del Rosario, para hacer posible el objetivo básico de toda ordenación, esto es, la consecución efectiva de las determinaciones territoriales contenidas en el Plan General con el mismo nivel que el correspondiente a un Plan Parcial para su incorporación al mismo.

La conveniencia de la clasificación y categorización de esta área como urbanizable sectorizado ordenado viene determinada por el hecho de que los mecanismos previstos para la consecución del modelo contenido en el Plan vigente muestran una importante rigidez en los tiempos de tramitación de los instrumentos de desarrollo del mismo y, de otro lado, la localización estratégica de este sector y la estructura de la propiedad del suelo del mismo, con un reducido número de propietarios afectados, recomienda esta categoría de suelo para agilizar el procedimiento de culminación de las determinaciones del Plan General a través de sus instrumentos de desarrollo. Corresponde al planeamiento, es decir, a la ordenación urbanística y a sus mecanismos de desarrollo plantear alternativas de gestión viables para ello.

La oportunidad de esta categorización viene dada por la promulgación de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que permite la adaptación a las Directrices de Ordenación General y al TRLOTENC'00 de una parte del territorio municipal que, desde hace bastantes años, supone un vacío territorial al que el planeamiento no ha dado la respuesta adecuada. Se presenta por tanto la oportunidad de abordar la problemática urbanística derivada de la existencia de este espacio residual del término municipal, que precisa instrumentos de gestión viables para culminar su completamiento de acuerdo a la ordenación urbanística, dentro del modelo territorial del Plan General.

El planeamiento insular de Fuerteventura no se encuentra adaptado en este momento al TRLOTENC'00 ni a la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación. La presente ordenación se ajusta al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria en cuanto a los usos compatibles con la zonificación de dicho Plan

Las determinaciones propuestas en esta ordenación no alteran, como se ha justificado anteriormente, el modelo territorial contenido en el Plan General vigente. Lo que sí se modifica es la ordenación pormenorizada del suelo objeto de la misma, al objeto de completar las determinaciones de un sector de suelo urbanizable mediante los mecanismos específicos de equidistribución y urbanización establecidos en la ley.

Las **materias** que conforman el contenido de la presente Revisión Parcial son la **clasificación, categorización y calificación** del suelo, la definición de los elementos fundamentales de la **estructura general** adoptada para la ordenación urbanística del territorio, estableciendo su detalle y desarrollo, recogiendo las determinaciones sustantivas de Plan Parcial que es su origen, así como la **ejecución** y señalamiento del límite temporal, según el Programa de Actuación que



haya de entender referidas al conjunto de sus previsiones, a partir del cual, y según el grado de cumplimiento de éstas, deba procederse a su **revisión o modificación**, cuyo contenido se regula en el presente documento.

Artículo 2. Vigencia y Modificación

1. La presente ordenación en el interior del PGO, tendrá vigencia indefinida, pudiendo ser bien revisada o modificada, según corresponda, cuando por cambio de circunstancias se precise una adaptación de la misma.
2. La modificación del presente documento se ajustará al procedimiento establecido por la legislación urbanística y administrativa que le sea de aplicación, no requiriéndose la elaboración de Avance en el caso de modificación del mismo.

Artículo 3. Documentos integrantes de la ordenación del sector.

1. Los documentos de la presente ordenación forman una unidad integrada de determinaciones que deben aplicarse al servicio de los objetivos generales señalados para su ámbito de aplicación.
2. Estas determinaciones se desarrollan en los siguientes documentos:

1. MEMORIA INFORMATIVA
2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA
4. NORMAS URBANÍSTICAS

Anexo1. Características básicas de la ordenación urbanística

5. PLANOS DE ORDENACIÓN
 - 5.2. Ordenación Pormenorizada del sector
6. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN
 - 6.1. Programa de Actuación
 - 6.2. Estudio Económico y Financiero
7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Nota: La MEMORIA AMBIENTAL se incluye en la correspondiente del Plan General.

Artículo 4. Medición de las superficies edificables.

La superficie edificada de cada planta es la comprendida entre los límites exteriores de



la misma. Para el cómputo de la superficie edificada de cada planta se atenderá a los siguientes criterios normativos:

- a) No computarán como superficie edificada los soportales o plantas bajas porticadas, los pasos de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores sin cubrir, las construcciones auxiliares cerradas con materiales ligeros desmontables, los espacios bajo cubierta sin posibilidades de uso habitacional y los locales destinados a instalaciones o cuarto de basuras.
- b) Asimismo no se computarán como superficie edificada los espacios, en planta sótano o semisótano, destinados a usos no vivideros, tales como aparcamiento de vehículos y almacenes.
- c) Las plantas sótano computarán como superficie edificada sólo en un 20% de su dimensión real, salvo en lo contemplado en el párrafo anterior, o en la ordenanza específica de la parcela. Las plantas semisótano computarán como superficie edificada en el caso de destinarse a usos lucrativos, salvo lo contemplado en el párrafo anterior. Ambas edificabilidades no tienen traducción en el cálculo del aprovechamiento de las parcelas pero si computarán como excesos de la edificabilidad máxima a los efectos de la participación de la administración municipal en las plusvalías derivadas de dichos excesos.

Artículo 5. Condiciones específicas del uso industrial.

El uso industrial lo conforman los espacios destinados a las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes de consumo.

El uso industrial se clasifica en industrias propiamente dichas, almacenes e industrias artesanales, estableciéndose las siguientes categorías:

□ INDUSTRIAS (DE TRANSFORMACIÓN, ELABORACIÓN Y REPARACIÓN).

Se clasifican en pequeñas, medias, grandes y especiales.

- Categoría A. Industria pequeña: Es aquella que se ubica en locales cuya superficie no exceda de 200 m², ni su potencia total instalada (en motores) supera 15 CV, y tengan un acceso de vehículos de peso total, incluida carga inferior a 6 Tm.
- Categoría B. Industria media: Es la que cuenta con una superficie de local entre 200 m² y 1.000 m², una potencia total instalada entre 15 CV y 50 CV y acceso de vehículos de peso total, incluida carga, entre 6 y 10 Tm.
- Categoría C. Industria grande: Las que cuentan con local de superficie superior a 1.000 m², con potencia instalada superior a 50 CV y acceso de vehículos de peso total, incluida carga, mayor de 10 Tm.



- **Categoría D. Industrias especiales:** Las que, sobrepasando o no los límites de superficie y potencia anteriores, deban estar situadas fuera de zonas urbanas por sus especiales características de molestia, peligrosidad, u otros, pudiendo ser por sus dimensiones, potencia y capacidad de carga de cualquiera de los tres tipos anteriores.

□ **ALMACENES.**

Se pueden clasificar en cuatro tipos:

- **Categoría A. Pequeño almacén:** de hasta 200 m² de superficie, en bajos o sótanos de edificios.
- **Categoría B. Almacén mediano:** de 200 hasta 1.000 m² de superficie.
- **Categoría C. Almacenes grandes:** mayores de 1.000 m² de superficie.
- **Categoría D. Almacenes Mayoristas:** destinados a la venta de productos al por mayor o a la distribución de mercancías, de superficie superior a 200 m².

- **OTROS USOS INDUSTRIALES.** Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.

Condiciones de implantación del uso industrial

1. El uso industrial se implantará en establecimientos cuya superficie vendrá fijada por la suma de las superficies útiles de todos los espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente del área donde se desarrolla la actividad industrial.

2. Los usos industriales consistentes en transformación, elaboración y reparación sólo podrán instalarse en las parcelas en que conformen el uso característico, o permitido o autorizado en régimen de compatibilidad con los demás usos.

- **Industria pequeña:** Deberán situarse en calles de ancho mínimo de 8 m contar con zona de carga y descarga y no estar clasificada como insalubre, nociva o peligrosa, no pudiendo existir más de una por edificio. A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.
- **Industria media:** Deberán situarse en calles de ancho superior a 10 m y contar con zona de carga y descarga dentro del local. A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.
- **Industria grande:** Deberán situarse en calles de ancho superior a 15 m y contar en su interior con zona de carga y descarga.
- Las industrias medias, grandes y especiales sólo se admiten en el interior de las zonas delimitadas como uso industrial.

3. Los almacenes sólo podrán instalarse en las parcelas en que conformen el uso característico, y en los permitidos o autorizados en régimen de compatibilidad con los demás usos, localizados en planta baja, semisótano o sótano.

- **Pequeño almacén:** No podrán almacenar productos que puedan estar clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.



- Almacenes: Deberán situarse en bajos o sótanos de edificios vinculados a una actividad comercial desarrollada en el mismo, o en edificio exclusivo, en calles de más de 11 m de ancho, con zona de carga y descarga. No podrán almacenar productos de los clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

4. Los establecimientos industriales de uso característico y permitido y autorizable en régimen de compatibilidad deberán tener una superficie mínima resultante de multiplicar tres (3) metros cuadrados por el número de puestos de trabajo que se prevean para el desarrollo de actividad y un volumen mínimo de doce (12) metros cúbicos para cada puesto de trabajo previsto.

5. En ámbitos de ordenación con uso distinto al industrial, cualquier nueva construcción o edificación destinada a este uso, dispondrá de muros de separación con los colindantes dejando un espacio libre de ancho mínimo de tres (3) cm a fin de evitar contactos y transmisiones directas, debiéndose emplear un aislante térmico y acústico, como relleno de esta cámara existente entre los muros colindantes.

Condiciones ambientales.

Todo espacio de trabajo del local tendrá iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente en caso de incumplimiento.

Todos los paramentos interiores así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinan en esta Normativa.

Usos y servicios complementarios al uso industrial.

1. Servicios higiénicos: Los establecimientos industriales dispondrán de aseos independientes para los dos sexos que contarán como mínimo con un retrete, un lavabo y una ducha de acuerdo a las proporciones establecidas en el Reglamento sobre Seguridad e Higiene en el trabajo.
2. Aparcamientos: en los establecimientos de uso industrial de transformación y elaboración dispondrán de aparcamiento en el interior con la superficie necesaria para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento establecidos en el apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** "Uso complementario de aparcamiento", distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso a éstos.
3. Zona de carga y descarga: Por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida, la parcela de uso industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de las misma, dentro o fuera del edificio, suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de un (1) metro.

Los almacenes deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta



superficie según la actividad concreta del almacén y sus necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia.

Artículo 6. Condiciones específicas del uso terciario.

El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como, comercio al por menor y de gran superficie, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Dentro del uso terciario se distinguen los siguientes usos característicos:

- **COMERCIO (C):** Cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público o prestación de servicios.
- **HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN:** Es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas para su venta en el propio espacio local.
- **OFICINAS Y DESPACHOS PROFESIONALES (OF):** Corresponde a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.
- **RECREATIVO, OCIO Y ESPECTÁCULOS (RE):** Corresponde a los locales relacionados con la prestación de servicios de recreo, ocio y espectáculos.

Definición y Categorías del uso terciario

El presente apartado tiene como objeto la regulación del uso comercial y de actividad comercial dentro de la esfera de las competencias atribuidas al planeamiento urbanístico municipal, y en sintonía con los usos terciarios.

El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como, comercio al por menor y de gran superficie, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Dentro del uso terciario se distinguen los siguientes usos característicos:

- **COMERCIO (C):** Cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público o prestación de servicios.
- **HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN:** Es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas para su venta en el propio espacio local.
- **OFICINAS Y DESPACHOS PROFESIONALES (OF):** Corresponde a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e



independiente.

- **RECREATIVO, OCIO Y ESPECTÁCULOS (RE):** Corresponde a los locales relacionados con la prestación de servicios de recreo, ocio y espectáculos.





Uso Comercial (C).

Definición y Categorías del uso comercial

El presente apartado tiene como objeto la regulación del uso comercial y de actividad comercial dentro de la esfera de las competencias atribuidas al planeamiento urbanístico municipal, y en sintonía con el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.

Comprenden los establecimientos comerciales, los locales edificados, así como las construcciones e instalaciones fijas y permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación con o sin escaparates en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial, de conformidad con las estipulaciones de la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias.

...”**Artículo 41.** *De los grandes establecimientos comerciales.*

1. *A efectos de la presente Ley, tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales, y precisarán licencia comercial para el desarrollo de la actividad, aquéllos destinados al comercio al por menor cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o superior a 2.500 metros cuadrados en las islas de Gran Canaria y Tenerife, 1.650 metros cuadrados en la isla de Lanzarote, 1.250 metros cuadrados en la isla de Fuerteventura, 1.000 metros cuadrados en la isla de La Palma y 500 metros cuadrados en las islas de La Gomera y El Hierro.*
2. *Por razones imperiosas de interés general y para la protección de los consumidores precisarán licencia comercial para el desarrollo de la actividad conforme al presente apartado, aquellos establecimientos con superficie en cada isla inferiores a las establecidas en el apartado anterior cuya apertura o ampliación determinen o contribuyan a la superación, de manera discontinua, por la empresa o grupo de empresas a que pertenezcan, de las siguientes superficies útiles de exposición y venta por islas:*

- *Tenerife y Gran Canaria: 5.000 metros cuadrados.*
- *Lanzarote: 3.300 metros cuadrados.*
 - Fuerteventura: 2.500 metros cuadrados
 - La Palma: 2.000 metros cuadrados
 - La Gomera y El Hierro: 1.000 metros cuadrados

A estos efectos, se considera grupo de empresas las así definidas en el [artículo 42 del Código de Comercio](#) y, como garantía de la defensa de los derechos del consumidor, el otorgamiento de la licencia quedará condicionado a la elaboración de un informe previo por el órgano autonómico que tenga atribuida la potestad en temas de la competencia, a ese respecto.

Artículo 42. *Centros comerciales*

1. *A los efectos de esta Ley, tendrán la consideración de centros comerciales la unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan*



existir, en su caso, como uso complementario establecimientos dedicados a actividades de ocio, restauración u otras.

2. Se consideran también centros comerciales, los parques comerciales, integrados por un conjunto de edificaciones de uso comercial, ubicados en una misma área común urbanizada.

3. Están sujetos a la necesaria obtención de licencia comercial para el desarrollo de la actividad que regula la presente norma, los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos comerciales integrados en ellos supere los 9.000 metros cuadrados en las islas de Gran Canaria y Tenerife, 6.000 metros cuadrados en las islas de Fuerteventura, Lanzarote y La Palma y 3.000 metros cuadrados en las islas de La Gomera y El Hierro”...

Son establecimientos comerciales los siguientes:

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso pormenorizado de comercio se distinguen las siguientes categorías:

A) Locales comerciales.

Categoría A.1: Pequeño Comercio. Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de otros usos, de dimensión no superior a trescientos (300) metros cuadrados de superficie construida.

Categoría A.2: Local Comercial. Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de otros usos, de dimensión no superior a mil (1.500) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y no alimentarios.

Se incluyen también en esta categoría las galerías comerciales formadas por locales agrupados con instalaciones comunes, cuya superficie de venta sea menor a mil (1.500) metros cuadrados. La licencia de apertura, modificación y ampliación de las pequeñas superficies corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, así como en la Ley de Régimen Local.

B) Galerías y Centros Comerciales

Está integrado por la agrupación de locales comerciales, con accesos, distribución e instalaciones comunes.

Categoría B.1: Galerías comerciales. Se incluyen en esta categoría las agrupaciones de locales comerciales localizados en edificios cuyo uso característico no es el residencial.

Categoría B.2: Centros comerciales. Se incluyen en esta categoría las agrupaciones de locales comerciales localizados en edificios exclusivos.

C) Grandes Superficies

Se consideran Grandes Superficies, en el Municipio de Puerto del Rosario aquellos establecimientos con una superficie de venta al público superior a los 1.500 m². Las Grandes Superficies se clasifican en polivalentes y especializadas: Categoría D.1: Grandes Superficies Polivalentes:

-Hipermercados: Establecimiento de gran superficie en régimen, casi total, de autoservicio, cuya superficie de venta se distribuye entre el sector cotidiano y otros sectores (textil, menaje - hogar, bricolaje, electrodomésticos, muebles, etc.), dotados de zonas propias de aparcamiento y con



una superficie mínima de venta de 2.500 m^2 .

-Grandes Almacenes: Establecimiento comercial polivalente con superficie de venta igual o superior a 10.000 m^2 , ofreciendo una amplia gama de productos, separados en secciones y con cajas de cobro independientes. Su alcance de mercado y clientela es de carácter regional, situándose en las Zonas de Atracción Comercial de superior jerarquía.

-Otras grandes superficies polivalentes con superficies de venta inferior a 10.000 m^2 . Categoría D.2: Grandes Superficies Especializadas: Son establecimientos especializados en un sector determinado. Se distinguen entre:

-Supermercados: Establecimientos de venta de productos de consumo cotidiano alimenticios, droguería y perfumería en régimen de autoservicio, con secciones de venta tradicional y con una superficie de venta máxima de 2.499 m^2 . En los de mayor superficie aparecen características de polivalencia (ventas de productos del hogar).

- Equipamiento personal: Establecimiento de venta de vestido, calzado y complementos.
- Equipamiento para el hogar: Establecimientos de venta de productos para el hogar, excepto muebles.

-Muebles: Establecimientos de venta de muebles de todo tipo.

-Establecimientos especializados en bricolaje.

-Otros equipamientos especializados no contemplados en apartados anteriores o pertenecientes a otros sectores.

El uso característico en esta categoría de establecimiento comercial de gran superficie se admitirán como usos complementarios los de oficinas, equipamientos comunitarios, espacios libres y aparcamientos.

D) Otros Usos Comerciales. Viveros de plantas y viveros de animales.

Las Grandes superficies comerciales, en ambas categorías antes definidas, se encuadran en las determinaciones que establecen las DOGT'03 a través de las determinaciones contenidas en la Directriz 136, de Grandes equipamientos comerciales y de ocio, que detalla este tipo de implantaciones como elementos estructurantes del territorio.

Definición de superficies.

1. Superficie de venta: la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. En el caso de establecimientos individuales se considera superficie de venta también la zona de cajas y la zona entre éstas y la salida si en ella se prestan servicios o sirve de escaparate.
2. Superficie edificada o construida: la superficie total del local que incluye las zonas de venta definidas en el apartado anterior, zonas de almacenamiento, servicios, espacios comunes de paso, etc.
3. Superficie de aparcamientos: superficies destinadas en uso exclusivo a aparcamientos al aire libre o cubiertos (en sótano, plantas bajas, plantas superiores o anexos). A efectos comerciales no computan en el cálculo de superficie edificada.



En establecimientos comerciales con superficies edificadas y alimentarias de más de 1.000 m² debe dotarse de 1 plaza cada 50 m² de superficie construida (incluyendo mobiliario y línea de cajas) destinada al público. Se exceptúa de esta superficie las zonas destinadas a almacén, y servicios, donde se aplicará el caso general de una plaza por cada 100 m² construidos.

Condiciones de implantación del uso comercial.

1. En cuanto a las condiciones de implantación se estará a lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, en establecimientos comerciales,
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, para la asignación en parcelas determinadas del uso comercial en sus diferentes categorías se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La categoría de local comercial es, en general, uso compatible de otros usos y en algunos casos complementario. Todo local comercial deberá instalarse y tener acceso en planta baja y excepcionalmente (previa autorización municipal) en planta semisótano, con acceso directo desde la vía pública. Un local comercial puede contar con más plantas comunicadas internamente; se admitirán como plantas complementarias la de semisótano, sótano, entreplanta y primera. Si el uso comercial no cumple estas condiciones será considerado de otra categoría.

-La categoría de centro comercial se asignará como uso predominante, mientras que la galería comercial será uso compatible en parcelas pertenecientes a ámbitos de ordenación con cualquier uso característico, si bien el planeamiento de desarrollo deberá justificar la localización concreta de las mismas atendiendo a la creación de zonas de actividad comercial, frente a plazas o calles peatonales, o ejes vehiculares de cierta importancia en la jerarquización del sistema viario, y demás consideraciones en orden a la estructura urbana y funcional.

Las galerías y centros comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación que las de los locales comerciales, pero aplicadas respecto al conjunto del uso, pudiendo haber locales en planta distinta de la baja con acceso por circulación interior.

- La categoría de grandes superficies será siempre uso predominante de la parcela y, en consecuencia, su localización deberá estar fijada por el planeamiento o tramitarse como modificación del mismo y requerirá en ambos casos un Estudio de Incidencia Ambiental, donde se determinen los impactos que este uso pueda producir en el entorno sobre el tráfico, la estructura comercial y la funcionalidad de los usos restantes.

Las grandes superficies comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación que los centros comerciales, admitiéndose que el uso comercial se extienda como plantas complementarias en sótano segundo, sótano primero, semisótano, planta baja, entreplanta, planta segunda y planta tercera.

3. Estos mismos criterios normativos serán de aplicación, en cada caso, para conceder licencias de apertura sobre usos comerciales.

Condiciones de circulación interior.

En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo igual, mediante rampas o escaleras.



En los centros comerciales y grandes superficies comerciales, los recorridos públicos tendrán un ancho mínimo de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, y se localizarán en los lugares en que provoquen menores recorridos.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta por encima de esa altura; siempre que haya al menos un ascensor, el resto de los aparatos que se necesiten por aplicación de las proporciones mínimas establecidas en este apartado, podrá ser sustituido por escaleras mecánicas.

En el caso de Centros Comerciales o Grandes Superficies Comerciales no estarán obligados a la dotación de escaleras, ascensores o medios mecánicos que se desprende de la aplicación de los dos párrafos anteriores. Contarán con el número suficiente de escaleras, ascensores y medios mecánicos para garantizar la accesibilidad adecuada a los distintos espacios.

Altura libre de pisos.

La altura mínima de suelo a techo en plantas de uso exclusivo comercial será de tres (3) metros en todas las plantas. En las plantas con otros usos, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de doscientos ochenta (280) centímetros como mínimo.

Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales de venta de alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie mínima del diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, y no menor de tres (3) metros cuadrados, que deberá cumplir con las normativas legales de aplicación en materia de higiene y salubridad.

Usos y servicios complementarios al uso comercial.

1. Servicios higiénicos: Todo local con uso comercial deberá contar como mínimo con un retrete y un lavabo, en proporción de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien (100) metros cuadrados, se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.

En el caso de centros comerciales y grandes superficies comerciales se pondrán en número suficiente sin tener que cumplir con el número resultante del párrafo anterior.

Los servicios higiénicos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Los aseos de los centros comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

1 Aparcamientos: Se dispondrán las plazas necesarias para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento establecidos en el apartado correspondiente a aparcamientos

2 Zona de carga y descarga: Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil (1.000) metros cuadrados, para las operaciones de carga y descarga habrá de disponerse dentro del local una dársena con altura libre mínima de trescientos cuarenta (340)



centímetros, con dimensiones mínimas en planta de siete (7) por cuatro (4) metros.

Régimen de compatibilidad de los usos con el uso comercial.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el comercial serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En uso terciario comercial en la categoría de **pequeño comercio, local comercial:**

-Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña e industria artesanal.

-Usos terciarios:

-Comercial en la categoría de galería comercial. -Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes, y restaurantes.

-Oficinas en todas las categorías.

-Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso terciario comercial en la categoría de **galerías comerciales:**

-Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén, almacén mediano e industria artesanal.

-Usos terciarios: -Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio y local comercial.

-Hostelería en todas las categorías.

-Oficinas en todas las categorías.

-Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.

-Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras (*).

En uso terciario comercial en la categoría de **centros comerciales:**

-Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén, almacén mediano e industria artesanal.

-Usos terciarios: -Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galerías comerciales.

-Hostelería en todas las categorías.

-Oficinas en todas las categorías.

-Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos, de espectáculos y espectáculos ocasionales.

-Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras.

En uso terciario comercial en la categoría de **grandes superficies:**

-Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.

-Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén, almacén mediano, almacenes grandes, almacenes mayoristas e industria artesanal.

-Usos terciarios: -Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, local comercial, galerías comerciales y centros comerciales.



-Hostelería en todas las categorías. -Oficinas en todas las categorías. -Recreativo en todas las categorías.

-Uso Turístico en la categoría de hotel, hotel de congresos, pensión y hotel urbano.

-Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras (*).

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el comercial serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En uso terciario comercial en la categoría de **pequeño comercio, local comercial**: -Usos terciarios: Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos. -Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social.

En uso terciario comercial en la categoría de **grandes superficies**:

-Usos terciarios: Recreativo en la categoría de parques de ocio.

(*) Los usos dotacionales de servicios públicos (Infraestructuras), serán compatibles con el uso comercial siempre que no conlleven actividades susceptibles de ser consideradas como nocivas, peligrosas o insalubres tales como:

-Infraestructuras que puedan producir, almacenar o manipular productos peligrosos que

emitan olores, gases, polvo o radiaciones.

-Estaciones y áreas de servicio.

-Infraestructuras de saneamiento y gestión de residuos.

-Antenas de telefonía móvil.

-Subestaciones de transformación de alta tensión. Depósitos de mercancías inflamables, deflagrantes, etc.

Comprenden los establecimientos comerciales, los locales edificados, así como las construcciones e instalaciones fijas y permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación con o sin escaparates en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial, de conformidad con las estipulaciones de la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias.



Artículo 7. De los coeficientes que componen el aprovechamiento medio de aplicación en el sector

El sector de suelo urbanizable El Matorral (SUSO TE/I-2) se integra en la estructura de ordenación del Plan General de Puerto del Rosario razón por la cual los coeficientes de uso, tipología y localización que componen el coeficiente de homogenización del PGO, son los calculados por este, de acuerdo con los estudios de mercado efectuados por el Ayuntamiento y que figuran como anexo a la documentación del Plan.

Artículo 8. Estudio de incidencia volumétrica.

A los efectos de la integración de usos alternativos al previsto como principal en las presentes normas, los promotores que pretendan la sustitución de los usos característicos por sus correspondientes compatibles, deberán justificar la adecuación de las propuestas mediante un estudio específico que permita observar la correcta morfología urbana derivada de usos compatibles o complementarios, excepto en los casos que se trate de usos accesorios al principal.

El Estudio de Incidencia Volumétrica deberá contener las siguientes determinaciones:

a) **Emplazamiento y entorno.** Las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes, para lo que se acompañará necesariamente:

- Documentación fotográfica del estado actual del edificio o parcela y de los colindantes, así como del tramo de la vía en que se encuentre y de las edificaciones a ambos lados de la misma. Igualmente se incluirán imágenes fotográficas de todas aquellas variables que resulten significativas a los efectos de resolver la diferencia de alturas.

- Documentación gráfica, que incluirá plano de situación y emplazamiento de la parcela y su relación con el entorno, destacando aquellos elementos que puedan resultar de interés dentro del mismo.

b) **Estudio del tramo o tramos de calle a que dé fachada el edificio, que incluirá:**

- Alzado del tramo o tramos correspondientes, indicando huecos, materiales, texturas, colores, líneas de composición, estilo arquitectónico, ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general de la zona.

- Sección de la calle, indicando las alturas de las edificaciones, anchos de calles y aceras, y perfiles de cubierta.

- Incidencia de la renovación del edificio en el tramo de calle y en la manzana, con estudio de los efectos que supondrían tanto la solución propuesta como las diferentes alternativas posibles a la misma.

c) **Estudio de volúmenes de la edificación propuesta y de los edificios circundantes, en el que se incluirá:**

- Volumetría, con soluciones de enlace que resuelvan las diferencias de altura con los edificios del entorno.

- Medianerías, con inclusión de su tratamiento en caso de que quedaran vistas.

- Posibilidades de renovación de la manzana.

- Repercusiones en el paisaje urbano. Se prestará especial atención a todos aquellos aspectos



relacionados con las posibles repercusiones en la calidad del paisaje urbano, incidiendo en el análisis del impacto de la nueva edificación en el entorno, justificando y garantizando su adecuada integración en éste. A estos efectos, el Estudio de Incidencia Volumétrica se podrá acompañar de cualquier tipo de documento gráfico, representación tridimensional, maqueta, o reproducción a escala tanto de la realidad edificatoria preexistente como del resultado propuesto o de sus diferentes alternativas.

Artículo 9. ZONA DE ORDENACIÓN TERCIARIA.- Parcelas P-1, P-3 y P-4 (denominadas terciario 1, terciario 3 y terciario 4 en planimetría de Normas). Edificios de uso terciario.

- DESCRIPCIÓN.

Corresponde a parcelas adecuadas para la construcción de edificios mixtos terciarios.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones destinadas a este uso cumplirán las definiciones generales de uso, parcelación, alineación, edificabilidad, retranqueos, etc., definidas en las Normas de Edificación del Plan General de Puerto del Rosario.

- CONDICIONES GENERALES DEL USO TERCIARIO.

Es de aplicación este artículo a las parcelas con uso Terciario. Este uso podrá incluir el uso residencial siempre y cuando dicho uso pormenorizado se destine a vivienda de guarda de la actividad. La superficie útil de la vivienda no superará en ninguno de los casos 90 m² útiles.

El uso Terciario podrá incluir el uso industrial cuando la actividad así lo requiera para su normal desarrollo.

Todas las actividades derivadas del uso terciario deberán estar autorizadas por la legislación sectorial de aplicación, cumpliendo siempre las Normas de Seguridad e Higiene en el trabajo.

- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN TERCIARIA Y COMERCIAL.

Es de aplicación este artículo a las parcelas con uso Terciario.

- 1. SUPERFICIE MÍNIMA DE LA PARCELA: 2.000 m².**
- 2. ALINEACIÓN:** La definida en los planos de la ordenación.
- 3. OCUPACIÓN:** La ocupación máxima de parcela, en el interior de las alineaciones señaladas como edificables, será del 100% o, en su caso, la definida por los retranqueos, tanto para plantas sobre la rasante como para sótanos o semisótanos, que deberán ajustarse al perímetro de la edificación en planta baja. Las áreas libres



resultantes de los retranqueos no podrán ocuparse con edificación alguna, debiendo quedar como zonas de aparcamiento, evacuación y/o jardines, y sólo se permitirán rampas de acceso a semisótano.

4. **COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:** **1,10** m²/m² para la parcela P-1, **0,40** m²/m² para la parcela P-3 y **0,38** m²/m² para la P-4, todas ellas condicionadas por la aplicación de las servidumbres aeronáuticas y referidas a la superficie total de la parcela.
5. **NÚMERO DE PLANTAS:** dos sobre rasante y una bajo rasante.
6. **RASANTES DE LA EDIFICACIÓN:** Las rasantes de origen de medición de alturas serán en todos los casos las señaladas en los planos de ordenación y vendrán referidas a la calle inferior.
7. **ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES:** Los planos de ordenación incluyen las alturas máximas que pueden alcanzar las edificaciones (ver esquemas anejos).
 - a) Altura máxima en calle inferior: **12,00** mts. para la P-1, **8,50** mts. para la P-3 y **8,00** mts para la P-4.
 - b) Altura máxima en calle superior: **12,00** mts. para la P-1, **9,00** mts. para la P-3 y **8,00** mts para la P-4.



8. **AGRUPACIÓN/SEGREGACIÓN:** No se admitirán actuaciones de las que resulten naves ubicadas dentro de parcelas de superficie menor a la mínima establecida.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.

Fdo.:
 La Secretarí,
 María Mercedes Contreras Fernández.



9. USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario en la categoría de Comercial.

Uso complementario: El uso industrial en sus categorías A y B, previo estudio de incidencia y autorización por la oficina técnica municipal. Aparcamiento en la categoría de garaje.

Usos compatibles:

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario de Almacenes en su categoría de Pequeño Almacén y Almacén Mediano, vinculados a la actividad en planta baja.

El uso Terciario Comercial, como uso vinculado a la actividad en planta baja.

El uso de Aparcamiento ligado a la actividad comercial.

b) En planta baja:

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

Usos alternativos: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Terciario en la categoría de Hostelería y Restauración.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario en la categoría de Recreativo.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso característico.

10.- AGRUPACIÓN/SEGREGACIÓN: No se admitirán actuaciones de las que resulten naves ubicadas dentro de parcelas de superficie menor a la mínima establecida.

11.- CONDICIONES DE LA PARTE NO EDIFICABLE DE LA PARCELA.

Por razones de la aplicación de las servidumbres aeronáuticas, una porción de estas parcelas se establecen desde estas normas como **no edificables** con el uso característico, respecto de las condiciones específicas se consideran las siguientes:

Rasantes del Plan: A los efectos de esta ordenación la rasante de origen de mediciones será en todos los casos la calle inferior de la propuesta, que viene a ser la situada al este de la misma.

De resultas de la pendiente transversal de la parcela, la determinación de la rasante de la parte no edificable no puede dar origen a muros verticales de más de 2,00 metros, por lo que habrá que efectuar las plataformas hasta que alcancen, como máximo, la citada dimensión máxima.



Usos permitidos: En plantas bajo rasante, se permite el uso de aparcamientos, inclusive las ampliaciones del uso característico terciario como parte integrante de la parte edificable, así como los accesorios al servicio de los principales.

En la planta baja, que es la de la rasante, se admite el uso de aparcamiento y los de equipamientos y espacios libres sin edificación asociada. En el caso de que, por razones de usos accesorios al principal, hubiese que incorporar cualquier elemento construido, este debería ser informado y autorizado por AESA, previo estudio aeronáutico suscrito por técnico competente.

Artículo 10. ZONA DE ORDENACIÓN TERCIARIA.- Parcela P-2 (denominada Gran superficie comercial en planimetría de Normas). Edificio de uso comercial y complementarios.

- DESCRIPCIÓN.

Corresponde a las parcelas adecuadas para acoger una gran superficie comercial.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones destinadas a este uso cumplirán las definiciones generales de uso, parcelación, alineación, edificabilidad, retranqueos, etc., definidas en las Normas de Edificación del Plan General de Puerto del Rosario.

- CONDICIONES GENERALES DEL USO GRAN EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Es de aplicación este artículo a la parcela con uso pormenorizado de gran superficie comercial. Este uso podrá incluir el uso residencial siempre y cuando dicho uso pormenorizado se destine a vivienda de guarda de la actividad. La superficie útil de la vivienda no superará en ninguno de los casos 90 m² útiles.

El uso Terciario podrá incluir el uso industrial cuando la actividad así lo requiera para su normal desarrollo.

Todas las actividades derivadas del uso terciario deberán estar autorizadas por la legislación sectorial de aplicación, cumpliendo siempre las Normas de Seguridad e Higiene en el trabajo.

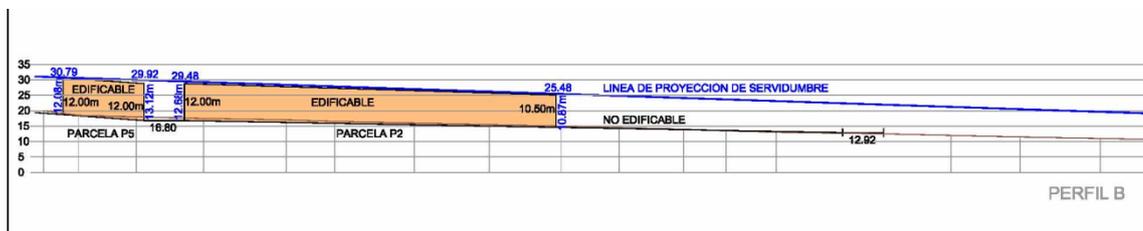
- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y COMERCIAL.

Es de aplicación este artículo a la parcela P-2 de la ordenación.

- 1. SUPERFICIE MÍNIMA DE LA PARCELA:** La establecida en los planos.
- 2. ALINEACIÓN:** La definida en los planos de la ordenación.



3. **OCUPACIÓN:** La ocupación máxima de parcela, en el interior de las alineaciones señaladas como edificables, será del 100% o, en su caso, la definida por los retranqueos, tanto para plantas sobre la rasante como para sótanos o semisótanos, que deberán ajustarse al perímetro de la edificación en planta baja. Las áreas libres resultantes de los retranqueos no podrán ocuparse con edificación alguna, debiendo quedar como zonas de aparcamiento, evacuación y/o jardines, y sólo se permitirán rampas de acceso a semisótano.
4. **COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,80** m²/m² para la parcela P-2, condicionada por la aplicación de las servidumbres aeronáuticas y referidas a la superficie total de la parcela.
5. **NÚMERO DE PLANTAS:** dos sobre rasante y una bajo rasante.
6. **RASANTES DE LA EDIFICACIÓN:** Las rasantes de origen de medición de alturas serán en todos los casos las señaladas en los planos de ordenación y vendrán referidas a la calle inferior.
7. **ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES:** Los planos de ordenación incluyen las alturas máximas que pueden alcanzar las edificaciones (ver esquemas anejos).
 - a) Altura máxima en calle inferior: **10,50** mts. para la parcela P-2.
 - b) Altura máxima en calle superior: **12,00** mts. para la parcela P-2,



8. **AGRUPACIÓN/SEGREGACIÓN:** No se admitirán actuaciones de segregación parcelaria, independientemente de la división interior de la edificación.
9. **USO CARACTERÍSTICO:** El uso Terciario en la categoría de Comercial.
Uso complementario: El uso industrial en sus categorías A y B, previo estudio de incidencia y autorización por la oficina técnica municipal. Aparcamiento en la categoría de garaje.

Usos compatibles:

- a) En planta sótano o semisótano:
 El uso Secundario de Almacenes en su categoría de Pequeño Almacén y Almacén Mediano, vinculados a la actividad en planta baja.
 El uso Terciario Comercial, como uso vinculado a la actividad en planta baja.
 El uso de Aparcamiento ligado a la actividad comercial.



b) En planta baja:

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

Usos alternativos: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Terciario en la categoría de Hostelería y Restauración.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario en la categoría de Recreativo.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso característico.

10.- AGRUPACIÓN/SEGREGACIÓN: No se admitirán actuaciones de las que resulten edificaciones ubicadas dentro de parcelas de superficie menor a la mínima establecida.

11.- CONDICIONES DE LA PARTE NO EDIFICABLE DE LA PARCELA.

Por razones de la aplicación de las servidumbres aeronáuticas, una porción de estas parcelas se establecen desde estas normas como **no edificables** con el uso característico, respecto de las condiciones específicas se consideran las siguientes:

Rasantes del Plan: A los efectos de esta ordenación la rasante de origen de mediciones será en todos los casos la calle inferior de la propuesta, que viene a ser la situada al este de la misma.

De resultas de la pendiente transversal de la parcela, la determinación de la rasante de la parte no edificable no puede dar origen a muros verticales de más de 2,00 metros, por lo que habrá que efectuar las plataformas hasta que alcancen, como máximo, la citada dimensión máxima.

Usos permitidos: En plantas bajo rasante, se permite el uso de aparcamientos, inclusive las ampliaciones del uso característico terciario como parte integrante de la parte edificable, así como los accesorios al servicio de los principales.

En la planta baja, que es la de la rasante, se admite el uso de aparcamiento y los de equipamientos y espacios libres sin edificación asociada. En el caso de que, por razones de usos accesorios al principal, hubiese que incorporar cualquier elemento construido, este debería ser informado y autorizado por AESA, previo estudio aeronáutico suscrito por técnico competente.



Artículo 11. ZONA DE ORDENACIÓN INDUSTRIAL.- Parcelas P-5 y P-6 (denominadas Industrial 2 e Industrial 3 en planimetría de Normas). Edificios para mediana y gran industria.

- DESCRIPCIÓN.

Corresponde a parcelas adecuadas para la construcción de edificios industriales.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones destinadas a este uso cumplirán las condiciones de uso, parcelación, alineación, edificabilidad, retranqueos, etc., definidas en las Normas de Edificación del Plan General de Puerto del Rosario.

- CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL.

Es de aplicación este artículo a las parcelas con uso pormenorizado Industrial. El uso Industrial podrá incluir el uso residencial siempre y cuando dicho uso pormenorizado se destine a vivienda de guarda de la actividad. La superficie útil de la vivienda no superará en ninguno de los casos 90 m² útiles.

El uso Industrial podrá incluir el uso de oficinas cuando la actividad así lo requiera para su normal desarrollo.

Todas las actividades Industriales deberán estar autorizadas por la legislación sectorial de aplicación, cumpliendo siempre las Normas de Seguridad e Higiene en el trabajo.

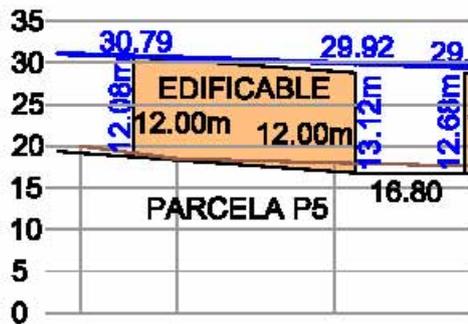
- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL Y COMERCIAL.

Es de aplicación este artículo a las parcelas con uso Industrial (incluye el complementario comercial).

- 1. Superficie mínima de la parcela:** 950 m².
- 2. Alineación:** La definida en los planos de la ordenación.
- 3. Ocupación:** La ocupación máxima de parcela será del 100% o, en su caso, la definida por los retranqueos, tanto para plantas sobre la rasante como para sótanos o semisótanos, que deberán ajustarse al perímetro de la edificación en planta baja. Las áreas libres resultantes de los retranqueos no podrán ocuparse con edificación alguna, debiendo quedar como zonas de evacuación y/o jardines, y sólo se permitirán rampas de acceso a semisótano.
- 4. Coeficiente de edificabilidad:** 1,20 m²/m² para todas las parcelas.
- 5. Número de plantas:** dos sobre rasante y una bajo rasante.



6. **Rasantes de la edificación:** Las rasantes de origen de medición de alturas serán en todos los casos las señaladas en los planos de ordenación y vendrán referidas a la calle inferior.
7. **Alturas de las edificaciones:** Los planos de ordenación incluyen las alturas máximas que pueden alcanzar las edificaciones (ver esquemas anejos).
 - a) Altura máxima en calle inferior: De la P-5 **12.00** mts., de la P-6 **9,50** mts.
 - b) Altura máxima en medianeras con edificación existente: De la P-5 **12.00** mts., de la P-6 **8,50** mts.



8. **Agrupación/segregación:** No se admitirán actuaciones de las que resulten naves ubicadas dentro de parcelas de superficie menor a la mínima establecida.

Artículo 12. Condiciones del uso de espacios libres

Las parcelas destinadas al uso de espacios libres se regirán por las determinaciones específicas para este uso contenidas en el Plan General.

Las parcelas de espacios libres, tanto las destinadas a zona verde como la que pasa a formar parte del Sistema General de Espacios Libres son espacios de uso y dominio público con las condiciones de dominio de aplicación a las mismas.

Por razón de su localización, en el ámbito de afección de las servidumbres aeroportuarias, cualquier acto de edificación sobre la rasante señalada en los planos precisará de autorización por parte de AESA, previo estudio aeronáutico suscrito por técnico autorizado.

Artículo 13. Condiciones del uso de dotaciones

Las parcelas destinadas al uso dotacional se regirán por las determinaciones específicas para este uso contenidas en el Plan General.

Las parcelas dotacionales, sea cual sea su destino de uso que determine la administración actuante, son espacios de uso y dominio público con las condiciones de dominio de aplicación a las mismas.



Por razón de su localización, en el ámbito de afección de las servidumbres aeroportuarias, cualquier acto de edificación sobre la rasante señalada en los planos precisará de autorización por parte de AESA, previo estudio aeronáutico suscrito por técnico autorizado.

Artículo 14. Condiciones del uso de equipamiento privado

Las parcelas destinadas al uso de equipamientos privados se registrarán por las determinaciones específicas para este uso contenidas en el Plan General.

Las parcelas de equipamientos privados, sea cual sea su destino de uso que determine la propiedad, son espacios de uso público y dominio privado con las condiciones de dominio de aplicación a las mismas.

Por razón de su localización, en el ámbito de afección de las servidumbres aeroportuarias, cualquier acto de edificación sobre la rasante señalada en los planos precisará de autorización por parte de AESA, previo estudio aeronáutico suscrito por técnico autorizado.

Artículo 15. Cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas derivadas de la instalación aeroportuaria.

Tanto en esta normativa de ordenación pormenorizada como en la ficha de determinaciones se recogen las condiciones que deberán cumplir los actos de edificación en el sector, que serían las siguientes:

“Las construcciones e instalaciones, así como cualquier actuación que se contemple en el SUSO-TE/I-2 PARQUE EMPRESARIAL EL MATORRAL, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción, (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc) así como el gáibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación.

Dentro de la zona de seguridad del Localizador del Sistema de Aterrizaje instrumental (LLZ IFA) en particular en los siguientes ámbitos recogidos en el Plano nº 3 NORMAS URBANISTICAS: “reserva de equipamiento”, “sistema general de espacio libre”, “zona verde”, ámbitos identificados como “no edificable” y parte del ámbito “zona verde 1” se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Art.15, apartado b) del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción. En



caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por la Zona de Seguridad del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LLZ IFA) no permitan, a juicio de la AESA que se lleven a cabo construcciones o instalaciones en los ámbitos mencionados previamente, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Dentro de la zona de Seguridad del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LLZ IFA), en particular en el **Sistema General SG-SP 2.8.034 E.D.A.R. EL MATORRAL** adscrito al SUSO-TE/I-2 PARQUE EMPRESARIAL EL MATORRAL, se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b) del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción. En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por la zona de seguridad del localizador del sistema de aterrizaje instrumental (LLZ IFA) no permitan, a juicio de AESA la ejecución del Sistema General SG-SP 2.8.034 E.D.A.R. EL MATORRAL no se generará ningún tipo de indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Según el art.10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramientos.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir



el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

- f) *Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.*
- g) *El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas o de cualquier otra índole”.*

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el art.16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que , dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua se no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

Cualquier revisión o modificación del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario que afecte al SUSO-TE/I-2 PARQUE EMPRESARIAL EL MATORRAL, o cualquier planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito deberá ser informado por la Dirección General de Aviación civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de Aena, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

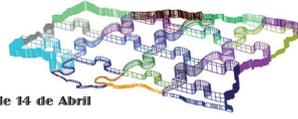
Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la



seguridad, ni queda afectada de modo significativos la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.”

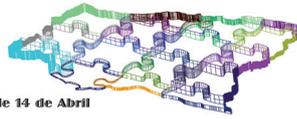
Artículo 16. Resumen de características normativas del sector.

USOS PORMENORIZADOS		TIPOLOGÍA	Parcela/Us o	Sup. bruta m ²	Ocupación	SUP. m ² Parcela oc.	EDIF. m ² /m ²	EDIF. TOTAL m ²
TERCIARIO	COMERCIAL	AISLADA	T-1 Mixto terciario	28.266	Edificable	23.806	1,10	31.092,60
					No Edificable	4.460		-
			GSC-2 Gran equipamiento comercial	40.208	Edificable	23.012	0,80	32.166,40
					No Edificable	17.196		-
		AISLADA	T-3 Mixto terciario	40.242	Edificable	12.691	0,40	16.096,80
					No Edificable	27.551		-
		AISLADA	T-4 Mixto terciario	33.537	Edificable	9.493	0,38	12.744,06
					No Edificable	24.044		-
			I- industrial almacenaje	5.027	100%	5.027	1,20	6.032,40
INDUSTRIAL	ALMACEN	ADOSADA P-5 a P-6	I- industrial almacenaje	4.995	100%	4.995	1,20	5.994,00



Plan General de Ordenación Puerto del Rosario. Fuerteventura

LIBRO 5.SUSO-TE/I-2 El Matorral d. Programa de actuación y E.E.F.



1 INTRODUCCIÓN

El TRLOTENC'00 establece la obligación de los Planes Generales de proceder a la organización de la Gestión y la programación de la ejecución pública de los mismos (Artº 32.2.B.3), esta determinación legal viene a acotar al precepto legal de la Ley de Suelo de 1.976, que fija la necesidad de inclusión en la documentación de los Planes Generales de un Programa de Actuación y de un Estudio Económico Financiero, entendidos como documentos complejos que abarcan desde objetivos y criterios de la ordenación, hasta la estructura de la financiación inversiones, ligada a su origen de inversiones, tanto públicas como privadas.

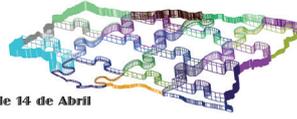
El presente documento referido a la ordenación pormenorizada del SUSO TE/I-2 denominado el Matorral se va a integrar como parte de la propuesta de ordenación del PGO de Puerto del Rosario, aceptando los objetivos y criterios que informan el Programa de Actuación de este y adecuando su instrumentación a las determinaciones sustantivas del mismo.

Es por ello que el presente documento debe entenderse como anejo al Programa de Actuación y al Estudio Económico Financiero del Plan General, entendiéndose siempre a favor del PGO cualquier contradicción o discrepancia entre lo aquí prescrito y el programa general.

Es por ello que el planteamiento de este Estudio se basa en un inventario de las actuaciones de ordenación y transformación contenidas en la Ordenación, con la valoración económica de las actuaciones urbanísticas públicas ligadas a su desarrollo, así como las consideraciones sobre las posibles vías de financiación de los agentes públicos.

El desarrollo urbano y, en este caso la programación de las inversiones públicas se estiman en función de previsiones y consiguientes necesidades derivadas a partir de proyecciones de población y, cada vez en mayor medida, de las pautas cambiantes de preferencias de lugares y modalidades de residencia.

La programación debe contemplarse no sólo desde el punto de la habilitación de la iniciativa privada sino desde el punto de vista del fomento e incentivo de éstas, a partir sobre todo de la previsión y ejecución de infraestructuras públicas que sirvan de apoyo a aquellas.



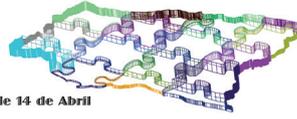
La dimensión territorial y urbana juega un papel singular en el concepto de desarrollo sostenible, ya que, por una parte, los desequilibrios y la degradación tienen su origen y se localizan en el territorio y, por otra parte, porque así se incorpora la responsabilidad de los poderes regionales y locales. La importancia del ámbito local deriva del carácter insostenible de muchas de las pautas urbanas actuales, asociadas al alto grado de concentración de la población urbana y la consiguiente concentración en las ciudades de los problemas sociales (paro, segregación y exclusión social, entre otras) ambientales (expansión urbana incontrolada, aumento de la movilidad y tráfico, ruido, consumo de recursos y producción de residuos, etc.) así como de los problemas financieros por las limitaciones presupuestarias y la mayor demanda de servicios.

El Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero, dependen en gran medida de las posibilidades financieras de las administraciones públicas vinculadas al Plan, por lo que es necesaria la realización de una previsión de los costes y financiación de las actuaciones previstas por el Plan.

Como documentos integrantes, su formulación y contenido, se basa en un marco legal encuadrable en el genérico de la totalidad del documento del presente P.G.O.¹ y con las siguientes especificaciones:

- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
- Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público.
- Ley 3/2004 de lucha contra la morosidad, posteriormente modificada por la Ley 15/2.010 de 15 de julio.
- Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Financieras y de Orden Social.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley orgánica 2/2.012, de 27 de abril, de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.
- Ley 47/2.003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria..

¹ Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (TRLotc.Lenac) y Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP).



Sin perjuicio de la legislación específica señalada, habrá de estar a aquellas otras que fueren de aplicación, como derecho supletorio estatal relativo a la materia.

El presente documento se divide en el *Programa de Actuación* y el *Estudio Económico Financiero*.

1.1 El Programa de Actuación

El **Reglamento de Planeamiento** (R.P.) es el que hace referencia a la programación de los P.G.O., relativo a las “Determinaciones de carácter general”. Así pues, el **artículo 19.1.c)** establece que:

“Los Planes Generales Municipales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:

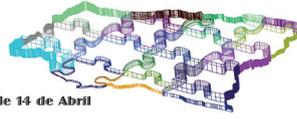
(...)

c) Programación en dos etapas de cuatro años de desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas de acuerdo con los planes y programas de los distintos Departamentos ministeriales.”

El **Programa de Actuación** comprenderá lo siguiente:

1. Objetivos, directrices y estrategias de desarrollo de la Ordenación parcial del Plan General de Ordenación a largo plazo y para todo su ámbito, plasmándose en criterios que justifican la temporalización o priorización de las actuaciones en general, dando lugar a las etapas cuatrienales en que se han desarrollar los suelo urbanizables sectorizados, así como los plazos para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar otras operaciones.
2. Las previsiones específicas para los Sistemas Generales en los mismos términos que en el punto anterior.

De conformidad a lo establecido en el artículo 32 del TRLOTENC’00, el Plan General de Ordenación estructura sus determinaciones de conformidad con la ordenación estructural y ordenación pormenorizada del mismo. Para municipios que tengan más de 10.000 habitantes (como el caso de Puerto del Rosario) o plazas alojativas turísticas y de acuerdo a lo preceptuado



en el artículo 33 del mismo texto legal, se deberá desglosar la ordenación pormenorizada en un Plan Operativo.

El tiempo de tramitación del planeamiento obliga a ser prudentes respecto del año de inicio de este programa, ello unido a la actual situación del mercado del suelo y de la promoción absolutamente deprimido, nos lleva a considerar el año 2.014 y 2.015 como dedicados a la culminación del presente expediente, siendo el año 2.016 el que, sin perjuicio de eventuales acortamientos de los plazos previstos que pudiesen agilizar la aprobación, sería el año 2.016 como primer año de la programación propuesta.

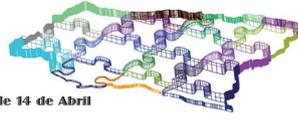
Resulta evidente que esta situación proviene de factores diversos, planeamiento elaborado con instrumentaciones de gestión diversos, ciclos económicos expansivos que permitían un margen de maniobra enorme a las administraciones, legislaciones que se van corrigiendo en sucesivos momentos, la carencia de capacidad de gestión del planeamiento por la administración actuante, un mayor conocimiento de los derechos de los particulares y, por último, una recesión económica que contrae el mercado de suelo y aporta como alternativa de valor la expropiación de las dotaciones y los sistemas generales.

Todo ello tiene algunas importantes conclusiones a extraer para el presente programa de actuación y para la organización de la ejecución pública de este plan, en primer lugar, la necesidad de que la gestión del plan se convierta en una parte fundamental del desarrollo del mismo. En segundo lugar, un estudio pormenorizado de la propuesta de dotaciones y sistemas generales desde el plan, limitando al mínimo aquellos suelos con este destino eligiendo aquellos que sean suelos públicos ya adquiridos y, en tercer lugar, proponer la reconsideración de los procesos de expropiación en marcha tratando de convertir aquellos que sea posible en convenios o acuerdos con los particulares que deriven la incertidumbre de las valoraciones contradictorias mediante pronunciamientos judiciales.

1.2 El Estudio Económico

El **Reglamento de Planeamiento** (R.P.) es el que hace referencia al contenido económico de los P.G.O., en sus artículos 42 y 29. 1.j), de la siguiente manera:

Artículo 29.1.j)



“En el suelo urbano, los Planes Generales contendrán, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

(...)

j) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.”.

El **Estudio Económico Financiero** comprenderá las actuaciones públicas previstas en el Programa de Actuación, ordenadas en el tiempo, y su contenido mínimo se concreta en lo siguiente:

1. Valoración de los costes de las actuaciones públicas recogidas en el Programa de Actuación, ya sean del primer o segundo cuatrienio.
2. Determinación de la financiación de los costes a través de los agentes inversores, públicos o privados, concretando en el caso de agentes públicos los Organismos o Entidades que asumen el importe de la inversión.

1.3 Instrumento de Temporización de las Actuaciones

El Plan General determina una ordenación urbanística temporal ya que prevé el desarrollo de las determinaciones urbanísticas a través de la incorporación de la proyección en el tiempo de las transformaciones derivadas de dicha ordenación. Por lo que se vinculan las previsiones físicas con su programación temporal.

El presente documento realiza una programación exclusivamente urbanística. Ello implica que sólo se consideran aquellas inversiones contempladas como propuestas en la Ordenación Parcial del Plan General.

El Programa de Actuación se fundamenta en los objetivos finales plasmados en la ordenación que persigue el Plan General y en la estrategia global de ejecución y gestión de esa ordenación, sobre la que basar las prioridades con las que ordenar temporalmente las decisiones programables. Por lo tanto el Plan General a través del Programa de Actuación, plantea la ordenación en el tiempo, y no sólo en el espacio.



La programación de las actuaciones se conjunta y complementa con el resto de los documentos del Plan desde el punto de vista de la puesta en el tiempo de los instrumentos de desarrollo y gestión.

1.4 Criterios y Objetivos del Programa de Actuación

El Programa de Actuación realiza una división temporal del inicio de la ejecución de las actuaciones previstas en el Plan General, de forma que se alcancen los objetivos, determinaciones y el desarrollo del modelo territorial previsto en él.

Establece las determinaciones siguientes:

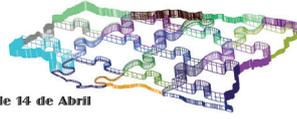
- Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
- El orden de prioridades y plazos a que han de ajustarse las actuaciones públicas previstas en el suelo urbano para completar la urbanización o realizar operaciones de reforma interior.
- Definición de las etapas cuatrienales para el desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado y otras actuaciones.

La Memoria de Ordenación es la que recoge los objetivos, directrices, estrategia y justificación de las diversas propuestas o intervenciones y a ella nos remitimos.

1.4.1 Contenido del Programa de Actuación

Para la programación o asignación de prioridades hemos dividido las actuaciones en:

- Las actuaciones que derivan del desarrollo urbanístico de la Ordenación parcial del Plan General y cuyos ámbitos o sectores necesitan para su desarrollo de Planes Parciales, Planes Especiales o en su caso de la gestión de Unidades de Actuación o Áreas de Gestión Integrada.
- Las actuaciones al margen de Unidades de Actuación, en ejecución del planeamiento y para la construcción de sistemas generales, equipamientos, dotaciones o viales. A estas actuaciones se suman la ejecución de los Sistemas Generales que, adscritos o incluidos en ámbitos o sectores, su ejecución corresponda a la Administración Pública. A estas actuaciones las denominaremos Actuaciones Urbanísticas Aisladas y sus ejecución se realiza a través de Obras Públicas Ordinarias.



1.4.2 Metodología del Programa

El Programa de Actuación aparece como el instrumento para la ejecución de la Ordenación Parcial del Plan General a través de la ordenación en el tiempo de las intervenciones, vinculado a las distintas formas de ejecución de los objetivos y planeamiento propuesto y cuyas intervenciones clasificamos en Ámbitos Urbanísticos de Programación.

1.4.3 Datos generales de las intervenciones

Se recogen a continuación los datos relativos a la propuesta temporal respecto de las zonas de transformación propuestas con indicación de su asignación a los distintos ejes del programa, que sistematizan los apartados en que se estructura la gestión y ejecución del mismo, estos ejes hacen referencia a capítulos de gastos, fórmulas de financiación y agente que asume los costes, así como el tiempo del programa en que se prevé su realización. Los ejes en que se estructura la propuesta serán los que se recogen a continuación.

1.4.3.1 EJE DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Las tablas que se acompañan a continuación presenta las componentes principales que informan la propuesta de culminación del proceso de transformación del Suelo Urbanizable sectorizado ordenado, a partir de la denominación que hace referencia a las fichas de condiciones urbanísticas generales y que figuran como anexo a las normas, se establece la estrategia de consolidación del sector, proponiendo el tiempo previsto para cada una de las acciones que se derivan de la ordenación, en nuestro caso relativa al año en que la acción debe tener lugar, diferenciando aquellos documentos de gestión que deben ser previos al segundo bloque de acciones que incluyen las ejecuciones de las obras públicas de urbanización y de las dotaciones que complementan la propuesta.

Respecto a los sistemas de ejecución que se proponen, ya se ha justificado en la Memoria y se ha regulado en las Normas, la conveniencia de que, en este caso, y por razones de agilidad, sean los propietarios del suelo los encargados de gestionar y administrar las actuaciones en esta categoría de suelo, por lo que se propone uno de los sistemas de ejecución privados que posibilita el TRLOTENC'00.

Las prioridades señaladas se han diferenciado, por razones de vinculación al interés de la ordenación en máxima, para aquellas actuaciones que deben ser urgentes y previas, alta para las que abren la actuación física, media y baja para el resto de actuaciones que son de completamiento del sector.



ACTUACIONES PREVISTAS EN SUELO URBANIZABLE				SUSO TE/I-2 EL MATORRAL		
DOCUMENTOS DE GESTIÓN						
Nº	CONCEPTO	SUPERFICIE m ²	AÑO	PRIORIDAD	GASTOS AYTO	Particulares
1	Proyecto de reparcelación	272.545,00	1º	MÁXIMA	NO	SI
2	Proyecto de urbanización	15.952,00	1º	ALTA	NO	SI
SISTEMA DE EJECUCIÓN DEL SECTOR				PRIVADO		
EJECUCIÓN DE OBRAS						
1	Zona verde 1	6.147,00	3º	MEDIA	NO	SI
2	Zona verde 2	3.595,00	4º	BAJA	NO	SI
3	SG. Espacios Libres	50.000,00	A DETERMINAR POR EL AYUNTAMIENTO			
4	Reserva de equipamiento	22.076,00	EQUIPAMIENTO PRIVADO SIN APROVECHAMIENTO			
5	Reserva de dotaciones	10.000,00	EQUIPAMIENTO PÚBLICO SIN APROVECHAMIENTO			
6	SG-SP Estac. Depuradora	12.100,00	A DETERMINAR POR EL AYUNTAMIENTO			
6	Ejecución Urbana	15.952,00	2º	ALTA	NO	SI

1.4.3.2 Eje de medidas ambientales

MEDIDAS PROPUESTAS

Las medidas ambientales que se proponen a continuación son vinculantes a la normativa de la Ordenación, procedente del presente documento, lo que implica su obligado cumplimiento por parte de todos los agentes que intervienen en su gestión. No obstante, en este apartado lo que se pretende es establecer un orden de prioridad en cuanto a la ejecución de las medidas más específicas, además de incluir de manera orientativa su cuantificación, teniendo en cuenta que esta requiere, en algunos casos, de niveles de concreción imposibles de establecer desde esta escala de análisis, como puede llegar a ser la superficie total de suelo destinada a almacenar la maquinaria durante la urbanización de un ámbito concreto, o las medidas sujetas a variables exógenas (condiciones meteorológicas, viento, lluvia, etc.) entre otras. Además, la aplicación de alguna de las medidas correctoras depende estrechamente de la ejecución de otras en primer lugar, cuya cuantificación se desconoce desde esta perspectiva de análisis, por lo que hace

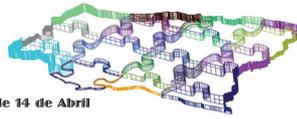


inviabile su cuantificación por su irrealidad e ineficacia como orientadoras del coste real de su aplicación.

Integración paisajística y funcional del entorno edificado: especialmente adecuación de borde. Dicho tratamiento puede consistir en establecer una franja vegetal que contribuya a integrar las formas duras y rectilíneas de las naves industriales.

- Integración paisajística mediante el cromatismo adecuado de las edificaciones y control en los materiales constructivos; mantener la tipología edificatoria de la zona
- Conservación de los valores derivados de las estructuras agrícolas: recuperación del suelo

- a) **Integración funcional del entorno edificado.** Las especiales condiciones que las servidumbres aeronáuticas imponen a la edificación pueden ser reconvertidas en oportunidad arquitectónica para conseguir el tratamiento de las cubiertas de la edificación como tercera fachada que mejore la morfología de la edificación y su integración diferencial frente a los clásicos polígonos industriales de las islas, adecuando las mismas al paisaje característico de la isla de Fuerteventura, mediante trabajos de mejora y mantenimiento.
- b) **Integración paisajística mediante el cromatismo adecuado.** Reconvertir la imagen de los suelos con destino industrial y terciario, estableciendo pautas de calidad de la edificación, incluyendo las tonalidades de color a emplear, que se incorporarán en la ordenanza municipal, y la incorporación de vegetación y arbolado en los senderos y lugares públicos.
- c) **Proyecto de recuperación del horno de cal y su entorno.** El horno de cal que es la única huella de los valores del pasado del lugar debe ser restaurado y pasar a formar parte como un atractivo del sitio, lo que incluye su entorno próximo y sus accesos.
- d) **Protección y tratamiento de los cauces presentes en el sector.** La revegetación de estas áreas tiene como finalidad restaurar en forma rápida la cobertura vegetal de las zonas intervenidas, basándose en las características de la vegetación de cada zona, estructura y composición similares a las que existían anteriormente, para lo cual, se determinarán previamente los suelos susceptibles de aplicar dicha medida.
- e) **Conservación de los valores derivados de las estructuras agrícolas: recuperación del suelo colindante con el suelo rústico**
Elaboración de proyecto donde se delimiten las áreas que requieran de esta medida y se establezcan los criterios a seguir en el tratamiento de estas periferias urbanas, incluyendo recomendaciones de tratamiento en los bordes de



transición con el suelo rústico, incluyendo el diseño e integración de dichos bordes para la transición de la urbanización hacia el exterior.

ACTUACIÓN	PRIORIDAD
a) Integración funcional del entorno edificado.	1º CUATRIENIO
b) Integración paisajística mediante el cromatismo adecuado	1º CUATRIENIO
c) Proyecto de recuperación del horno de cal y su entorno	1º CUATRIENIO
d) Protección y tratamiento de los cauces presentes en el sector	1º CUATRIENIO
e) Conservación de las huellas de las estructuras agrícolas: recuperación del suelo colindante con el suelo rústico	1º CUATRIENIO

2 ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO DE LA ORDENACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE PUERTO DEL ROSARIO.

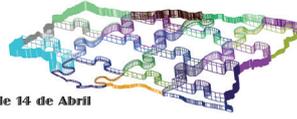
El Estudio Económico- Financiero de la presente Ordenación Pormenorizada es el documento encargado de valorar en términos monetarios el importe de las actuaciones de responsabilidad pública que han sido identificados en el Programa de Actuación y de dejar constancia de la viabilidad económica y financiera de la ejecución de tales actuaciones.

Indicar que la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública de la Ordenación de este sector forma parte de la Ordenación Pormenorizada del Plan General según el artículo 32.2.B.5 del TRLOTENC'00.

Supletoriamente, en todo aquello que no contradiga al TRLOTENC'00, es de aplicación al Reglamento Estatal de Planeamiento, que establece en su artículo 42 el contenido del Estudio Económico Financiero de todo Plan General:

Art. 42. del RP.

1.- La evolución económica de la ejecución de las obras de Urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el



artículo 19.1.b) del Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable sectorizado que no sea de ejecución privada.

2.- La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3.- La determinación del carácter público de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones de la Ordenación Parcial del Plan General, expresadas en los apartados anteriores con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado, con indicación, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la Inversión.

El Estudio Económico y Financiero de esta Ordenación del P.G.O. de Puerto del Rosario ha procedido en consecuencia a abordar todos estos aspectos y determinaciones, estructurándolos en tres puntos claramente diferenciados:

El primero de los apartados se centra en el **Análisis económico de las propuestas del Plan** y se desarrolla en los siguientes apartados:

- a) Actuaciones correspondientes al sistema local de espacios libres, equipamiento y red viaria desglosado por espacios concretos de las mismas.
- b) Actuaciones correspondientes al sistema general de espacios libres, equipamiento y red viaria desglosado en dos grandes conceptos: espacios libres – equipamiento y red viaria.
- c) Actuaciones correspondientes al sistema general de infraestructuras.

Dentro de cada apartado se ha procedido a establecer dos campos diferenciados:

- a) Sistema de obtención del suelo necesario para cada actuación, especificando el tipo de cesión de que se trate, o en su caso, la forma de adquisición por el Ayuntamiento, en nuestro caso es la iniciativa privada la que aporta el suelo de las infraestructuras y las dotaciones previstas para el completamiento de la actuación.
- b) Valoración económica de las actuaciones. Se ha procedido a la valoración de todas y cada una de las actuaciones, distinguiendo su aplicación en la etapa precisa de su realización.



3 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DEL PROGRAMA

En las tablas que se incluyen en este documento, aparece de forma sistematizada la evaluación económica de las actuaciones que han sido programadas. Estas reflejan el importe de las inversiones globales que supone el desarrollo de esta Ordenación del P.G.O. de Puerto del Rosario, durante los cuatro años preceptivos de la Programación.

3.1 EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ANUALES DE INVERSIÓN.

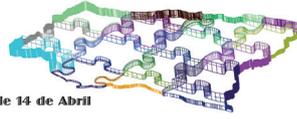
Interesa valorar las actuaciones programadas y proceder a su distribución por años y por agentes responsables de su financiación, principalmente el Ayuntamiento.

El desarrollo de la Ordenación Parcial del Plan General supone, según la estimación realizada, una inversión global en actuaciones de carácter público y privado, en aquellos apartados que deben ser afrontados para los años programados para un total del programa de **UN MILLÓN NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS (1.941.258,00 €)**, todo ello no incorpora compromiso de gasto alguno para la corporación municipal, independientemente de las decisiones de ejecución de las dotaciones y sistemas que corresponderán, fuera de este programa, a los recursos disponibles, propios o externos, que la corporación determine en cada caso.

3.2 LA VALORACIÓN DE LOS EJES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El Programa se organiza, como ya hemos visto, partiendo de la hipótesis de que el año 2014 será el de la Aprobación Definitiva de la Ordenación Parcial del Plan General. Dicho año será el origen de la ejecución del presente Programa y, por las razones ya explicadas, **2014 y 2015** sería la etapa que denominamos de **mantenimiento**, esto es, el tiempo en el cual se cierran los compromisos derivados de la ejecución del Plan anterior y, al mismo tiempo, parece un tiempo prudente para que la actual crisis económica dé alguna señal de la posibilidad financiera municipal y de la propiedad para acometer el resto de determinaciones. **Sería pues el año 2016 el primero del primer y único cuatrienio del Programa del Plan actualmente en trámite, 2016 a 2019.**

Ya se ha explicado con anterioridad que las actuales circunstancias económicas requieren de especiales cautelas para la propuesta de costes financieros derivados de la Ordenación y, en este



sentido, se establece la valoración de las actuaciones contenidas en el programa, tanto en tiempo como en objetivos a conseguir, que se instrumentará según los ejes definidos como estructura del Programa de Actuación.

3.2.1 Ejecución de Obras

Las obras públicas ordinarias se diferencian en función de su uso: Uso de Infraestructuras y Dotacional Comunitario.

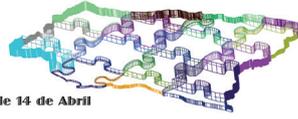
El Dotacional Comunitario comprende la construcción de edificios e instalaciones de diverso uso: Educativo, Asistencial Sanitario, Deportivo, Social sin la definición del uso o sin uso específico. A estos usos hay que añadirle el de espacios libres o zonas ajardinadas. Las siglas están definidas en el apartado del Programa de Actuación.

En cuanto a las infraestructuras se diferencian las de Transportes, Viarias y de Telecomunicaciones. Al igual que en el caso anterior las siglas vienen recogidas en el Programa de Actuación.

3.2.2 Módulos de Ejecución de Obra

En la valoración de la ejecución de las obras públicas ordinarias se parte de unas hipótesis o criterios específicos de valoración aplicables a los módulos:

- Las actuaciones suponen inversión nueva, son propuestas urbanísticas derivadas de la Ordenación parcial del Plan General.
- Los gastos corrientes como pueden ser los costes de mantenimiento y conservación no están contabilizados.
- Los módulos utilizados corresponden a las tarifas recomendadas por los Colegios Profesionales, facilitadas por fuentes inmobiliarias, profesionales del municipio y empresas de la construcción.
- Los módulos de ejecución están tarifados en función de los presupuestos de ejecución material de las obras, no incluyen por tanto los siguientes conceptos:
 - Beneficio Industrial y Gastos Generales del contratista.
 - Honorarios Profesionales y Dirección de Obras.
 - Tasas y Otros Impuestos.



- Tanto en los módulos de valoración del suelo como en los módulos utilizados en la ejecución de las obras no se han estimado los costes debidos al trazado en función de la geoforma del terreno y de los posibles cambios de pendientes inducidas por las formas.

Para la valoración de las actuaciones se han utilizado los siguientes módulos:

Tipo de Obra	Módulo en euros/ m ²	Fuente
Urbanización de peatonales	95	
Completamiento de aceras y alumbrado	100€/m ² x0,4= 40€/m ²	48,80 €/m² COAC
Urbanización completa calle urbana	60€/m ² x1,0= 60€/m ²	73,20 €/m² COAC
Peatonales y sendas de borde	100€/m ² x0,40= 40€/m ²	48,80 €/m² COAC
Infraestructuras	Según clase	Empresa municipal
Equipamiento privado sin edificación	5,80	
Parques. Espacios libres	60	
Zonas ajardinadas	60	
Parque Urbano	25 ó (*)60	
Social sin uso específico	600	COAC

Los precios orientativos del COAC son del año 2.008, anteriores a la crisis inmobiliaria, fruto de la cual la mano de obra se ha reducido un 47% y los materiales un 34%, hemos estimado un 40% en conjunto, a estos precios que son de ejecución material se le ha sumado un 22% de gastos generales y beneficio industrial.

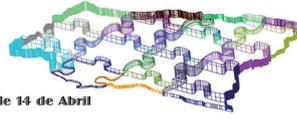
3.3 ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

El Plan General de Puerto del Rosario establece en cumplimiento del artículo 90 del TRLOTENC'00, los plazos máximos para presentar los documentos de desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado o Suelo Urbano No Consolidado, los Planes Especiales, los instrumentos de gestión urbanística, la realización de las obras de urbanización y la solicitud de licencia de edificación.

Artículo 90.- Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

1. Salvo para el suelo cuyo uso característico sea el turístico, el planeamiento urbanístico fijará los plazos máximos para:

a) Presentar a trámite los siguientes instrumentos de ordenación:



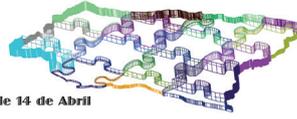
- 1) *Los que deban presentarse para fijar la ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos que señale el planeamiento.*
 - 2) *Los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de esa misma ordenación pormenorizada.*
 - 3) *Los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen los diferentes sistemas de ejecución.*
 - b) Realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada.*
 - c) Solicitar la licencia de edificación de los terrenos que tengan condición de solar.*
2. *Reglamentariamente se regularán los criterios y condiciones para la fijación de los plazos a que se refiere el presente artículo.*

Artículo 91.- Transcurso de los plazos máximos.

Cuando la actividad de ejecución sea privada, el transcurso de los plazos máximos establecidos conforme al artículo anterior legitima el cambio del sistema establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución, todo ello sin perjuicio de lo establecido en los artículos 100 y 148 de esta Ley.

A los efectos señalados, este Plan General establece los siguientes plazos máximos para la presentación de los instrumentos de desarrollo, gestión y urbanización:

- 1.- Fecha máxima de presentación de los documentos de gestión **del Suelo Urbanizable Sectorizado SUSO, en su caso**: UN AÑO desde la publicación en el BOCA de la Orden por la que se aprueba definitivamente esta Ordenación del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario.
- 2.- Fecha máxima de presentación de los **instrumentos de gestión de las Unidades de Actuación**: UN AÑO desde la publicación en el BOCA de la Orden por la que se aprueba definitivamente esta Ordenación del Plan General de Puerto del Rosario.
- 3.- Fecha máxima de presentación de los **proyectos de urbanización**: DOS AÑOS desde la publicación en el BOP de la Orden por la que se aprueba definitivamente el proyecto concreto que ultima la gestión de las unidades contenidas en esta Ordenación del Plan General o en los instrumentos de desarrollo específico.



4 INTRODUCCIÓN AL EEF

La función del Estudio Económico – Financiero es la de comprobar la viabilidad económica de las propuestas de la Ordenación Parcial del Plan General y establecer las medidas y la planificación económica municipal, y de los demás agentes supralocales que en principio adoptarán el Estudio como “referencia” para la elaboración de sus propios presupuestos.

Es en este apartado donde se verá la complementariedad entre el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero fundamentado en:

- Valoración económica de las actuaciones públicas definidas en el Programa de Actuación.
- Asignación de agentes inversores que asumen el coste de la inversión.
- Viabilidad de la programación en función de la capacidad inversora y presupuestaria municipal.

Los pasos seguidos en este estudio económico y financiero son los siguientes:

- 1) Evaluación económica de las intervenciones.
- 2) Estimación de los recursos de inversión pública o privada para la ejecución del Plan.

Las magnitudes económicas utilizadas se entienden referidas a euros constantes del año 2014, no obstante, serán los correspondientes documentos de desarrollo y gestión los que establezcan la valoración definitiva de las actuaciones propuestas.

4.1 Estudio Económico

Este epígrafe contiene la metodología para la traducción a términos de costes de las intervenciones programadas. Así las intervenciones sujetas a valoración son las siguientes:

1. Actuaciones Urbanísticas Sistemáticas.
2. Actuaciones Urbanísticas Aisladas
3. Sistemas Generales adscritos o incluidos de Ejecución Pública.

Todas estas intervenciones se ejecutan a través de las Obras Públicas Ordinarias según el artículo 145 del TRLOTENC'00.

Cada actuación contendrá los siguientes datos generales:

4.1.1 COSTES DEL EJE DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Las tablas que se acompañan a continuación presentan las componentes principales que informan la propuesta de culminación del proceso de transformación del Suelo Urbanizable sectorizado ordenado, a partir de la denominación que hace referencia a las fichas de condiciones urbanísticas generales y que figuran como anexo a las normas, se establece la



estrategia de consolidación del sector, proponiendo el tiempo previsto para cada una de las acciones que se derivan de la ordenación, en nuestro caso relativa al año en que la acción debe tener lugar, diferenciando aquellos documentos de gestión que deben ser previos al segundo bloque de acciones que incluyen las ejecuciones de las obras públicas de urbanización y de las dotaciones que complementan la propuesta.

Respecto a los sistemas de ejecución que se proponen, ya se ha justificado en la Memoria y se ha regulado en las Normas, la conveniencia de que, en este caso, y por razones de agilidad, sean los propietarios del suelo los encargados de gestionar y administrar las actuaciones en esta categoría de suelo, por lo que se propone uno de los sistemas de ejecución privados que posibilita el TRLOTENC'00.

ACTUACIONES PREVISTAS EN SUELO URBANIZABLE					SUSO TE/I-2 EL MATORRAL		
DOCUMENTOS DE GESTIÓN							
Nº	CONCEPTO	SUPERFICIE m ²	PRECIO UNITARIO €/m ²	COSTE TOTAL €	AÑO	Ayuntamient o	Particular
1	Proyecto de reparcelación	272.545,00	0,40	109.018,00			109.018,00
2	Proyecto de urbanización	15.952,00	4,00	63.808,00			63.808,00
SUBTOTAL DOCUMENTOS DE GESTIÓN				172.826,00			172.826,00
EJECUCIÓN DE OBRAS							
1	Zona verde 1	6.147,00	24,40	149.986,80			149.986,80
2	Zona verde 2	3.595,00	24,40	87.718,00			87.718,00
3	SG. Espacios Libres	50.000,00					
4	Reserva de dotaciones	10.000,00					
5	Equipamiento privado	22.076,00	5,80	128.040,80			128.040,80
5	SG-SP Estac. Depuradora	12.100,00					
6	Ejecución Urbanización	15.952,00	73,20	1.167.686,40			1.167.686,40
SUBTOTAL OBRAS				1.533.432,00			1.533.432,00
TOTAL ACTUACIÓN SUSO. TE/I-2 EL MATORRAL				1.706.258,00			1.706.258,00

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.
 Fdo.:
 La Secretaria,
 María Mercedes Contreras Fernández.



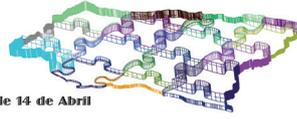
4.1.2 COSTES DEL EJE DE MEDIDAS AMBIENTALES

Las medidas ambientales que se proponen a continuación son vinculantes a la normativa de la Ordenación, procedente del presente documento, lo que implica su obligado cumplimiento por parte de todos. No obstante en este apartado lo que se pretende es establecer un orden de prioridad en cuanto a la ejecución de las medidas más específicas, además de incluir de manera orientativa su cuantificación, teniendo en cuenta esta requiere en algunos casos de niveles de concreción imposibles de establecer desde esta escala de análisis, como puede llegar a ser la superficie total de suelo destinada a almacenar la maquinaria durante la urbanización de un ámbito concreto, o las medidas sujetas a variables exógenas (condiciones meteorológicas, viento, lluvia, etc.) entre otras´

ACTUACIÓN	VALOR	2016	2017	2018	2019
a) Integración funcional del entorno edificado.	35.000			15000	20000
b) Integración paisajística mediante el cromatismo adecuado	40.000	10000	10000	10000	10000
c) Proyecto de recuperación del horno de cal y su entorno	60.000		30000	30000	
d) Protección y tratamiento de los cauces presentes en el sector	40.000	15000	15000	10000	
f) Conservación de las huellas de las estructuras agrícolas: recuperación del suelo colindante con el suelo rústico	60.000	15000	15000	15000	15000
TOTAL	235.000	40000	70000	80000	45000

Consideraciones Previas

Para la estimación del importe de las intervenciones es necesario conocer la dimensión métrica de cada actuación y avanzar en la estimación de los costes unitarios correspondientes a cada actuación.



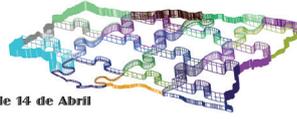
El coste de las intervenciones se calcula a través de unos módulos por tipo de actuación, que se definen en los siguientes apartados, pero es importante destacar que los módulos utilizados no pretenden ser exactos para cada caso concreto ya que se trata de simplificaciones para acercarnos a situaciones generalizables.

El objeto del establecimiento de estos módulos es aproximarnos a la viabilidad financiera del conjunto de las propuestas de la Ordenación Parcial del Plan General, con un margen de error razonable. Estas cifras adquieren su verdadera dimensión como conjunto agregado, pero no deben considerarse para cada actuación, y menos aún, como propuesta de tasación o avance de la misma, nivel de precisión que no es propio de un Estudio Económico.

Todos los valores están sujetos a las correcciones derivadas de proyectos de obras, de gestión y de adquisición de suelo que ajustarán los mismos a valores reales de mercado, sin que ello suponga alteración o modificación de la Ordenación Parcial del Plan General, dado que los mismos se entienden como orientativos para las previsiones de gasto municipal. La Actualización o Ordenación del Plan Operativo será el momento del procedimiento para la comprobación, tanto del Programa previsto como de lo ajustado de las previsiones económicas efectuadas.

RESUMEN GENERAL DEL PROGRAMA PROPUESTO

RESUMEN DE PREVISIONES DE GASTOS DEL SUSO TE/I-2 EL MATORRAL			
ESTUDIO ECONÓMICO EN SUELO URBANIZABLE SUSO ACTUACIONES URBANIZACIÓN			
LOCALIZACIÓN	COSTE TOTAL €	Ayuntamiento	Particulares
TOTAL ACTUACIÓN EN SUSO. TE/I-2 EL MATORRAL	1.706.258,00		1.706.258,00
ESTUDIO ECONÓMICO EN ACTUACIONES AMBIENTALES			
LOCALIZACIÓN	COSTE TOTAL €	Ayuntamiento	Particulares
TOTAL ACTUACIONES AMBIENTALES	235.000	0.00	235.000,00
TOTAL COSTE DEL PROGRAMA	1.941.258,00		1.941.258,00



La asignación de tiempos y plazos para la ejecución de las obras programadas se entiende establecido a partir de la obtención del suelo y de los trámites administrativos de otorgamiento de permisos y licencias.

DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

El artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008 contempla la regulación de la evolución y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como en la económica y es concretamente en el cuarto apartado de este artículo donde se concreta el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, así se establece:

“ Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Por lo tanto en atención al artículo antes mencionado, este informe pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista por esta Ordenación del Plan General en la Hacienda Local del municipio de Puerto del Rosario, considerando principalmente el mantenimiento de las nuevas infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios resultantes surgidos de los incrementos de población y actividad previstos. Igualmente toma en consideración la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

A efectos de evaluar los impactos del nuevo desarrollo urbanístico del planeamiento en la Hacienda Municipal, el análisis debería tomar como punto de partida el presupuesto del Ayuntamiento,

La construcción de la ciudad la podemos dividir o desagregar en dos grandes grupos, que simplifica posteriormente el análisis de los impactos de la misma en la Hacienda Municipal. El primer grupo estaría formado por la fase de urbanización de la ciudad, construcción y venta de las edificaciones y como veremos posteriormente en esta fase son significativos los denominados Ingresos Puntuales.



El segundo grupo estaría formado por la fase en la que todas las edificaciones ya están construidas y ocupadas y como veremos posteriormente en esta fase son significativos los denominados Ingresos Permanentes.

Por lo tanto, a efectos de analizar el Balance Municipal Fiscal, la estructura relevante de ingresos corrientes es la diferenciación de ingresos puntuales y permanentes, sin y con transferencias corrientes, que pasamos a detallar a continuación:

De los Ingresos Puntuales

Los ingresos puntuales son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta. La estimación de los ingresos puntuales que se generan por el desarrollo de esta Ordenación se obtienen aplicando las Normas Fiscales del Ayuntamiento de Puerto del Rosario en el momento temporal del estudio económico.

El importe final depende de las bases fiscales (dimensión del hecho imponible) y de los tipos de gravamen (precio), así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las Normas Fiscales municipales.

En la fase de urbanización, construcción y venta son especialmente relevantes los llamados Ingresos Puntuales, como son:

- El impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
- Las licencias urbanísticas.
- La licencia de apertura de establecimientos.
- El Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos en las ventas (Plusvalías)
- Otras Tasas y Licencias.

Como ya hemos dicho, los ingresos puntuales se calculan a partir de las Normas Fiscales a la fecha de la redacción del presente estudio económico.

Los ingresos puntuales no deberían de financiar gastos de funcionamiento de los servicios municipales ni el mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos públicos, dado que el carácter puntual significa que puede haber importantes oscilaciones en la recaudación de unos años a otros mientras que los gastos de funcionamiento son muy resistentes a la baja.



El Balance fiscal municipal.

Como ya ha quedado explicado, el Balance Fiscal Municipal es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece, por tanto, con carácter general, la capacidad de financiación anual (si esta es positiva) que un municipio puede destinar a inversiones reales sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa.

Por el contrario, un Balance Fiscal Municipal negativo supone que parte de los gastos corrientes deben ser financiados con ingresos de capital, no ordinarios, o con el recurso al crédito (endeudamiento). Es este el caso de los presupuestos no equilibrados. Las inversiones previstas en estos casos pueden verse claramente comprometidas, y deben ser financiadas, o bien con transferencias de capital, obtenidas de otras Administraciones, o bien con recurso al crédito externo.

De resultas de la presente propuesta la corporación obtendrá un conjunto de suelos e instalaciones, así como las correspondientes cesiones en aprovechamiento edificable, sin que deba comprometer a ningún capítulo de su presupuesto de gastos, la fase de mantenimiento y completamiento de las dotaciones y sistemas generales se asigna a la aplicación de los resultados de los ingresos puntuales antes mencionados.

VIABILIDAD DE LA PROPUESTA RESPECTO DE LA CAPACIDAD FINANCIERA DE LA CORPORACIÓN

Reiterando lo mencionado en los apartados anteriores y a los efectos de no resultar especialmente prolijo, la viabilidad que se le presupone a la propuesta de la Ordenación Parcial del Plan General se basa en los criterios que resumimos a continuación:

1. La propuesta parte de la consideración de que el Ayuntamiento dispone de un nivel de conocimiento del área y de una ingente documentación relativa a las condiciones internas del sector que permitirían a éste gestionar eficazmente el presente programa, para lo cual es imprescindible la culminación de la presente Ordenación Pormenorizada
2. La propuesta contiene un conjunto de actuaciones que vienen a viabilizar el definitivo completamiento del sector, con el objetivo de conseguir una implantación unitaria, formalmente completo, y que opere en mejorar este enclave estratégico del municipio.



3. Con las premisas anteriores el Plan General plantea para los suelos de transformación, esto es, los urbanos no consolidados y los urbanizables, con carácter prioritario un sistema de ejecución de iniciativa privada, con lo cual el Ayuntamiento no deberá cargar financieramente con ningún coste de estas operaciones.
4. Como se puede comprobar en la propuesta elaborada, los dos primeros años únicamente se exige al Ayuntamiento la adecuada coordinación de las gestiones para el objetivo propuesto.
5. La propuesta global de inversiones para el plazo de los cuatro años siguientes es absolutamente contenida y limitada por lo que es posible admitir que en condiciones normales de recuperación de la actividad urbanística el Ayuntamiento de Puerto del Rosario estará en disposición de asumir las cargas derivadas del futuro mantenimiento del sector y su inclusión en el área capital.

Por todo ello, podemos considerar que los ingresos derivados de la aplicación de la Ordenación Parcial del Plan General, bien por monetarización de aprovechamientos correspondientes al Ayuntamiento, bien por la aplicación de las contribuciones especiales previstas en la Ley, cubren perfectamente y por exceso los gastos derivados de la propuesta de Plan General.



Plan General de Ordenación Puerto del Rosario. Fuerteventura

LIBRO 5.SUSO-TE/I-2 El Matorral c. Normas de la ordenación pormenorizada





ÍNDICE

1.	DISPOSICIONES GENERALES	3
ARTÍCULO 1.	NATURALEZA, ÁMBITO Y OBJETO.....	3
ARTÍCULO 2.	VIGENCIA Y MODIFICACIÓN.....	4
ARTÍCULO 3.	DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR.....	4
ARTÍCULO 4.	MEDICIÓN DE LAS SUPERFICIES EDIFICABLES.....	4
ARTÍCULO 5.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO INDUSTRIAL.....	5
ARTÍCULO 6.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO TERCIARIO.....	8
ARTÍCULO 7.	DE LOS COEFICIENTES QUE COMPONEN EL A.M.	17
ARTÍCULO 8.	ESTUDIO DE INCIDENCIA VOLUMÉTRICA.....	17
ARTÍCULO 9.	ZONA DE ORDENACIÓN TERCIARIA.-.....	18
ARTÍCULO 10.	ZONA DE ORDENACIÓN TERCIARIA.-.....	21
ARTÍCULO 11.	ZONA DE ORDENACIÓN INDUSTRIAL.-.....	24
ARTÍCULO 12.	CONDICIONES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES.....	25
ARTÍCULO 13.	CONDICIONES DEL USO DE DOTACIONES.....	25
ARTÍCULO 14.	CONDICIONES DEL USO DE EQUIPAMIENTO PRIVADO.....	26
ARTÍCULO 15.	CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	26
ARTÍCULO 16.	RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DEL SECTOR.....	29



1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza, ámbito y objeto.

La presente documentación tiene por objeto definir los aspectos dimensionales, morfológicos y de clasificación del suelo del área de El Matorral en el Municipio de Puerto del Rosario, para hacer posible el objetivo básico de toda ordenación, esto es, la consecución efectiva de las determinaciones territoriales contenidas en el Plan General con el mismo nivel que el correspondiente a un Plan Parcial para su incorporación al mismo.

La conveniencia de la clasificación y categorización de esta área como urbanizable sectorizado ordenado viene determinada por el hecho de que los mecanismos previstos para la consecución del modelo contenido en el Plan vigente muestran una importante rigidez en los tiempos de tramitación de los instrumentos de desarrollo del mismo y, de otro lado, la localización estratégica de este sector y la estructura de la propiedad del suelo del mismo, con un reducido número de propietarios afectados, recomienda esta categoría de suelo para agilizar el procedimiento de culminación de las determinaciones del Plan General a través de sus instrumentos de desarrollo. Corresponde al planeamiento, es decir, a la ordenación urbanística y a sus mecanismos de desarrollo plantear alternativas de gestión viables para ello.

La oportunidad de esta categorización viene dada por la promulgación de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que permite la adaptación a las Directrices de Ordenación General y al TRLOTENC'00 de una parte del territorio municipal que, desde hace bastantes años, supone un vacío territorial al que el planeamiento no ha dado la respuesta adecuada. Se presenta por tanto la oportunidad de abordar la problemática urbanística derivada de la existencia de este espacio residual del término municipal, que precisa instrumentos de gestión viables para culminar su completamiento de acuerdo a la ordenación urbanística, dentro del modelo territorial del Plan General.

El planeamiento insular de Fuerteventura no se encuentra adaptado en este momento al TRLOTENC'00 ni a la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación. La presente ordenación se ajusta al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria en cuanto a los usos compatibles con la zonificación de dicho Plan

Las determinaciones propuestas en esta ordenación no alteran, como se ha justificado anteriormente, el modelo territorial contenido en el Plan General vigente. Lo que sí se modifica es la ordenación pormenorizada del suelo objeto de la misma, al objeto de completar las determinaciones de un sector de suelo urbanizable mediante los mecanismos específicos de equidistribución y urbanización establecidos en la ley.

Las **materias** que conforman el contenido de la presente Revisión Parcial son la **clasificación, categorización y calificación** del suelo, la definición de los elementos fundamentales de la **estructura general** adoptada para la ordenación urbanística del territorio, estableciendo su detalle y desarrollo, recogiendo las determinaciones sustantivas de Plan Parcial que es su origen, así como la **ejecución** y señalamiento del límite temporal, según el Programa de Actuación que



haya de entender referidas al conjunto de sus previsiones, a partir del cual, y según el grado de cumplimiento de éstas, deba procederse a su **revisión o modificación**, cuyo contenido se regula en el presente documento.

Artículo 2. Vigencia y Modificación

1. La presente ordenación en el interior del PGO, tendrá vigencia indefinida, pudiendo ser bien revisada o modificada, según corresponda, cuando por cambio de circunstancias se precise una adaptación de la misma.
2. La modificación del presente documento se ajustará al procedimiento establecido por la legislación urbanística y administrativa que le sea de aplicación, no requiriéndose la elaboración de Avance en el caso de modificación del mismo.

Artículo 3. Documentos integrantes de la ordenación del sector.

1. Los documentos de la presente ordenación forman una unidad integrada de determinaciones que deben aplicarse al servicio de los objetivos generales señalados para su ámbito de aplicación.
2. Estas determinaciones se desarrollan en los siguientes documentos:

1. MEMORIA INFORMATIVA
2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA
4. NORMAS URBANÍSTICAS

Anexo1. Características básicas de la ordenación urbanística

5. PLANOS DE ORDENACIÓN
 - 5.2. Ordenación Pormenorizada del sector
6. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN
 - 6.1. Programa de Actuación
 - 6.2. Estudio Económico y Financiero
7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Nota: La MEMORIA AMBIENTAL se incluye en la correspondiente del Plan General.

Artículo 4. Medición de las superficies edificables.

La superficie edificada de cada planta es la comprendida entre los límites exteriores de



la misma. Para el cómputo de la superficie edificada de cada planta se atenderá a los siguientes criterios normativos:

- a) No computarán como superficie edificada los soportales o plantas bajas porticadas, los pasos de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores sin cubrir, las construcciones auxiliares cerradas con materiales ligeros desmontables, los espacios bajo cubierta sin posibilidades de uso habitacional y los locales destinados a instalaciones o cuarto de basuras.
- b) Asimismo no se computarán como superficie edificada los espacios, en planta sótano o semisótano, destinados a usos no vivideros, tales como aparcamiento de vehículos y almacenes.
- c) Las plantas sótano computarán como superficie edificada sólo en un 20% de su dimensión real, salvo en lo contemplado en el párrafo anterior, o en la ordenanza específica de la parcela. Las plantas semisótano computarán como superficie edificada en el caso de destinarse a usos lucrativos, salvo lo contemplado en el párrafo anterior. Ambas edificabilidades no tienen traducción en el cálculo del aprovechamiento de las parcelas pero si computarán como excesos de la edificabilidad máxima a los efectos de la participación de la administración municipal en las plusvalías derivadas de dichos excesos.

Artículo 5. Condiciones específicas del uso industrial.

El uso industrial lo conforman los espacios destinados a las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes de consumo.

El uso industrial se clasifica en industrias propiamente dichas, almacenes e industrias artesanales, estableciéndose las siguientes categorías:

□ INDUSTRIAS (DE TRANSFORMACIÓN, ELABORACIÓN Y REPARACIÓN).

Se clasifican en pequeñas, medias, grandes y especiales.

- Categoría A. Industria pequeña: Es aquella que se ubica en locales cuya superficie no exceda de 200 m², ni su potencia total instalada (en motores) supera 15 CV, y tengan un acceso de vehículos de peso total, incluida carga inferior a 6 Tm.
- Categoría B. Industria media: Es la que cuenta con una superficie de local entre 200 m² y 1.000 m², una potencia total instalada entre 15 CV y 50 CV y acceso de vehículos de peso total, incluida carga, entre 6 y 10 Tm.
- Categoría C. Industria grande: Las que cuentan con local de superficie superior a 1.000 m², con potencia instalada superior a 50 CV y acceso de vehículos de peso total, incluida carga, mayor de 10 Tm.



- Categoría D. Industrias especiales: Las que, sobrepasando o no los límites de superficie y potencia anteriores, deban estar situadas fuera de zonas urbanas por sus especiales características de molestia, peligrosidad, u otros, pudiendo ser por sus dimensiones, potencia y capacidad de carga de cualquiera de los tres tipos anteriores.

□ **ALMACENES.**

Se pueden clasificar en cuatro tipos:

- Categoría A. Pequeño almacén: de hasta 200 m² de superficie, en bajos o sótanos de edificios.
- Categoría B. Almacén mediano: de 200 hasta 1.000 m² de superficie.
- Categoría C. Almacenes grandes: mayores de 1.000 m² de superficie.
- Categoría D. Almacenes Mayoristas: destinados a la venta de productos al por mayor o a la distribución de mercancías, de superficie superior a 200 m².

- **OTROS USOS INDUSTRIALES.** Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.

Condiciones de implantación del uso industrial

1. El uso industrial se implantará en establecimientos cuya superficie vendrá fijada por la suma de las superficies útiles de todos los espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente del área donde se desarrolla la actividad industrial.

2. Los usos industriales consistentes en transformación, elaboración y reparación sólo podrán instalarse en las parcelas en que conformen el uso característico, o permitido o autorizado en régimen de compatibilidad con los demás usos.

- **Industria pequeña**: Deberán situarse en calles de ancho mínimo de 8 m contar con zona de carga y descarga y no estar clasificada como insalubre, nociva o peligrosa, no pudiendo existir más de una por edificio. A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.
- **Industria media**: Deberán situarse en calles de ancho superior a 10 m y contar con zona de carga y descarga dentro del local. A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.
- **Industria grande**: Deberán situarse en calles de ancho superior a 15 m y contar en su interior con zona de carga y descarga.
- Las industrias medias, grandes y especiales sólo se admiten en el interior de las zonas delimitadas como uso industrial.

3. Los almacenes sólo podrán instalarse en las parcelas en que conformen el uso característico, y en los permitidos o autorizados en régimen de compatibilidad con los demás usos, localizados en planta baja, semisótano o sótano.

- **Pequeño almacén**: No podrán almacenar productos que puedan estar clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.



- Almacenes: Deberán situarse en bajos o sótanos de edificios vinculados a una actividad comercial desarrollada en el mismo, o en edificio exclusivo, en calles de más de 11 m de ancho, con zona de carga y descarga. No podrán almacenar productos de los clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

4. Los establecimientos industriales de uso característico y permitido y autorizable en régimen de compatibilidad deberán tener una superficie mínima resultante de multiplicar tres (3) metros cuadrados por el número de puestos de trabajo que se prevean para el desarrollo de actividad y un volumen mínimo de doce (12) metros cúbicos para cada puesto de trabajo previsto.

5. En ámbitos de ordenación con uso distinto al industrial, cualquier nueva construcción o edificación destinada a este uso, dispondrá de muros de separación con los colindantes dejando un espacio libre de ancho mínimo de tres (3) cm a fin de evitar contactos y transmisiones directas, debiéndose emplear un aislante térmico y acústico, como relleno de esta cámara existente entre los muros colindantes.

Condiciones ambientales.

Todo espacio de trabajo del local tendrá iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente en caso de incumplimiento.

Todos los paramentos interiores así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinan en esta Normativa.

Usos y servicios complementarios al uso industrial.

1. Servicios higiénicos: Los establecimientos industriales dispondrán de aseos independientes para los dos sexos que contarán como mínimo con un retrete, un lavabo y una ducha de acuerdo a las proporciones establecidas en el Reglamento sobre Seguridad e Higiene en el trabajo.
2. Aparcamientos: en los establecimientos de uso industrial de transformación y elaboración dispondrán de aparcamiento en el interior con la superficie necesaria para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento establecidos en el apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** "Uso complementario de aparcamiento", distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso a éstos.
3. Zona de carga y descarga: Por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida, la parcela de uso industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de las misma, dentro o fuera del edificio, suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de un (1) metro.

Los almacenes deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta



superficie según la actividad concreta del almacén y sus necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia.

Artículo 6. Condiciones específicas del uso terciario.

El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como, comercio al por menor y de gran superficie, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Dentro del uso terciario se distinguen los siguientes usos característicos:

- **COMERCIO (C):** Cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público o prestación de servicios.
- **HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN:** Es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas para su venta en el propio espacio local.
- **OFICINAS Y DESPACHOS PROFESIONALES (OF):** Corresponde a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.
- **RECREATIVO, OCIO Y ESPECTÁCULOS (RE):** Corresponde a los locales relacionados con la prestación de servicios de recreo, ocio y espectáculos.

Definición y Categorías del uso terciario

El presente apartado tiene como objeto la regulación del uso comercial y de actividad comercial dentro de la esfera de las competencias atribuidas al planeamiento urbanístico municipal, y en sintonía con los usos terciarios.

El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como, comercio al por menor y de gran superficie, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Dentro del uso terciario se distinguen los siguientes usos característicos:

- **COMERCIO (C):** Cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público o prestación de servicios.
- **HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN:** Es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas para su venta en el propio espacio local.
- **OFICINAS Y DESPACHOS PROFESIONALES (OF):** Corresponde a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e



independiente.

- **RECREATIVO, OCIO Y ESPECTÁCULOS (RE):** Corresponde a los locales relacionados con la prestación de servicios de recreo, ocio y espectáculos.





Uso Comercial (C).

Definición y Categorías del uso comercial

El presente apartado tiene como objeto la regulación del uso comercial y de actividad comercial dentro de la esfera de las competencias atribuidas al planeamiento urbanístico municipal, y en sintonía con el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.

Comprenden los establecimientos comerciales, los locales edificados, así como las construcciones e instalaciones fijas y permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación con o sin escaparates en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial, de conformidad con las estipulaciones de la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias.

...”**Artículo 41.** *De los grandes establecimientos comerciales.*

1. *A efectos de la presente Ley, tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales, y precisarán licencia comercial para el desarrollo de la actividad, aquéllos destinados al comercio al por menor cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o superior a 2.500 metros cuadrados en las islas de Gran Canaria y Tenerife, 1.650 metros cuadrados en la isla de Lanzarote, 1.250 metros cuadrados en la isla de Fuerteventura, 1.000 metros cuadrados en la isla de La Palma y 500 metros cuadrados en las islas de La Gomera y El Hierro.*
2. *Por razones imperiosas de interés general y para la protección de los consumidores precisarán licencia comercial para el desarrollo de la actividad conforme al presente apartado, aquellos establecimientos con superficie en cada isla inferiores a las establecidas en el apartado anterior cuya apertura o ampliación determinen o contribuyan a la superación, de manera discontinua, por la empresa o grupo de empresas a que pertenezcan, de las siguientes superficies útiles de exposición y venta por islas:*

- *Tenerife y Gran Canaria: 5.000 metros cuadrados.*
- *Lanzarote: 3.300 metros cuadrados.*
 - Fuerteventura: 2.500 metros cuadrados
 - La Palma: 2.000 metros cuadrados
 - La Gomera y El Hierro: 1.000 metros cuadrados

A estos efectos, se considera grupo de empresas las así definidas en el [artículo 42 del Código de Comercio](#) y, como garantía de la defensa de los derechos del consumidor, el otorgamiento de la licencia quedará condicionado a la elaboración de un informe previo por el órgano autonómico que tenga atribuida la potestad en temas de la competencia, a ese respecto.

Artículo 42. *Centros comerciales*

1. *A los efectos de esta Ley, tendrán la consideración de centros comerciales la unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan*



existir, en su caso, como uso complementario establecimientos dedicados a actividades de ocio, restauración u otras.

2. Se consideran también centros comerciales, los parques comerciales, integrados por un conjunto de edificaciones de uso comercial, ubicados en una misma área común urbanizada.

3. Están sujetos a la necesaria obtención de licencia comercial para el desarrollo de la actividad que regula la presente norma, los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos comerciales integrados en ellos supere los 9.000 metros cuadrados en las islas de Gran Canaria y Tenerife, 6.000 metros cuadrados en las islas de Fuerteventura, Lanzarote y La Palma y 3.000 metros cuadrados en las islas de La Gomera y El Hierro”...

Son establecimientos comerciales los siguientes:

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso pormenorizado de comercio se distinguen las siguientes categorías:

A) Locales comerciales.

Categoría A.1: Pequeño Comercio. Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de otros usos, de dimensión no superior a trescientos (300) metros cuadrados de superficie construida.

Categoría A.2: Local Comercial. Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de otros usos, de dimensión no superior a mil (1.500) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y no alimentarios.

Se incluyen también en esta categoría las galerías comerciales formadas por locales agrupados con instalaciones comunes, cuya superficie de venta sea menor a mil (1.500) metros cuadrados. La licencia de apertura, modificación y ampliación de las pequeñas superficies corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, así como en la Ley de Régimen Local.

B) Galerías y Centros Comerciales

Está integrado por la agrupación de locales comerciales, con accesos, distribución e instalaciones comunes.

Categoría B.1: Galerías comerciales. Se incluyen en esta categoría las agrupaciones de locales comerciales localizados en edificios cuyo uso característico no es el residencial.

Categoría B.2: Centros comerciales. Se incluyen en esta categoría las agrupaciones de locales comerciales localizados en edificios exclusivos.

C) Grandes Superficies

Se consideran Grandes Superficies, en el Municipio de Puerto del Rosario aquellos establecimientos con una superficie de venta al público superior a los 1.500 m². Las Grandes Superficies se clasifican en polivalentes y especializadas: Categoría D.1: Grandes Superficies Polivalentes:

-Hipermercados: Establecimiento de gran superficie en régimen, casi total, de autoservicio, cuya superficie de venta se distribuye entre el sector cotidiano y otros sectores (textil, menaje - hogar, bricolaje, electrodomésticos, muebles, etc.), dotados de zonas propias de aparcamiento y con



una superficie mínima de venta de 2.500 m^2 .

-Grandes Almacenes: Establecimiento comercial polivalente con superficie de venta igual o superior a 10.000 m^2 , ofreciendo una amplia gama de productos, separados en secciones y con cajas de cobro independientes. Su alcance de mercado y clientela es de carácter regional, situándose en las Zonas de Atracción Comercial de superior jerarquía.

-Otras grandes superficies polivalentes con superficies de venta inferior a 10.000 m^2 . Categoría D.2: Grandes Superficies Especializadas: Son establecimientos especializados en un sector determinado. Se distinguen entre:

-Supermercados: Establecimientos de venta de productos de consumo cotidiano alimenticios, droguería y perfumería en régimen de autoservicio, con secciones de venta tradicional y con una superficie de venta máxima de 2.499 m^2 . En los de mayor superficie aparecen características de polivalencia (ventas de productos del hogar).

- Equipamiento personal: Establecimiento de venta de vestido, calzado y complementos.
- Equipamiento para el hogar: Establecimientos de venta de productos para el hogar, excepto muebles.

-Muebles: Establecimientos de venta de muebles de todo tipo.

-Establecimientos especializados en bricolaje.

-Otros equipamientos especializados no contemplados en apartados anteriores o pertenecientes a otros sectores.

El uso característico en esta categoría de establecimiento comercial de gran superficie se admitirán como usos complementarios los de oficinas, equipamientos comunitarios, espacios libres y aparcamientos.

D) Otros Usos Comerciales. Viveros de plantas y viveros de animales.

Las Grandes superficies comerciales, en ambas categorías antes definidas, se encuadran en las determinaciones que establecen las DOGT'03 a través de las determinaciones contenidas en la Directriz 136, de Grandes equipamientos comerciales y de ocio, que detalla este tipo de implantaciones como elementos estructurantes del territorio.

Definición de superficies.

1. Superficie de venta: la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. En el caso de establecimientos individuales se considera superficie de venta también la zona de cajas y la zona entre éstas y la salida si en ella se prestan servicios o sirve de escaparate.
2. Superficie edificada o construida: la superficie total del local que incluye las zonas de venta definidas en el apartado anterior, zonas de almacenamiento, servicios, espacios comunes de paso, etc.
3. Superficie de aparcamientos: superficies destinadas en uso exclusivo a aparcamientos al aire libre o cubiertos (en sótano, plantas bajas, plantas superiores o anexos). A efectos comerciales no computan en el cálculo de superficie edificada.



En establecimientos comerciales con superficies edificadas y alimentarias de más de 1.000 m² debe dotarse de 1 plaza cada 50 m² de superficie construida (incluyendo mobiliario y línea de cajas) destinada al público. Se exceptúa de esta superficie las zonas destinadas a almacén, y servicios, donde se aplicará el caso general de una plaza por cada 100 m² construidos.

Condiciones de implantación del uso comercial.

1. En cuanto a las condiciones de implantación se estará a lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, en establecimientos comerciales,
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, para la asignación en parcelas determinadas del uso comercial en sus diferentes categorías se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La categoría de local comercial es, en general, uso compatible de otros usos y en algunos casos complementario. Todo local comercial deberá instalarse y tener acceso en planta baja y excepcionalmente (previa autorización municipal) en planta semisótano, con acceso directo desde la vía pública. Un local comercial puede contar con más plantas comunicadas internamente; se admitirán como plantas complementarias la de semisótano, sótano, entreplanta y primera. Si el uso comercial no cumple estas condiciones será considerado de otra categoría.

-La categoría de centro comercial se asignará como uso predominante, mientras que la galería comercial será uso compatible en parcelas pertenecientes a ámbitos de ordenación con cualquier uso característico, si bien el planeamiento de desarrollo deberá justificar la localización concreta de las mismas atendiendo a la creación de zonas de actividad comercial, frente a plazas o calles peatonales, o ejes vehiculares de cierta importancia en la jerarquización del sistema viario, y demás consideraciones en orden a la estructura urbana y funcional.

Las galerías y centros comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación que las de los locales comerciales, pero aplicadas respecto al conjunto del uso, pudiendo haber locales en planta distinta de la baja con acceso por circulación interior.

- La categoría de grandes superficies será siempre uso predominante de la parcela y, en consecuencia, su localización deberá estar fijada por el planeamiento o tramitarse como modificación del mismo y requerirá en ambos casos un Estudio de Incidencia Ambiental, donde se determinen los impactos que este uso pueda producir en el entorno sobre el tráfico, la estructura comercial y la funcionalidad de los usos restantes.

Las grandes superficies comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación que los centros comerciales, admitiéndose que el uso comercial se extienda como plantas complementarias en sótano segundo, sótano primero, semisótano, planta baja, entreplanta, planta segunda y planta tercera.

3. Estos mismos criterios normativos serán de aplicación, en cada caso, para conceder licencias de apertura sobre usos comerciales.

Condiciones de circulación interior.

En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo igual, mediante rampas o escaleras.



En los centros comerciales y grandes superficies comerciales, los recorridos públicos tendrán un ancho mínimo de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, y se localizarán en los lugares en que provoquen menores recorridos.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta por encima de esa altura; siempre que haya al menos un ascensor, el resto de los aparatos que se necesiten por aplicación de las proporciones mínimas establecidas en este apartado, podrá ser sustituido por escaleras mecánicas.

En el caso de Centros Comerciales o Grandes Superficies Comerciales no estarán obligados a la dotación de escaleras, ascensores o medios mecánicos que se desprende de la aplicación de los dos párrafos anteriores. Contarán con el número suficiente de escaleras, ascensores y medios mecánicos para garantizar la accesibilidad adecuada a los distintos espacios.

Altura libre de pisos.

La altura mínima de suelo a techo en plantas de uso exclusivo comercial será de tres (3) metros en todas las plantas. En las plantas con otros usos, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de doscientos ochenta (280) centímetros como mínimo.

Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales de venta de alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie mínima del diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, y no menor de tres (3) metros cuadrados, que deberá cumplir con las normativas legales de aplicación en materia de higiene y salubridad.

Usos y servicios complementarios al uso comercial.

1. Servicios higiénicos: Todo local con uso comercial deberá contar como mínimo con un retrete y un lavabo, en proporción de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien (100) metros cuadrados, se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.

En el caso de centros comerciales y grandes superficies comerciales se pondrán en número suficiente sin tener que cumplir con el número resultante del párrafo anterior.

Los servicios higiénicos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Los aseos de los centros comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

1 Aparcamientos: Se dispondrán las plazas necesarias para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento establecidos en el apartado correspondiente a aparcamientos

2 Zona de carga y descarga: Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil (1.000) metros cuadrados, para las operaciones de carga y descarga habrá de disponerse dentro del local una dársena con altura libre mínima de trescientos cuarenta (340)



centímetros, con dimensiones mínimas en planta de siete (7) por cuatro (4) metros.

Régimen de compatibilidad de los usos con el uso comercial.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el comercial serán **USOS COMPATIBLES** los siguientes:

En uso terciario comercial en la categoría de **pequeño comercio, local comercial:**

-Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña e industria artesanal.

-Usos terciarios:

-Comercial en la categoría de galería comercial. -Hostelería en la categoría de kioscos y terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes, y restaurantes.

-Oficinas en todas las categorías.

-Usos dotacionales: servicios públicos (infraestructuras) en la categoría de aparcamientos.

En uso terciario comercial en la categoría de **galerías comerciales:**

-Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén, almacén mediano e industria artesanal.

-Usos terciarios: -Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio y local comercial.

-Hostelería en todas las categorías.

-Oficinas en todas las categorías.

-Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos.

-Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras (*).

En uso terciario comercial en la categoría de **centros comerciales:**

-Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén, almacén mediano e industria artesanal.

-Usos terciarios: -Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, pequeño comercio, local comercial y galerías comerciales.

-Hostelería en todas las categorías.

-Oficinas en todas las categorías.

-Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos, de espectáculos y espectáculos ocasionales.

-Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras.

En uso terciario comercial en la categoría de **grandes superficies:**

-Uso residencial: en la categoría de vivienda unifamiliar, excepcionalmente, previa justificación de la necesidad, para alojamiento de vigilante.

-Uso secundario (Industrial): en la categoría de industria pequeña, pequeño almacén, almacén mediano, almacenes grandes, almacenes mayoristas e industria artesanal.

-Usos terciarios: -Comercial en la categoría de kioscos y comercios ocasionales, local comercial, galerías comerciales y centros comerciales.



-Hostelería en todas las categorías. -Oficinas en todas las categorías. -Recreativo en todas las categorías.

-Uso Turístico en la categoría de hotel, hotel de congresos, pensión y hotel urbano.

-Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de esparcimiento en espacios libres públicos, educativo y científico, deportivo, social y servicios públicos en la categoría de aparcamientos e infraestructuras (*).

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el comercial serán **USOS ALTERNATIVOS** los siguientes:

En uso terciario comercial en la categoría de **pequeño comercio, local comercial**: -Usos terciarios: Recreativo en la categoría de locales de reunión, de juegos y de espectáculos. -Usos dotacionales: dotacionales comunitarios en la categoría de educativo y científico, deportivo y social.

En uso terciario comercial en la categoría de **grandes superficies**:

-Usos terciarios: Recreativo en la categoría de parques de ocio.

(*) Los usos dotacionales de servicios públicos (Infraestructuras), serán compatibles con el uso comercial siempre que no conlleven actividades susceptibles de ser consideradas como nocivas, peligrosas o insalubres tales como:

-Infraestructuras que puedan producir, almacenar o manipular productos peligrosos que

emitan olores, gases, polvo o radiaciones.

-Estaciones y áreas de servicio.

-Infraestructuras de saneamiento y gestión de residuos.

-Antenas de telefonía móvil.

-Subestaciones de transformación de alta tensión. Depósitos de mercancías inflamables, deflagrantes, etc.

Comprenden los establecimientos comerciales, los locales edificados, así como las construcciones e instalaciones fijas y permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación con o sin escaparates en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial, de conformidad con las estipulaciones de la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias.



Artículo 7. De los coeficientes que componen el aprovechamiento medio de aplicación en el sector

El sector de suelo urbanizable El Matorral (SUSO TE/I-2) se integra en la estructura de ordenación del Plan General de Puerto del Rosario razón por la cual los coeficientes de uso, tipología y localización que componen el coeficiente de homogenización del PGO, son los calculados por este, de acuerdo con los estudios de mercado efectuados por el Ayuntamiento y que figuran como anexo a la documentación del Plan.

Artículo 8. Estudio de incidencia volumétrica.

A los efectos de la integración de usos alternativos al previsto como principal en las presentes normas, los promotores que pretendan la sustitución de los usos característicos por sus correspondientes compatibles, deberán justificar la adecuación de las propuestas mediante un estudio específico que permita observar la correcta morfología urbana derivada de usos compatibles o complementarios, excepto en los casos que se trate de usos accesorios al principal.

El Estudio de Incidencia Volumétrica deberá contener las siguientes determinaciones:

a) **Emplazamiento y entorno.** Las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes, para lo que se acompañará necesariamente:

- Documentación fotográfica del estado actual del edificio o parcela y de los colindantes, así como del tramo de la vía en que se encuentre y de las edificaciones a ambos lados de la misma. Igualmente se incluirán imágenes fotográficas de todas aquellas variables que resulten significativas a los efectos de resolver la diferencia de alturas.

- Documentación gráfica, que incluirá plano de situación y emplazamiento de la parcela y su relación con el entorno, destacando aquellos elementos que puedan resultar de interés dentro del mismo.

b) **Estudio del tramo o tramos de calle a que dé fachada el edificio, que incluirá:**

- Alzado del tramo o tramos correspondientes, indicando huecos, materiales, texturas, colores, líneas de composición, estilo arquitectónico, ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general de la zona.

- Sección de la calle, indicando las alturas de las edificaciones, anchos de calles y aceras, y perfiles de cubierta.

- Incidencia de la renovación del edificio en el tramo de calle y en la manzana, con estudio de los efectos que supondrían tanto la solución propuesta como las diferentes alternativas posibles a la misma.

c) **Estudio de volúmenes de la edificación propuesta y de los edificios circundantes, en el que se incluirá:**

- Volumetría, con soluciones de enlace que resuelvan las diferencias de altura con los edificios del entorno.

- Medianerías, con inclusión de su tratamiento en caso de que quedaran vistas.

- Posibilidades de renovación de la manzana.

- Repercusiones en el paisaje urbano. Se prestará especial atención a todos aquellos aspectos



relacionados con las posibles repercusiones en la calidad del paisaje urbano, incidiendo en el análisis del impacto de la nueva edificación en el entorno, justificando y garantizando su adecuada integración en éste. A estos efectos, el Estudio de Incidencia Volumétrica se podrá acompañar de cualquier tipo de documento gráfico, representación tridimensional, maqueta, o reproducción a escala tanto de la realidad edificatoria preexistente como del resultado propuesto o de sus diferentes alternativas.

Artículo 9. ZONA DE ORDENACIÓN TERCIARIA.- Parcelas P-1, P-3 y P-4 (denominadas terciario 1, terciario 3 y terciario 4 en planimetría de Normas). Edificios de uso terciario.

- DESCRIPCIÓN.

Corresponde a parcelas adecuadas para la construcción de edificios mixtos terciarios.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones destinadas a este uso cumplirán las definiciones generales de uso, parcelación, alineación, edificabilidad, retranqueos, etc., definidas en las Normas de Edificación del Plan General de Puerto del Rosario.

- CONDICIONES GENERALES DEL USO TERCIARIO.

Es de aplicación este artículo a las parcelas con uso Terciario. Este uso podrá incluir el uso residencial siempre y cuando dicho uso pormenorizado se destine a vivienda de guarda de la actividad. La superficie útil de la vivienda no superará en ninguno de los casos 90 m² útiles.

El uso Terciario podrá incluir el uso industrial cuando la actividad así lo requiera para su normal desarrollo.

Todas las actividades derivadas del uso terciario deberán estar autorizadas por la legislación sectorial de aplicación, cumpliendo siempre las Normas de Seguridad e Higiene en el trabajo.

- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN TERCIARIA Y COMERCIAL.

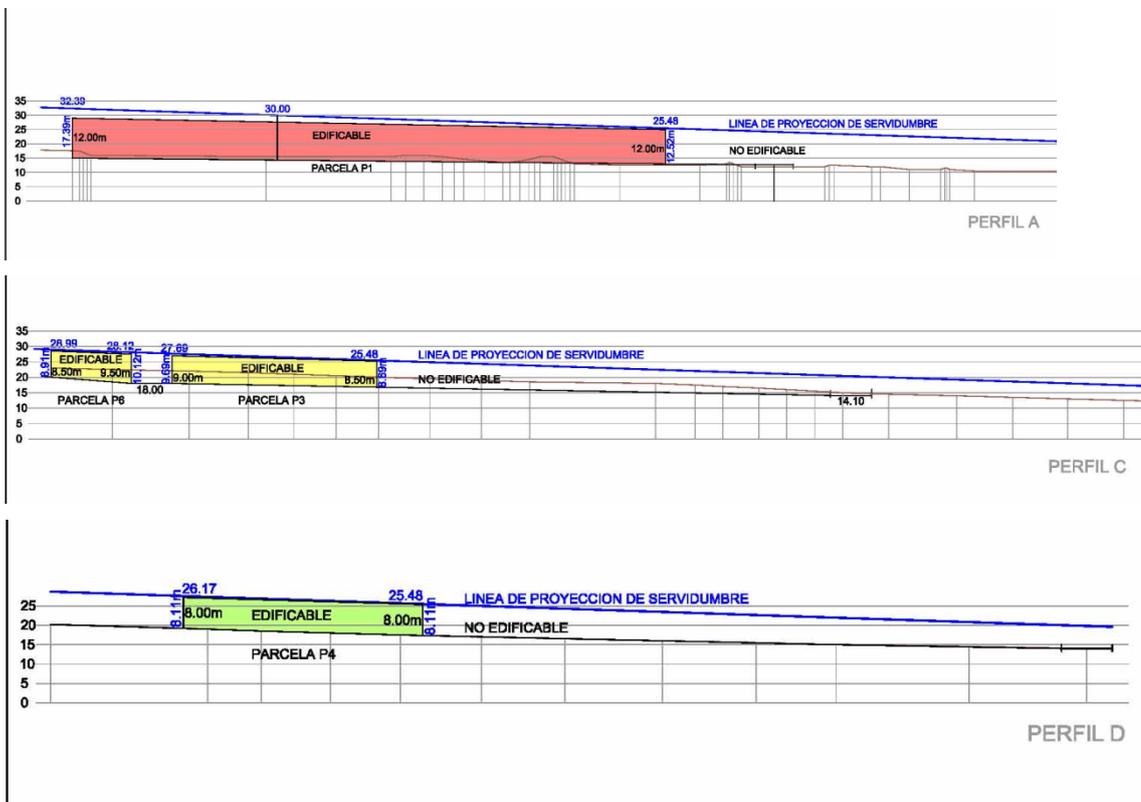
Es de aplicación este artículo a las parcelas con uso Terciario.

- 1. SUPERFICIE MÍNIMA DE LA PARCELA: 2.000 m².**
- 2. ALINEACIÓN:** La definida en los planos de la ordenación.
- 3. OCUPACIÓN:** La ocupación máxima de parcela, en el interior de las alineaciones señaladas como edificables, será del 100% o, en su caso, la definida por los retranqueos, tanto para plantas sobre la rasante como para sótanos o semisótanos, que deberán ajustarse al perímetro de la edificación en planta baja. Las áreas libres



resultantes de los retranqueos no podrán ocuparse con edificación alguna, debiendo quedar como zonas de aparcamiento, evacuación y/o jardines, y sólo se permitirán rampas de acceso a semisótano.

4. **COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:** **1,10** m²/m² para la parcela P-1, **0,40** m²/m² para la parcela P-3 y **0,38** m²/m² para la P-4, todas ellas condicionadas por la aplicación de las servidumbres aeronáuticas y referidas a la superficie total de la parcela.
5. **NÚMERO DE PLANTAS:** dos sobre rasante y una bajo rasante.
6. **RASANTES DE LA EDIFICACIÓN:** Las rasantes de origen de medición de alturas serán en todos los casos las señaladas en los planos de ordenación y vendrán referidas a la calle inferior.
7. **ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES:** Los planos de ordenación incluyen las alturas máximas que pueden alcanzar las edificaciones (ver esquemas anejos).
 - a) Altura máxima en calle inferior: **12,00** mts. para la P-1, **8,50** mts. para la P-3 y **8,00** mts para la P-4.
 - b) Altura máxima en calle superior: **12,00** mts. para la P-1, **9,00** mts. para la P-3 y **8,00** mts para la P-4.



8. **AGRUPACIÓN/SEGREGACIÓN:** No se admitirán actuaciones de las que resulten naves ubicadas dentro de parcelas de superficie menor a la mínima establecida.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.

Fdo.:
La Secretarí,
María Mercedes Contreras Fernández.



9. USO CARACTERÍSTICO: El uso Terciario en la categoría de Comercial.

Uso complementario: El uso industrial en sus categorías A y B, previo estudio de incidencia y autorización por la oficina técnica municipal. Aparcamiento en la categoría de garaje.

Usos compatibles:

a) En planta sótano o semisótano:

El uso Secundario de Almacenes en su categoría de Pequeño Almacén y Almacén Mediano, vinculados a la actividad en planta baja.

El uso Terciario Comercial, como uso vinculado a la actividad en planta baja.

El uso de Aparcamiento ligado a la actividad comercial.

b) En planta baja:

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

Usos alternativos: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Terciario en la categoría de Hostelería y Restauración.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario en la categoría de Recreativo.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso característico.

10.- AGRUPACIÓN/SEGREGACIÓN: No se admitirán actuaciones de las que resulten naves ubicadas dentro de parcelas de superficie menor a la mínima establecida.

11.- CONDICIONES DE LA PARTE NO EDIFICABLE DE LA PARCELA.

Por razones de la aplicación de las servidumbres aeronáuticas, una porción de estas parcelas se establecen desde estas normas como **no edificables** con el uso característico, respecto de las condiciones específicas se consideran las siguientes:

Rasantes del Plan: A los efectos de esta ordenación la rasante de origen de mediciones será en todos los casos la calle inferior de la propuesta, que viene a ser la situada al este de la misma.

De resultas de la pendiente transversal de la parcela, la determinación de la rasante de la parte no edificable no puede dar origen a muros verticales de más de 2,00 metros, por lo que habrá que efectuar las plataformas hasta que alcancen, como máximo, la citada dimensión máxima.



Usos permitidos: En plantas bajo rasante, se permite el uso de aparcamientos, inclusive las ampliaciones del uso característico terciario como parte integrante de la parte edificable, así como los accesorios al servicio de los principales.

En la planta baja, que es la de la rasante, se admite el uso de aparcamiento y los de equipamientos y espacios libres sin edificación asociada. En el caso de que, por razones de usos accesorios al principal, hubiese que incorporar cualquier elemento construido, este debería ser informado y autorizado por AESA, previo estudio aeronáutico suscrito por técnico competente.

Artículo 10. ZONA DE ORDENACIÓN TERCIARIA.- Parcela P-2 (denominada Gran superficie comercial en planimetría de Normas). Edificio de uso comercial y complementarios.

- DESCRIPCIÓN.

Corresponde a las parcelas adecuadas para acoger una gran superficie comercial.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones destinadas a este uso cumplirán las definiciones generales de uso, parcelación, alineación, edificabilidad, retranqueos, etc., definidas en las Normas de Edificación del Plan General de Puerto del Rosario.

- CONDICIONES GENERALES DEL USO GRAN EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Es de aplicación este artículo a la parcela con uso pormenorizado de gran superficie comercial. Este uso podrá incluir el uso residencial siempre y cuando dicho uso pormenorizado se destine a vivienda de guarda de la actividad. La superficie útil de la vivienda no superará en ninguno de los casos 90 m² útiles.

El uso Terciario podrá incluir el uso industrial cuando la actividad así lo requiera para su normal desarrollo.

Todas las actividades derivadas del uso terciario deberán estar autorizadas por la legislación sectorial de aplicación, cumpliendo siempre las Normas de Seguridad e Higiene en el trabajo.

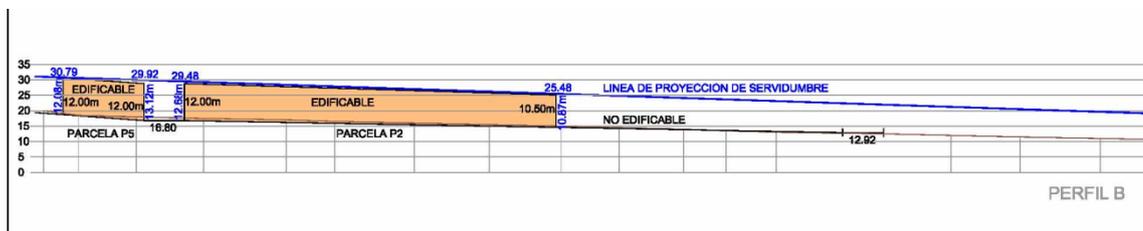
- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y COMERCIAL.

Es de aplicación este artículo a la parcela P-2 de la ordenación.

- 1. SUPERFICIE MÍNIMA DE LA PARCELA:** La establecida en los planos.
- 2. ALINEACIÓN:** La definida en los planos de la ordenación.



3. **OCUPACIÓN:** La ocupación máxima de parcela, en el interior de las alineaciones señaladas como edificables, será del 100% o, en su caso, la definida por los retranqueos, tanto para plantas sobre la rasante como para sótanos o semisótanos, que deberán ajustarse al perímetro de la edificación en planta baja. Las áreas libres resultantes de los retranqueos no podrán ocuparse con edificación alguna, debiendo quedar como zonas de aparcamiento, evacuación y/o jardines, y sólo se permitirán rampas de acceso a semisótano.
4. **COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,80** m²/m² para la parcela P-2, condicionada por la aplicación de las servidumbres aeronáuticas y referidas a la superficie total de la parcela.
5. **NÚMERO DE PLANTAS:** dos sobre rasante y una bajo rasante.
6. **RASANTES DE LA EDIFICACIÓN:** Las rasantes de origen de medición de alturas serán en todos los casos las señaladas en los planos de ordenación y vendrán referidas a la calle inferior.
7. **ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES:** Los planos de ordenación incluyen las alturas máximas que pueden alcanzar las edificaciones (ver esquemas anejos).
 - a) Altura máxima en calle inferior: **10,50** mts. para la parcela P-2.
 - b) Altura máxima en calle superior: **12,00** mts. para la parcela P-2,



8. **AGRUPACIÓN/SEGREGACIÓN:** No se admitirán actuaciones de segregación parcelaria, independientemente de la división interior de la edificación.
9. **USO CARACTERÍSTICO:** El uso Terciario en la categoría de Comercial.
Uso complementario: El uso industrial en sus categorías A y B, previo estudio de incidencia y autorización por la oficina técnica municipal. Aparcamiento en la categoría de garaje.

Usos compatibles:

- a) En planta sótano o semisótano:
El uso Secundario de Almacenes en su categoría de Pequeño Almacén y Almacén Mediano, vinculados a la actividad en planta baja.
El uso Terciario Comercial, como uso vinculado a la actividad en planta baja.
El uso de Aparcamiento ligado a la actividad comercial.



b) En planta baja:

El uso Terciario Comercial en las categorías de Pequeño Comercio, Local Comercial y Galería Comercial.

El uso Terciario de Hostelería en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario Recreativo en las categorías de Locales de Reunión y Locales de Juego.

Usos alternativos: (Excepcionalmente y sometidos a estudio de incidencia ambiental).

El uso Terciario en la categoría de Hostelería y Restauración.

El uso Terciario en la categoría de Oficinas.

El uso Terciario en la categoría de Recreativo.

El uso Dotacional, Dotacional Comunitario que sea compatible con el uso característico.

10.- AGRUPACIÓN/SEGREGACIÓN: No se admitirán actuaciones de las que resulten edificaciones ubicadas dentro de parcelas de superficie menor a la mínima establecida.

11.- CONDICIONES DE LA PARTE NO EDIFICABLE DE LA PARCELA.

Por razones de la aplicación de las servidumbres aeronáuticas, una porción de estas parcelas se establecen desde estas normas como **no edificables** con el uso característico, respecto de las condiciones específicas se consideran las siguientes:

Rasantes del Plan: A los efectos de esta ordenación la rasante de origen de mediciones será en todos los casos la calle inferior de la propuesta, que viene a ser la situada al este de la misma.

De resultas de la pendiente transversal de la parcela, la determinación de la rasante de la parte no edificable no puede dar origen a muros verticales de más de 2,00 metros, por lo que habrá que efectuar las plataformas hasta que alcancen, como máximo, la citada dimensión máxima.

Usos permitidos: En plantas bajo rasante, se permite el uso de aparcamientos, inclusive las ampliaciones del uso característico terciario como parte integrante de la parte edificable, así como los accesorios al servicio de los principales.

En la planta baja, que es la de la rasante, se admite el uso de aparcamiento y los de equipamientos y espacios libres sin edificación asociada. En el caso de que, por razones de usos accesorios al principal, hubiese que incorporar cualquier elemento construido, este debería ser informado y autorizado por AESA, previo estudio aeronáutico suscrito por técnico competente.



Artículo 11. ZONA DE ORDENACIÓN INDUSTRIAL.- Parcelas P-5 y P-6 (denominadas Industrial 2 e Industrial 3 en planimetría de Normas). Edificios para mediana y gran industria.

- DESCRIPCIÓN.

Corresponde a parcelas adecuadas para la construcción de edificios industriales.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones destinadas a este uso cumplirán las condiciones de uso, parcelación, alineación, edificabilidad, retranqueos, etc., definidas en las Normas de Edificación del Plan General de Puerto del Rosario.

- CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL.

Es de aplicación este artículo a las parcelas con uso pormenorizado Industrial. El uso Industrial podrá incluir el uso residencial siempre y cuando dicho uso pormenorizado se destine a vivienda de guarda de la actividad. La superficie útil de la vivienda no superará en ninguno de los casos 90 m² útiles.

El uso Industrial podrá incluir el uso de oficinas cuando la actividad así lo requiera para su normal desarrollo.

Todas las actividades Industriales deberán estar autorizadas por la legislación sectorial de aplicación, cumpliendo siempre las Normas de Seguridad e Higiene en el trabajo.

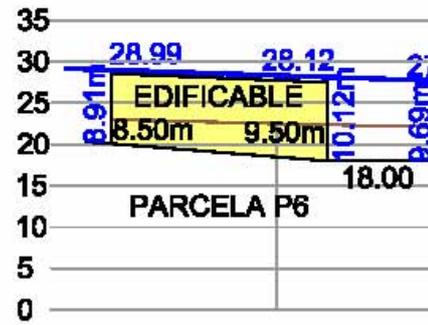
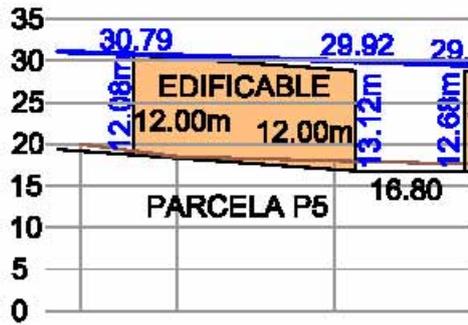
- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL Y COMERCIAL.

Es de aplicación este artículo a las parcelas con uso Industrial (incluye el complementario comercial).

- 1. Superficie mínima de la parcela:** 950 m².
- 2. Alineación:** La definida en los planos de la ordenación.
- 3. Ocupación:** La ocupación máxima de parcela será del 100% o, en su caso, la definida por los retranqueos, tanto para plantas sobre la rasante como para sótanos o semisótanos, que deberán ajustarse al perímetro de la edificación en planta baja. Las áreas libres resultantes de los retranqueos no podrán ocuparse con edificación alguna, debiendo quedar como zonas de evacuación y/o jardines, y sólo se permitirán rampas de acceso a semisótano.
- 4. Coeficiente de edificabilidad:** 1,20 m²/m² para todas las parcelas.
- 5. Número de plantas:** dos sobre rasante y una bajo rasante.



6. **Rasantes de la edificación:** Las rasantes de origen de medición de alturas serán en todos los casos las señaladas en los planos de ordenación y vendrán referidas a la calle inferior.
7. **Alturas de las edificaciones:** Los planos de ordenación incluyen las alturas máximas que pueden alcanzar las edificaciones (ver esquemas anejos).
 - a) Altura máxima en calle inferior: De la P-5 **12.00** mts., de la P-6 **9,50** mts.
 - b) Altura máxima en medianeras con edificación existente: De la P-5 **12.00** mts., de la P-6 **8,50** mts.



8. **Agrupación/segregación:** No se admitirán actuaciones de las que resulten naves ubicadas dentro de parcelas de superficie menor a la mínima establecida.

Artículo 12. Condiciones del uso de espacios libres

Las parcelas destinadas al uso de espacios libres se regirán por las determinaciones específicas para este uso contenidas en el Plan General.

Las parcelas de espacios libres, tanto las destinadas a zona verde como la que pasa a formar parte del Sistema General de Espacios Libres son espacios de uso y dominio público con las condiciones de dominio de aplicación a las mismas.

Por razón de su localización, en el ámbito de afección de las servidumbres aeroportuarias, cualquier acto de edificación sobre la rasante señalada en los planos precisará de autorización por parte de AESA, previo estudio aeronáutico suscrito por técnico autorizado.

Artículo 13. Condiciones del uso de dotaciones

Las parcelas destinadas al uso dotacional se regirán por las determinaciones específicas para este uso contenidas en el Plan General.

Las parcelas dotacionales, sea cual sea su destino de uso que determine la administración actuante, son espacios de uso y dominio público con las condiciones de dominio de aplicación a las mismas.



Por razón de su localización, en el ámbito de afección de las servidumbres aeroportuarias, cualquier acto de edificación sobre la rasante señalada en los planos precisará de autorización por parte de AESA, previo estudio aeronáutico suscrito por técnico autorizado.

Artículo 14. Condiciones del uso de equipamiento privado

Las parcelas destinadas al uso de equipamientos privados se registrarán por las determinaciones específicas para este uso contenidas en el Plan General.

Las parcelas de equipamientos privados, sea cual sea su destino de uso que determine la propiedad, son espacios de uso público y dominio privado con las condiciones de dominio de aplicación a las mismas.

Por razón de su localización, en el ámbito de afección de las servidumbres aeroportuarias, cualquier acto de edificación sobre la rasante señalada en los planos precisará de autorización por parte de AESA, previo estudio aeronáutico suscrito por técnico autorizado.

Artículo 15. Cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas derivadas de la instalación aeroportuaria.

Tanto en esta normativa de ordenación pormenorizada como en la ficha de determinaciones se recogen las condiciones que deberán cumplir los actos de edificación en el sector, que serían las siguientes:

“Las construcciones e instalaciones, así como cualquier actuación que se contemple en el SUSO-TE/I-2 PARQUE EMPRESARIAL EL MATORRAL, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción, (grúas, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc) así como el gáibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas de la Ordenación Estructural del presente Plan General de Ordenación.

Dentro de la zona de seguridad del Localizador del Sistema de Aterrizaje instrumental (LLZ IFA) en particular en los siguientes ámbitos recogidos en el Plano nº 3 NORMAS URBANISTICAS: “reserva de equipamiento”, “sistema general de espacio libre”, “zona verde”, ámbitos identificados como “no edificable” y parte del ámbito “zona verde 1” se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Art.15, apartado b) del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción. En



caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por la Zona de Seguridad del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LLZ IFA) no permitan, a juicio de la AESA que se lleven a cabo construcciones o instalaciones en los ámbitos mencionados previamente, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Dentro de la zona de Seguridad del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LLZ IFA), en particular en el **Sistema General SG-SP 2.8.034 E.D.A.R. EL MATORRAL** adscrito al SUSO-TE/I-2 PARQUE EMPRESARIAL EL MATORRAL, se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b) del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción. En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por la zona de seguridad del localizador del sistema de aterrizaje instrumental (LLZ IFA) no permitan, a juicio de AESA la ejecución del Sistema General SG-SP 2.8.034 E.D.A.R. EL MATORRAL no se generará ningún tipo de indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Según el art.10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramientos.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir



el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

- f) *Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.*
- g) *El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas o de cualquier otra índole”.*

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el art.16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que , dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua se no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

Cualquier revisión o modificación del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario que afecte al SUSO-TE/I-2 PARQUE EMPRESARIAL EL MATORRAL, o cualquier planeamiento urbanístico que desarrolle el presente ámbito deberá ser informado por la Dirección General de Aviación civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable previo del Ministerio de Fomento. En caso de que se vulneren o pudieran vulnerarse las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura por las construcciones e instalaciones propuestas, se deberá presentar por parte del promotor un estudio aeronáutico que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y tras informe técnico de Aena, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aún superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la





seguridad, ni queda afectada de modo significativos la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.”

Artículo 16. Resumen de características normativas del sector.

USOS PORMENORIZADOS		TIPOLOGÍA	Parcela/Us o	Sup. bruta m ²	Ocupación	SUP. m ² Parcela oc.	EDIF. m ² /m ²	EDIF. TOTAL m ²
TERCIARIO	COMERCIAL	AISLADA	T-1 Mixto terciario	28.266	Edificable	23.806	1,10	31.092,60
					No Edificable	4.460		-
			GSC-2 Gran equipamiento comercial	40.208	Edificable	23.012	0,80	32.166,40
					No Edificable	17.196		-
		AISLADA	T-3 Mixto terciario	40.242	Edificable	12.691	0,40	16.096,80
					No Edificable	27.551		-
		AISLADA	T-4 Mixto terciario	33.537	Edificable	9.493	0,38	12.744,06
					No Edificable	24.044		-
			I- industrial almacenaje	5.027	100%	5.027	1,20	6.032,40
INDUSTRIAL	ALMACEN	ADOSADA P-5 a P-6	I- industrial almacenaje	4.995	100%	4.995	1,20	5.994,00

