

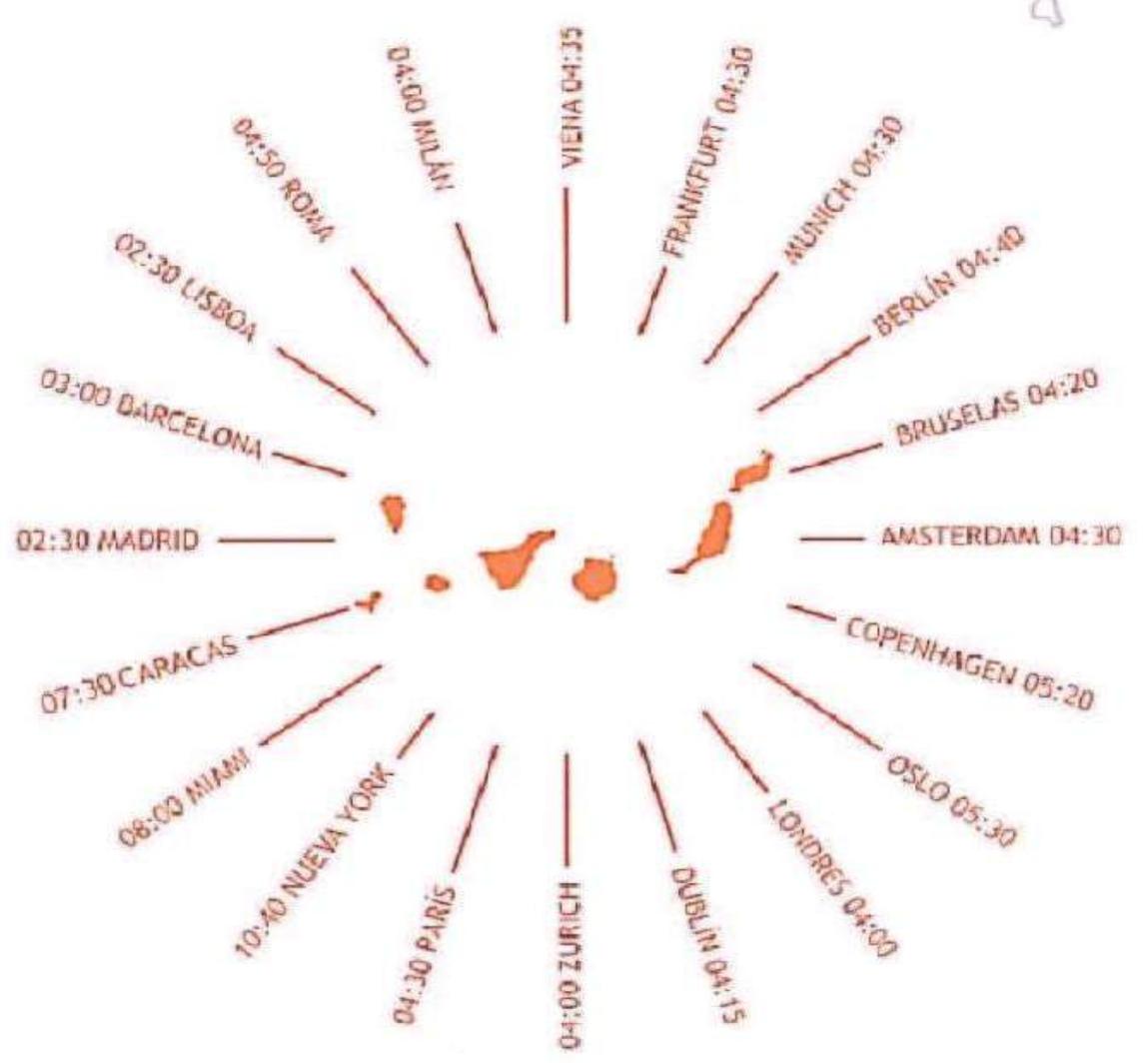


TOMO I: MEMORIA

**PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA
COMPETITIVIDAD DE MORRO JABLE**

Pájara, Fuerteventura





Horas de vuelo aproximadas.



TOMO I. MEMORIA

1 _ INTRODUCCIÓN

2 _ RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

3 _ INFORMACIÓN

4 _ DIAGNOSIS

5 _ CRITERIOS Y OBJETIVOS

6 _ LÍNEAS ESTRATÉGICAS

7 _ MODELO TURÍSTICO

8 _ MODELO DE ORDENACIÓN

9_ MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

10_ EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

11_ EQUIPO REDACTOR

ANEXO I DOCUMENTO DE CONTESTACIÓN DE INFORMES Y ALEGACIONES

TOMO II. NORMATIVA/FICHERO URBANÍSTICO

TOMO III. PLANOS

TOMO IV. ESTUDIO ECONÓMICO





ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	9
1.1 ANTECEDENTES: LA RENOVACIÓN DE LOS ÁMBITOS TURÍSTICOS.....	10
1.2 MARCO DE ACTUACIÓN	12
1.3 OBJETIVOS Y ORGANIZACIÓN DE LA ESTRATEGIA.....	14
2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE	16
2.1 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.....	17
2.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.....	26
2.3 LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	36
3. INFORMACIÓN	53
3.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICA.....	54
3.2 LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE ESTUDIO.....	55
3.3 ANÁLISIS AMBIENTAL.....	58
3.3.1 GEOLOGÍA.....	58
3.3.2 GEOMORFOLOGÍA.....	62
3.3.3 HIDROLOGÍA.....	64
3.3.4 CLIMA.....	65
3.3.5 VEGETACIÓN.....	68
3.3.6 FAUNA.....	72
3.3.7 CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN.....	75
3.3.8 SUELOS.....	76
3.3.9 CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE.....	79
3.3.10 PATRIMONIO CULTURAL.....	92
3.4 ANÁLISIS DE RIESGOS.....	95
3.4.1 ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	95
3.4.2 OBTENCIÓN DE RESULTADOS.....	96
3.5 IMPACTOS AMBIENTALES.....	100
3.5.1 AFECCIONES TERRITORIALES.....	100
3.5.2 AFECCIONES SOBRE LOS ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS.....	101
3.5.3 AFECCIONES DERIVADAS DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES.....	102
3.5.4 AFECCIONES DERIVADAS DE VERTIDOS DE RESIDUOS.....	103
3.5.5 AFECCIONES DERIVADAS DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.....	103
3.5.6 OTRAS AFECCIONES DEL PAISAJE URBANO.....	104
3.6 USOS PORMENORIZADOS.....	104
3.6.1 USOS DEL SUELO URBANO.....	104



3.6.2	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	105
3.6.3	USOS DEL SUELO RÚSTICO.....	105
3.7	MORFOLOGÍA URBANA.....	106
3.8	ANÁLISIS DEL PRODUCTO TURÍSTICO.....	108
3.8.1	TIPOLOGÍA Y CATEGORÍA DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS.....	108
3.8.2	plazas de alojamiento.....	109
3.8.3	antigüedad y estado del alojamiento turístico.....	109
3.9	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	110
3.9.1	SISTEMA VIARIO.....	110
3.9.2	TRANSPORTE PÚBLICO:.....	112
3.9.3	INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.....	113
3.9.4	INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.....	114
3.9.5	INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES.....	115
3.9.6	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	115
3.9.7	SISTEMA DE GESTIÓN DE RESIDUOS.....	116
3.10	ENCUESTAS.....	117
3.10.1	VALORACIÓN DE LOS RESIDENTES.....	118
3.10.2	CONCLUSIONES DE LOS RESIDENTES.....	120
3.10.3	VALORACIÓN DE LOS TURISTAS.....	120
4.	DIAGNOSIS.....	123
4.1	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.....	124
4.1.1	DIAGNÓSTICO DESCRIPTIVO.....	124
4.1.2	DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL.....	131
4.1.3	DIAGNÓSTICO DE LA CAPACIDAD DE USO.....	136
4.2	EVALUACIÓN DE CARENCIAS Y DEBILIDADES DEL ÁMBITO.....	149
4.3	ANÁLISIS DE AMENAZAS COMO DESTINO TURÍSTICO.....	151
4.3.1	DIMENSIONES DE LA CALIDAD.....	151
4.3.2	FACTORES DE CALIDAD.....	151
4.3.3	ÁMBITOS DE RESPONSABILIDAD PARA MEJORAR LA CALIDAD PERCIBIDA EN LA ZONA PROPUESTA.....	156
4.4	DEFINICIÓN DE FORTALEZAS Y DEBILIDADES DEL NÚCLEO.....	157
5.	CRITERIOS Y OBJETIVOS.....	159
5.1	CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES.....	160
5.1.1	CRITERIOS Y OBJETIVOS SOCIOECONÓMICOS Y URBANÍSTICOS.....	160
6.	LÍNEAS ESTRATÉGICAS.....	163
6.1	APUESTA POR UNA CIUDAD TURÍSTICA CON CALIDAD E IDENTIDAD EN COHERENCIA CON EL MODELO ELEGIDO.....	164



6.2	LA ORDENACIÓN Y LA GESTIÓN DE MORRO JABLE DESDE UNA CONCEPCIÓN INTEGRAL E INTEGRADA	165
6.3	ORDENACIÓN Y POTENCIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	166
6.4	LA REVITALIZACIÓN Y RENOVACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO.....	168
6.5	CREACIÓN DE UNA IDENTIDAD BASADA EN LAS SINGULARIDADES	169
6.6	ESTIMULAR E IMPLANTAR LA CULTURA DE LA CALIDAD EN EL CONJUNTO DEL DESTINO	170
6.7	LA PARTICIPACIÓN DE LA SOCIEDAD EN LAS INICIATIVAS DE REHABILITACIÓN.....	170
6.8	DESARROLLO DEL CLÚSTER DE LA CIUDAD TURÍSTICA.....	171
6.9	LA ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	172
7.	MODELO TURÍSTICO.....	175
7.1	INTRODUCCIÓN AL MODELO TURÍSTICO.....	176
7.2	RETOS DE LOS PRODUCTOS TURÍSTICOS	178
7.3	MORRO JABLE: NÚCLEO TURÍSTICO Y AMBITO DE ACTUACIÓN	181
8.	EL MODELO DE ORDENACIÓN	185
8.1	INTRODUCCIÓN AL MODELO DE ORDENACIÓN.....	186
8.2	LA ESPECIALIZACIÓN DE USOS EN MORRO JABLE.....	186
8.3	LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO.....	194
8.3.1	ALTERNATIVA 0	194
8.3.2	ALTERNATIVA 1	195
8.3.3	ALTERNATIVA 2	199
8.3.4	ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	202
8.4	BASE DEL MODELO PROPUESTO.....	202
8.5	INTERVENCIONES.....	203
8.6	EL ENCAJE JURÍDICO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	205
8.7	LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL NÚCLEO DE MORRO JABLE	207
8.7.1	LA ORDENACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO.....	207
8.8	EL MODELO Y EL ESTÁNDAR DE DENSIDAD	227
8.9	LA ORDENACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	229
8.10	COMPATIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	230
8.11	INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	230
8.12	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	233
8.13	RÉGIMEN DE USOS.....	233
8.14	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 34 DEL TRLOTENC	234
8.14.1	Capacidad turística conforme al PIOF.....	234
8.14.2	Capacidad de alojamiento residencial y turística del PLAN.....	235
8.14.3	Justificación del cumplimiento art. 34 TRLOTENC.....	237



8.15	JUSTIFICACIÓN DEL ART. 32 DEL TRLOTENC, MODIFICADO POR EL ART. 9 DE LA LEY 14/2014, DE ARMONIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y DE LOS RECURSOS NATURALES.....	238
8.16	ALTERACIONES DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PÁJARA (Informe Consejería)	242
9.	MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES.....	248
9.1	SÍNTESIS DEL MODELO PROPUESTO	249
9.2	SISTEMATIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES.....	249
9.2.1	INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO.....	250
9.2.2	LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PRIVADO	258
9.2.3	PROPUESTAS DE INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PRIVADO.....	269
9.3	PROGRAMA OPERATIVO DE IMPLANTACIÓN DE LA CALIDAD EN LAS ACTIVIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS	270
9.4	MEDIDAS PARA LA INCENTIVACIÓN DEL CLÚSTER DE LA CIUDAD TURÍSTICA.....	272
10.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	274
11.	LA TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN DE MORRO JABLE.....	278
11.1	LA TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN. PRIMER TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES.....	279
11.2	MODIFICACIONES AL PLAN DE MODERNIZACIÓN MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE MORRO JABLE DERIVADAS DEL PRIMER PROCESO DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS	282
11.3	SEGUNDO TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES	283
11.3.1	MODIFICACIONES DERIVADAS DEL SEGUNDO TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.....	286
11.4	COMISIÓN DE VALORACIÓN CONJUNTA DE LOS INFORMES EMITIDOS.....	292
11.5	ENRIQUECIMIENTOS TÉCNICOS AL DOCUMENTO.	293
11.6	MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA COTMAC CELEBRADA EL 11 DE MAYO DE 2015.	296
12.	EQUIPO REDACTOR	297



1. INTRODUCCIÓN



1. INTRODUCCIÓN

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias**1.1 ANTECEDENTES: LA RENOVACIÓN DE LOS ÁMBITOS TURÍSTICOS**

En 1997 se conoció el primer borrador del Libro Blanco del Turismo Canario del siglo XXI, que establece que el producto hegemónico del turismo canario ha llegado a su madurez y entra en una fase de agotamiento con riesgo de conducir a una crisis de viabilidad y rentabilidad. Entre otras estrategias y actuaciones, propone, en relación con la condición urbana de la oferta turística, planes de rehabilitación y uso del patrimonio disponible, plan de reestructuración y mejora de la planta de alojamiento y otras actuaciones de reordenación de la oferta, entre ellas, el desarrollo de normas que fijen parámetros de saturación para evitar la superación de la capacidad de carga territorial de las áreas turísticas.

Otro precedente importante fue la iniciativa de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias que culminó con la aprobación del Decreto 10/2001, de 22 de enero (BOC, nº 17, de 5.2.2001), por el que se regulan los estándares turísticos, modificado parcialmente por Decreto 142/2010, de 4 de octubre (BOC, 204, DE 15.10.2010) por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, determinando en el Título II los objetivos y criterios de planeamiento urbanístico para el diseño y ejecución de la urbanización turística.

En este Decreto se establece la regulación de las condiciones de calidad del espacio turístico y de los productos mediante normas y estándares de densidad de alojamiento, de equipamiento, de espacios libres, de infraestructuras y servicios.

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL Y ESPAÑOLA

En la bibliografía general sobre el turismo se ha generalizado, en la última década, la preocupación por el agotamiento del modelo y la necesidad de regeneración de las áreas saturadas. En la década precedente se conocieron muy contadas propuestas de intervención sobre esta situación, sin embargo ya el Plan Funcional de Turismo del Estado de Hawaii, aprobado en 1984, incorporaba no sólo una preocupación, sino la programación articulada y sistemática de las acciones que hoy, empiezan a tenerse generalmente por necesarias:

- Regulación de los cambios de uso entre alojamiento residencial y para visitantes.
- Políticas de recualificación de áreas preexistentes, incluso mediante la aplicación de fondos a su reequipamiento, y la adquisición pública de suelo para parques y espacios libres.
- Dotación de infraestructuras y servicios urbanos, regulando su financiación entre recursos públicos y empresariales privados.
- Asegurar espacios públicos al servicio de los hoteles y complejos turísticos.



1. INTRODUCCIÓN



- Asegurar la planificación urbana de todo destino turístico y de sus equipamientos y fomentar las actividades de los visitantes.

En Europa es a partir de 1990 cuando se formula la reordenación y rehabilitación de núcleos turísticos como una estrategia sistemática y sobre todo con una referencia explícita a sus contenidos urbanísticos y ambientales como línea de actuación principal.

Es éste el momento en que el sector público asume protagonismo emprendedor, articulando la gestión y desarrollando acciones públicas. En Holanda, Scheveningen es un ejemplo muy temprano y significativo de regeneración de un núcleo en declive que se inició ya a finales de los años 60 con acciones de las autoridades públicas.

La característica fundamental de este proceso es la formación de entes ad hoc, normalmente en forma de consorcios o agencias de iniciativa pública, que se instituyen de forma mixta, con la participación de empresarios privados.

En España, las primeras decisiones operativas se produjeron en Baleares. Su actividad legislativa fue la primera en España que asumió que la densidad territorial ha de ser el principal parámetro de calidad y adecuación ambiental de la oferta turística creando mecanismos para incentivar la reconversión de establecimientos hoteleros obsoletos.

A principios de los noventa se inician actuaciones significativas de regeneración de la oferta turística en la Costa Brava catalana, adoptando como objetivo básico la reconversión de la oferta orientada por el modelo de alojamiento masivo, sustituyendo "cantidad por calidad". Para ello promueven las actuaciones de renovación preferentemente a las de nueva construcción, protegen y recuperan el entorno de los núcleos turísticos, emprenden operaciones de adaptación de las estructuras urbanas al turismo residencial, reduciendo alturas y densidades de edificación, etc.

Los planes de Excelencia Turística, referidos a la regeneración de los destinos maduros, programaron actuaciones de mejora ambiental y paisajística, equipamiento y espacios libres, infraestructuras y servicios urbanos, diversificación y cualificación de la oferta turística, formación profesional y gestión empresarial.

En lo que se refiere a la regeneración de núcleos turísticos maduros, el Plan Integral de Calidad del Turismo Español (PICHTE) asume como objetivo fundamental la calidad, cuyos objetivos asociados son la desconcentración geográfica de la demanda, la diversificación de la oferta, la implantación de modelos de desarrollo sostenible, la creación de empleo nuevo y más cualificado en el sector, y el incremento de la rentabilidad turística.

La actuación pública normativa más innovadora en el actual panorama español de la política turística está contenida en la Ley 1/1999 de 24 de Marzo de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares que

1. INTRODUCCIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

desincentiva la cantidad, optando por la mejora de la calidad de lo ya existente y regulando la modernización permanente de los alojamientos turísticos con el objetivo de que la oferta no actualizada desaparezca del mercado e insiste también en la incompatibilidad espacial del uso de alojamiento turístico con el residencial.

Su contenido más innovador, que se ha difundido ampliamente bajo la idea genérica y la expresión de "moratoria turística", es el estricto condicionamiento de autorización de establecimientos de alojamiento turístico a la baja definitiva de otros establecimientos en la misma isla.

1.2 MARCO DE ACTUACIÓN

El presente documento, se enmarca dentro de de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (B.O.C. núm. 103, de 31 de mayo), *que deroga los artículos 13,14, 15, 16, 17.1 y 18 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*, en virtud de la cual se determina que los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en la ley. Al amparo de esta ley se elabora el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable (en adelante Plan de Modernización de Morro Jable), documento en el que se establecen las estrategias de transformación, reforma y recualificación del núcleo turístico, a través de operaciones de renovación urbana y edificatoria que promuevan la remodelación del espacio público y privado y la reactivación de la actividad económica. Para el desarrollo de las actuaciones y la consecución de los objetivos, es necesario la coordinación entre el sector público y privado, así como entre las diversas administraciones intervinientes en el proceso.

Así mismo la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, publicada en el BOE núm. 153, de 27 de junio de 2013 (en adelante, Ley 8/2013 de Rehabilitación), cuyo objetivo es regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración de los tejidos urbanos, supone un nuevo respaldo para las actuaciones de renovación urbana y, entre otras disposiciones, modifica los artículos 14,15,y 16 del Texto Refundido de Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, dotando de nuevas herramientas al planeamiento urbanístico.

La Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de directrices de Ordenación del Turismo, en adelante Ley de Directrices, incluye en su Anexo al núcleo de Morro Jable como un área de rehabilitación urbana. En coherencia con esta ley, el Plan de Modernización de Morro Jable cumple con

1. INTRODUCCIÓN



las determinaciones relativas a límites de crecimiento, renovación y sustitución de la planta de alojamiento, y crecimiento cualitativo de la oferta turística:

Determina la **Directriz 3. Criterios (NAD)**

- a) *La fijación de los límites razonables de crecimiento turístico y los aplicables a la clasificación y calificación del suelo turístico sobre la base de unos parámetros de calidad basados en los niveles de infraestructura y la conservación del patrimonio natural, cultural y del paisaje insular, teniendo presente la escasez de los recursos naturales, la fragilidad de los ecosistemas insulares, la evolución económica de cada isla y las expectativas sociales y laborales de la población.*
- b) *El fomento de la renovación y sustitución de la planta alojamiento turístico inadecuada y la regeneración de la ciudad turística degradada.*
- c) *La primacía de la calidad sobre el crecimiento cuantitativo y la orientación de la actividad turística hacia los sectores más rentables, que comprometen el incremento de la productividad por gasto, especialización y duración de la estancia, así como la creación de una oferta multitemática, diversa y amplia.*

Para la elaboración de este Plan, se ha recabado tanto la información existente, sectorial y urbanística, así como se ha generado una base de datos propios, a través de trabajo de campo, que ha constituido el cimiento de los estudios previos del plan.

En el Plan de Modernización de Morro Jable se establece una serie de intervenciones, en el ámbito público y privado, determinándose niveles en la prioridad de su desarrollo. Estas intervenciones permitirán una profunda transformación de la ciudad turística de Morro Jable, y están en correspondencia con los objetivos del modelo turístico.

Se trata de activar un nuevo modelo, que requiere de ideas innovadoras que doten a la ciudad turística existente de espacios de calidad, habitables, polifuncionales y variados, que generen atracción y necesidad de ser explorados, ofertando nuevas experiencias al visitante. Transformar la actual red viaria, articulando sus necesidades funcionales con la creación de ámbitos capaces de transmitir sensaciones agradables vinculadas al disfrute de los espacios libres, proponiendo recorridos urbanos en forma de paseos y ello con el fin de oxigenar la trama urbana de Morro Jable e incentivar la movilidad de una forma sostenible, reorganizando y limitando, a su vez, la presencia del automóvil.

Articular un conjunto de intervenciones, coordinadas entre sí, sobre servicios urbanos, espacios libres, accesibilidad y viario que aportan una imagen unitaria, coherente y adaptada a las características del entorno. Por tanto, el fin último de este Plan, es proceder a rehabilitar, renovar, equipar, vincular y proporcionar nuevos focos de actividad que contribuyan a transformar el tejido urbano actual en un espacio

1. INTRODUCCIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

abierto, continuo y fluido, en definitiva una nueva Ciudad Turística volcada al exterior y con marca e identidad propia.

1.3 OBJETIVOS Y ORGANIZACIÓN DE LA ESTRATEGIA

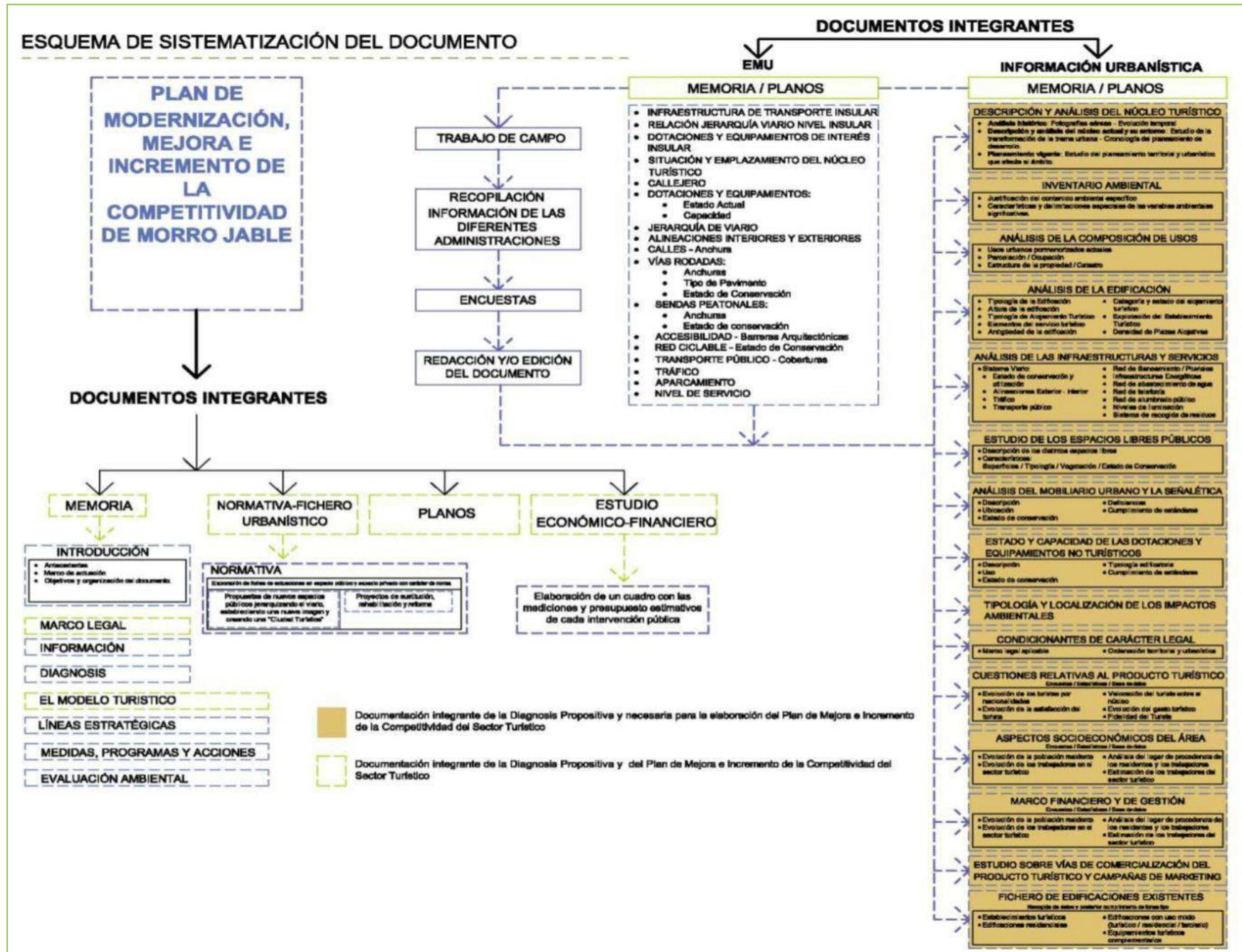
El objetivo del Plan es definir el modelo turístico del destino y dar cobertura a las actuaciones de renovación urbana y edificatoria que contempla, de índole pública y privada, que contribuyan a la rehabilitación de la planta de alojamiento y servicios, así como a la remodelación urbanística.

El presente documento permite organizar actuaciones integradas para la renovación y recualificación del núcleo turístico de Morro Jable y contiene parámetros de ordenación de actuaciones particulares conforme a los siguientes objetivos fijados:

- La apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad.
- Desarrollar el espacio público.
- Intervenir, reordenar y rehabilitar el espacio privado.
- Crear una identidad fundamentada en las singularidades del núcleo.
- Estimular el desarrollo de la cultura empresarial.
- Desarrollar el clúster de la ciudad turística.

Los objetivos específicos del ámbito se desarrollan en los apartados 7 "Líneas Estratégicas" y 8 "Medidas, Programas y Actuaciones" de la presente Memoria. Respecto a la organización del Documento del Plan se ha seguido el siguiente proceso de trabajo:

1. INTRODUCCIÓN



2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE



2_REGIMEN JURÍDICO APLICABLE



2.1 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable se elabora en el marco de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (B.O.C. núm. 103, de 31 de mayo); habilitándose dicha Ley (artículo 7), como instrumento de ordenación urbanística que complementa y, en su caso, sustituye a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria.

La Ley 2/2013 parte del doble objetivo que ya planteaba la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Directrices de Ordenación del Turismo (BOC nº 73, de 15 de abril de 2003), en adelante, Ley de Directrices, en su Directriz 3:

- Impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos.
- Modular el crecimiento de la planta turística.

La Ley de Directrices regula la actividad turística, estableciendo:

- principios y criterios para la implantación del modelo turístico,
- la renovación edificatoria y rehabilitación urbana (DOT 18. apdos. 3 y 4, 20, 21, 22.1 y 23),
- los límites y ritmos de crecimiento de cada isla basándose en su capacidad de carga (DOT 24 a 26), eximiendo de estos límites a las actuaciones de renovación de la planta de alojamiento existente, siempre que no supongan un incremento de capacidad,
- y los instrumentos a través de los cuales puede materializarse todo ello (DOT 28 a 34).

Por otra parte, la Ley de Directrices mandata al planeamiento urbanístico, de conformidad con las determinaciones del planeamiento insular, a delimitar las áreas en que se aprecie la necesidad de su rehabilitación, pudiendo estas áreas incluso tener el carácter de áreas de rehabilitación integral del artículo 144 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, (TRLOTIC), regulándose por dicho Texto Refundido y por los artículos 181 a 186 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (BOC nº 17, de 26 de enero de 2005).

Sin embargo, el Plan General de Ordenación de Pájara no se encuentra adaptado ni al TRLOTIC, ni a la Ley de Directrices, no existiendo una delimitación de los ámbitos necesitados de renovación por parte de

2_RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

dicho instrumento de ordenación municipal. El Anexo de las Directrices, modificado por la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, declara a Corralejo, Caleta de Fuste, Costa Calma y Morro Jable, en Fuerteventura, como áreas de renovación urbana. Por ello, y partiendo de esta declaración, el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad, en ejercicio de la competencia que le otorga la Ley 2/2013, delimita el ámbito de actuación objeto de renovación, legitimando los actos y usos del suelo de las distintas áreas de intervención que delimita, estableciendo su ordenación detallada, conforme al modelo insular y territorial que, aún no encontrándose adaptado, deba ser sostenible y competitivo.

La Ley 2/2013 establece en el artículo 7.2 que cuando los instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa no existan, o no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrá prever, asimismo determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas. Para el caso de que dichos instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las directrices de ordenación general y del turismo de canarias, se especifica en el apartado 7, que sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea como objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley.

El apartado 6 del citado artículo determina que el plan de modernización turístico definirá los incrementos en edificabilidad que puedan admitirse para viabilizar las operaciones de renovación y traslado, así como la modificación del índice de densidad turística de parcela admisible en las operaciones de renovación edificatoria, como se dispone en la ley. Los incrementos de edificabilidad se atenderán al marco de equilibrio en la distribución de beneficios y cargas definido en la legislación urbanística y no podrán superar los límites máximos establecidos en esta.

A tales efectos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y ss. de la Ley 2/2013, las actuaciones de renovación previstas en el Plan de Modernización se pueden llevar a cabo mediante mecanismos de renovación edificatoria de los establecimientos de alojamiento, o por sustitución y traslado de los establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario, por otros usos, así como su traslado, en su caso, a otros suelos turísticos más apropiados dentro de la misma isla, conforme a las determinaciones, capacidad de carga y ritmos de crecimiento establecidos por el planeamiento insular o territorial para el área de que se trate y el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que constituyan su ordenación, así como del estándar de densidad de suelo turístico y demás parámetros sectoriales de calidad, además de las previstas en la ley; sustitución y traslado que llevará aparejado un sistema de incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística y del espacio público de los núcleos turísticos consolidados en la línea de la Ley de Directrices, y mediante la acción concertada

2_REGIMEN JURÍDICO APLICABLE



entre el sector privado y la Administración; todo ello con la doble finalidad de fomentar la implantación de establecimientos de mejor categoría que los renovados, y de innovar y diversificar la oferta.

Con esta finalidad, la Ley 2/2013 establece en el Capítulo II “Renovación Edificatoria” y Capítulo III “sustitución y traslado de los establecimientos turísticos” del Título II una serie de incentivos a la renovación edificatoria que se materializa en incremento de la edificabilidad normativa prevista en el planeamiento (art. 11) y, en el caso de los de alojamiento, de la adecuación del estándar de densidad del suelo turístico (art. 12) y cuando procediese, del derecho a obtener plazas de alojamiento adicionales para los casos de renovación edificatoria o sustitución y traslado de establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario (arts. 13, 17, y 18 y 19).

El artículo 6.3 determina que las actuaciones de renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto; determinando en el apartado 4 que las actuaciones de renovación aprobadas mediante el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad tienen, en todo caso, los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística.

Así mismo, la Ley 8/2013 de Rehabilitación, que modifica el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de marzo, entre otros, los artículos 14, 15 y 16, proporciona nuevas herramientas a los instrumentos de ordenación urbanística, añadiendo al marco actual las “actuaciones edificatorias”, dentro de las cuales se enmarca, en función de los objetivos definidos para la rehabilitación, la renovación edificatoria definida en la Ley 2/2013, y amplía las actuaciones edificatorias a las de nueva edificación y sustitución de la existente.

Por todo ello, el Plan de Modernización se configura como instrumento de renovación urbana de los núcleos turísticos consolidados de tramitación ágil y carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente y ejecutivo, al permitir que se introduzcan modificaciones en la ordenación vigente, de acuerdo con el modelo turístico insular establecido.

Este carácter ágil con que cuentan los Planes de Modernización se deduce del texto de la Ley 2/2013 al exigirse a estos Planes “una tramitación abreviada y de fase única”, en la que se dé cumplimiento “a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente”.

En el caso de que el Plan de Modernización tenga una trascendencia territorial y ambiental limitada, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) podrá determinar la exención de esta evaluación ambiental estratégica, en aplicación de la normativa vigente; correspondiendo a la COTMAC, si queda determinada la necesidad de llevar a cabo la evaluación ambiental estratégica o la declaración de impacto ambiental de cualquiera de los proyectos previstos en la actuación planificada, la

2_RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

aprobación de la memoria ambiental del Plan de Modernización, o la declaración de impacto ambiental, en su caso.

INCENTIVOS Y MEDIDAS PARA LA RENOVACIÓN, MODERNIZACIÓN Y MEJORA DE LA PLANTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO Y COMPLEMENTARIA, Y LA REACTIVACIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

Con el objetivo de conseguir un modelo de desarrollo sostenible y duradero para las islas, que fuese respetuoso con el medio ambiente y ayude a conservar los recursos naturales, a la vez que genere riqueza económica, se publica la Ley de Directrices, estableciendo en su Directriz 19, derogada por la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias, una serie de actuaciones para la Renovación edificatoria de los establecimientos de alojamiento.

En consonancia con los principios de la misma y con la finalidad de incentivar la renovación edificatoria que impulse la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementario y la reactivación de la actividad económica, la Ley 2/2013 establece, además de los incentivos económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable en el Título II “De La Renovación y Modernización Turística”, Capítulo II, “Renovación Edificatoria” y Capítulo III “Sustitución y traslado de los establecimientos turísticos”, una serie de incentivos y medidas para la renovación edificatoria de los establecimientos turísticos y equipamientos turísticos que se materializa en incremento de la edificabilidad normativa prevista en el planeamiento (art. 11) y, en el caso de los de alojamiento, de la adecuación del estándar de densidad del suelo turístico (art. 12) y cuando procediese, del derecho a obtener plazas de alojamiento adicionales para los casos de renovación edificatoria o sustitución y traslado de establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario (arts. 13, 17, y 18 y 19).

En cuanto al incentivo en edificabilidad, se establece en el artículo 11:

En caso de renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento, con y sin traslado, o de los equipamientos complementarios, cuando así lo prevea el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, que podrá materializarse para usos deportivos, religiosos, culturales, ocio, salud y análogos, se podrá admitir incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente, sin que en ningún caso se supere el límite máximo establecido en la legislación urbanística, en base a los siguientes coeficientes:

- a) Coeficiente general por renovación con aumento de categoría que podrá permitir un incremento de hasta el 0,3 m²c/m² sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya.

2_REGIMEN JURÍDICO APLICABLE



- b) Coeficiente adicional de eficiencia energética, equivalente al porcentaje de energía renovable que el establecimiento generará con sus propias instalaciones respecto al gasto energético anual, según la siguiente fórmula: cada tramo de 20% del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 de incremento de edificabilidad sobre la normativa; incentivo que no será de aplicación cuando la reducción energética derive del cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento.
- c) Coeficiente de especial calidad, con un máximo de un 0,2 m²c/m², en caso de que la categoría prevista tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas-gran lujo.
- d) Coeficiente por reducción de la huella de carbono, con un máximo de 0,1, con medidas que no hayan sido incentivadas por la aplicación de los coeficientes previstos en los apartados anteriores.

Con la única limitación, apartado segundo, de que solo podrán admitirse incrementos de edificabilidad previstos en este artículo cuando no tenga como consecuencia el incumplimiento de los estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento establecidos en la normativa sectorial, no pudiendo la ocupación de la parcela ser superior al 40%, estando prohibidos los incrementos cuando la vigente sea superior a dicho índice.

Dicho incremento de edificabilidad se podrá hacer extensible a parcelas con establecimientos turísticos que pretendan la mejora de sus zonas comunes, sin aumento de la capacidad de plazas establecida, cuando así lo prevea el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, sin que en ningún caso supere el coeficiente de edificabilidad de la parcela.

En su apartado 4, se habilita que, dentro de la misma zona turística, cuando sea necesario para poder materializar los proyectos de renovación edificatoria o, si lo permitiese el planeamiento territorial en otras zonas de la isla, de mejora de la oferta turística, y previo convenio urbanístico suscrito al efecto con las administraciones municipales competentes, podrán autorizarse trasvases de edificabilidad, sea de alojamiento o para equipamiento complementario, de un sector de suelo urbanizable a otro, o a un ámbito de suelo urbano no consolidado, siempre que no se vulneren derechos de terceros.

El porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento, sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales cuando sea el caso, por recuperación de plusvalías será el siguiente:

- a) el 10% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.
- b) el 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

2_RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

En lo relativo a los incentivos en materia de densidad de parcela, se establece en el artículo 12 que la aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por las siguientes reglas:

- a) Aquellos cuya licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya renovación en la misma parcela suponga mejora en la categoría pero sin aumento en el número de plazas ni de edificabilidad, les será de aplicación, con el fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento o, si resultase más favorable, a juicio del interesado, la vigente al momento de autorizarse la renovación.
- b) Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de su superficie edificada, tendrán derecho a una reducción del estándar de densidad de suelo turístico vigente, que se ponderará por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, para cada urbanización, núcleo turístico o área de referencia mediante coeficientes definidos en función de los siguientes criterios limitativos:
 - I. Establecimientos con un estándar actual superior a 60 m²/plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra.
 - II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 m²/plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 m²/plaza.
 - III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 m²/plaza. No admitiría aumentar el número de plazas actuales.

Incentivo en materia de densidad de parcela (art. 12)	Establecimientos con un estándar actual superior a 60 m ² /plaza	Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 m ² /plaza	Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 m ² /plaza
Ley de renovación y modernización turística	Se aplicaría como límite mínimo esta cifra	Se aplicaría como límite mínimo la de 50 m ² /plaza.	No admitiría aumentar el número de plazas actuales

Fuente: L 2/2013. Elaboración propia.

2_REGIMEN JURÍDICO APLICABLE



El incremento de plazas total estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria y demás factores propios de la zona, urbanización o área de actuación.

- a) Los estándares de densidad de suelo turístico podrán computarse conjuntamente para varias parcelas aledañas que se agrupen a tales efectos, siempre que se delimite con claridad la superficie no edificable de uso común asignada al cumplimiento del estándar, de lo que quedará constancia en el Registro General Turístico.
- b) El cumplimiento de los demás estándares de equipamiento y dotaciones establecidos por la normativa sectorial será obligatorio para todos los establecimientos renovados, en función de la categoría que ostenten tras el proceso de renovación, sin perjuicio de que el cumplimiento de determinadas dimensiones puedan ser objeto de dispensa en casos justificados, de acuerdo con lo previsto en la normativa turística.

En cuanto a los incentivos en plazas adicionales, la Ley 2/2013 establece en el artículo 13.1 incentivos en nuevas plazas de alojamiento turístico adicionales por renovación edificatoria de un establecimiento de alojamiento que cumpla el mínimo de inversión por plaza que se establece en el cuadro incluido en el anexo de la ley y en sus sucesivas actualizaciones, dará lugar al derecho a la autorización de plazas de alojamiento turístico adicionales hasta un 50% más de las que tenía autorizadas, cantidad que podrá aumentarse en otro 25% por cada grado de categoría que aumente a partir de la categoría de tres estrellas, sin que en ningún caso pueda superarse el cien por cien de las plazas preexistentes.

Dichas plazas adicionales podrán materializarse en la propia parcela del establecimiento renovado, si la edificabilidad prevista en el planeamiento lo permite, computando, en su caso, los incrementos señalados en el artículo 11, o con la correspondiente legitimación por planeamiento habilitante, en otra parcela urbanísticamente apta de cualquier zona turística de la misma isla siempre que el planeamiento insular no lo prohíba (art. 13.2).

	Incentivo de plazas por renovación edificatoria de establecimiento de alojamiento / inversión mínima	Por aumento de categoría	Límite de incentivos de plazas adicionales
Ley de renovación y modernización turística	50% más de las plazas autorizadas	25% por cada grado de categoría que aumente, a partir de la categoría de 3 estrellas,	100% de las plazas preexistentes

Fuente: L 2/2013. Elaboración propia.



2_RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

Así mismo, la Ley de renovación faculta (artículo 16) que en aquellos núcleos y urbanizaciones turísticas donde el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad disponga la conveniencia de disminuir la densidad turística, especializar entre usos turísticos y residenciales, aumentar los espacios libres, equipamientos o dotaciones, o bien donde contemplen una actuación que haga precisa la demolición total o parcial de edificios o instalaciones que interfieran en las operaciones previstas, se puedan suscribir convenios de sustitución de los establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario, por otros usos, así como su traslado, en su caso, a otros suelos turísticos más apropiados dentro de la misma isla.

A tal efecto, en el artículo 17 de la citada Ley 2/2013 se establece una serie de incentivos en nuevas plazas adicionales para los casos de sustitución y traslado de establecimientos de alojamiento, en las siguientes cuantías:

- Si se ceden al municipio los terrenos para uso público, libre de cargas, un incremento del 100% de las plazas sustituidas. En este caso, el otorgamiento de la autorización previa requerirá la efectiva cesión del suelo.
- Si el solar mantiene la titularidad privada pero se destina a equipamiento turístico complementario, un incremento del 75% de las plazas sustituidas.
- Dichas plazas adicionales, referidas en los apartados a) y b) anteriores, podrán incrementarse además en un 25% por cada grado de categoría que se aumenten las plazas sustituidas, a partir de la categoría de 3 estrellas.

En los supuestos de sustitución y traslado, sólo podrá otorgarse la autorización previa para el proyecto que incorpore las nuevas plazas, cuando la demolición de la edificación haya sido ejecutada o garantizada, tal como se regula en esta misma ley (art. 13.3 Ley 2/2013).

Incentivos de plazas por sustitución y traslado	Se cede los terrenos al municipio para uso público	Destina el solar a Equipamiento turístico complementario	Aumenta de categoría en los dos supuestos
Ley de renovación y modernización turística	100% de las plazas sustituidas	75% de las plazas sustituidas	25% por cada grado de categoría que se aumenten las plazas sustituidas, a partir de la categoría de 3 estrellas

Fuente: L 2/2013. Elaboración propia.

2_REGIMEN JURÍDICO APLICABLE



Como límite de aplicación de los incentivos establecidos la Ley 2/2013 determina en su artículo 10.3 que no serán de aplicación los anteriores incentivos a los proyectos de renovación edificatoria que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando la categoría a obtener tras la renovación sea inferior a tres estrellas en establecimientos hoteleros.
- b) Cuando suponga la conversión de un establecimiento hotelero en un establecimiento extrahotelero con inferior número de estrellas.
- c) Cuando transformándose un establecimiento extrahotelero en hotelero no se garantice fehacientemente por la totalidad de los propietarios en documento público inscrito en el Registro de la Propiedad la unidad de explotación futura permanente.

Con la misma finalidad, en el artículo 18 se establece el derecho de materializar en otro solar los incentivos de edificabilidad establecidos en la ley para la sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios que sean objeto de una operación de renovación urbana, o formen parte de un convenio para obtener suelo público; incentivándose, mediante el reconocimiento de un máximo de 1.000 plazas de alojamiento, la implantación y ejecución de nuevos equipamientos públicos o, siempre que hayan sido declarados de interés general por el Gobierno de Canarias de nuevos equipamientos privados, en suelos urbanos o urbanizables, con el límite de 1 plaza por cada 30.000 € de inversión, con una inversión en equipamiento mínima de 30 millones de euros.

Finalmente, la Ley 2/2013 en su artículo 19 establece los incentivos por sustitución de usos terciarios, habilitando que el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o, en su caso, el planeamiento territorial o urbanístico, pueda establecer la reducción, en su caso, del exceso de oferta de usos terciarios. Dichos planes podrán contemplar, preferentemente mediante la suscripción de convenios urbanísticos o por cualquier otra forma admitida en Derecho, el cambio de uso de las edificaciones o parcelas a los de establecimientos y equipamientos turísticos, estableciendo las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente de aplicación, admitiéndose, con carácter excepcional, el cambio a tipologías aisladas en las que se puedan desarrollar villas turísticas en los términos contemplados en esta ley; con el único condicionante de que el incremento de plazas estará supeditado a su vez, a la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria, y demás factores propios de la zona, urbanización o área objeto de actuación.

Por último, a los efectos previstos en el artículo 13 para el reconocimiento de plazas adicionales, se establece en Anexo a la Ley 2/2013 la inversión mínima por plaza de alojamiento que ha de realizarse para cada categoría que se pretenda alcanzar con la renovación edificatoria, distinguiendo si el establecimiento es hotelero o son apartamentos, sin perjuicio de la facultad del Gobierno de Canarias de su actualización:

2_RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

MODALIDAD	CATEGORÍA	IMPORTE MÍNIMO POR PLAZA DE ALOJAMIENTO
Hotelera	4 Estrellas	9.214,00 €
	5 Estrellas	11.799,00 €
	5 Estrellas gran lujo	15.120,00 €
Extrahotelera	4 Estrellas	6.379,00 €
	5 Estrellas	8.366,00 €
	5 Estrellas	10.713,00 €
	Villas	8.366,00 €

Fuente: L2/2013. Elaboración propia.

2.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

En el ámbito de ordenación que se propone se tendrán en cuenta las determinaciones de los distintos instrumentos que conforman el sistema de planeamiento de Canarias.

1. Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (PIO-FV).

El PIO-FV fue aprobado definitivamente y de forma parcial por Decreto 100/2001, de 2 de abril (B.O.C. nº 48, de 18/04/2001), aprobándose definitivamente las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística por Decreto 55/2003, de 30 de abril (BOC nº 108, de 9 de junio de 2003),

La ordenación turística del PIOF de Fuerteventura de 2001 determina todas aquellas zonas aptas para el uso turístico en la isla, asimismo, establece la capacidad de alojamiento máxima hasta el 1 de enero de 2013, así como una serie de medidas particulares de aplicación a cada una de las zonas turísticas de la isla: densidad de uso turístico por parcela, condiciones de clasificación y categoría de la nueva planta de alojamiento, altura de la edificación, condiciones con respecto a la edificabilidad, condiciones para la clasificación de nuevos suelos con destino turístico, etc.

El PIO reconoce la necesidad de preservar el medio ambiente y planificar el territorio desde una visión integral, como factores determinantes para la consecución de una oferta turística cualificada y diversificada.

2_REGIMEN JURÍDICO APLICABLE



Los objetivos del PIOF, en cuanto a la ordenación de la actividad turística y en un contexto de consecución de la sostenibilidad, se centran en:

- Evitar la indiscriminada urbanización de las costas, coordinar y planificar su desarrollo y revitalizar el interior de la isla, sus núcleos tradicionales.
- Establecer zonas turísticas litorales, excluyendo de tal condición a los sectores que contengan un estimable patrimonio ambiental, con objeto de contribuir a su preservación.
- Fijar criterios de ocupación y utilización de las playas como recurso esencial de la isla en materia turística.
- Garantizar un adecuado nivel de calidad e infraestructuras en los nuevos desarrollos.
- Aumentar la calidad de los establecimientos de alojamiento mediante un modelo predominantemente hotelero, con un mínimo de cuatro estrellas, y extrahotelero, de al menos tres llaves. Incrementar en determinadas zonas el estándar mínimo de densidad establecido en la Comunidad Autónoma.
- Garantizar la corrección de los déficits relativos a las infraestructuras de servicios (recogida de basura, desalación de agua de mar, alcantarillado, depuración de agua residuales y reutilización, redes de evacuación de aguas y pluviales, fundamentalmente) y dotaciones (recogida de basura, bomberos, policía y seguridad ciudadana, información turística, transporte público y centros sanitarios) en las zonas turísticas.

El PIOF en vigor establece un modelo de ordenación turística insular que, entre otros aspectos, gira en torno a un modelo de alojamiento basado más en la planta hotelera que en la extrahotelera, y en todo caso acudiendo a las máximas categorías y a unos elevados estándares tanto de superficie mínima de solar/plaza como de superficie mínima construida, parámetros muchos más elevados y exigentes que los establecidos en la normativa básica autonómica.

En el artículo 80 del PIOT relativo a las determinaciones y criterios referidos a las urbanizaciones turísticas se establecen los objetivos del Plan Insular para la provisión y diseño, entre otros, del sistema de espacios libres, de las dotaciones de interés público y social, de la red viaria, fases de edificación y puesta en servicio de urbanización, así como los estándares en infraestructura y servicios tales como la pavimentación, circulación y transporte, suministro de agua y saneamiento, suministro de transporte de energía y residuos.

2_RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

La zona de estudio del Plan de Modernización de Morro Jable se encuentra dentro del área de uso residencial urbano y/o turístico, de suelo tanto urbano como urbanizable, como se observa en el plano de Ordenación Turística “Suelos de Ordenación y Zonas Turísticas de Fuerteventura”

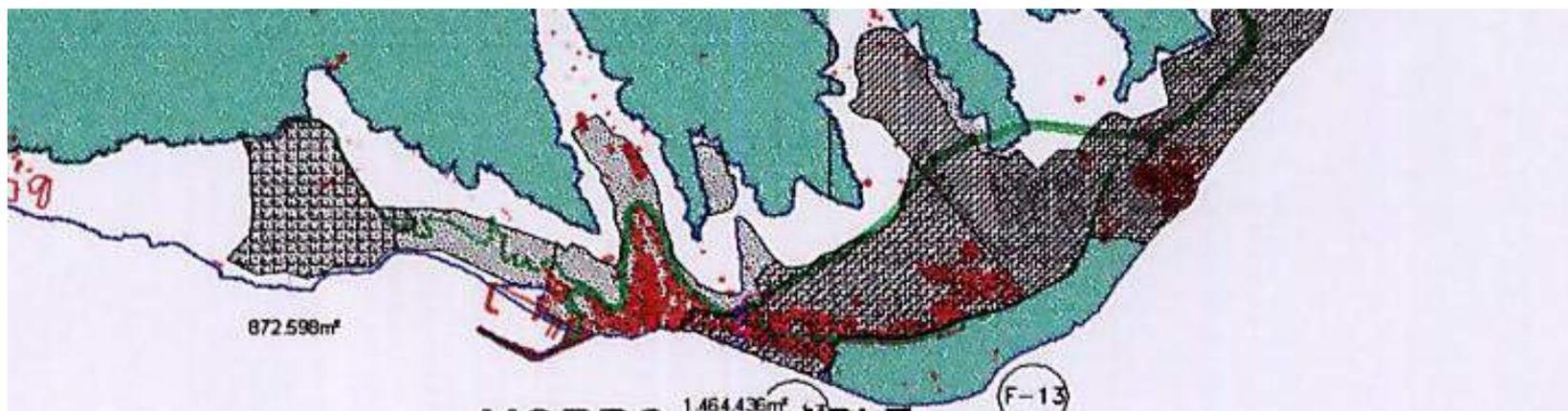


Imagen procedente del PIOF, plano de Ordenación Turística “Suelos de Ordenación y Zonas Turísticas de Fuerteventura”. Zona del núcleo de Morro Jable.

Bajo la denominación de “Áreas residenciales y/o turísticas” (suelos urbanos y urbanizables), el PIOF recoge, los suelos urbanos, urbanizables programados y también los aptos para urbanizar y urbanizables no programados que cuentan con plan parcial aprobado en el planeamiento municipal; en definitiva, la distribución geográfica de los usos y actividades del suelo que puede ser urbanizado y edificado (art. 12 DV PIOF).

La clasificación y calificación urbanística del suelo urbano y urbanizable, tanto residencial como turístico y otros usos, así como la totalidad de las determinaciones y aprovechamientos, queda remitida al planeamiento urbanístico. Sin embargo, más específicamente, parte de la zona originaria de Morro Jable se encuentra dentro del suelo urbano residencial, diferenciándolo del suelo urbano turístico. La normativa del PIOF establece que, salvo excepciones previstas para el medio rural y los cascos urbanos, no se podrán otorgar autorizaciones previas, ni licencias de obras a ningún establecimiento de alojamiento turístico situado fuera de las zonas de uso turístico.

Para la “Zona Turística H” (Morro Jable) y “Zona Turística G” (Esquinzo Butihondo), se establece en el artículo 77 las siguientes medidas particulares:

- El estándar de densidad de uso turístico por parcela: 120 m² de solar por plaza turística de alojamiento.

2_REGIMEN JURÍDICO APLICABLE



- La capacidad máxima de alojamiento hasta el día 1 de enero de 2013: 1.000 plazas para cada una de las zonas, y una capacidad complementaria para la zona G (Esquinzo Butihondo) de 2.000 plazas más en hoteles de 5 estrellas en hoteles especializados, y para la zona H (Morro Jable) de 1.000 plazas más en hoteles de cinco estrellas especializados, y otras 1.000 vinculadas y condicionadas a la ejecución de un campo de golf de 18 hoyos, sin que puedan acumularse más de 1.000 plazas en menos de tres años, a distribuir por la adaptación del Plan General de Ordenación de Pájara al PIOF en base a los siguientes criterios: (Informe Consejería)
 - Colmatación de zonas ya ocupadas por la edificación, evitando edificaciones en planes parciales actualmente sin edificación.
 - Vinculación a oferta complementaria de ocio (golf, sanitario, deportivo, cultural,...).
- La altura máxima de las edificaciones: tres plantas, medidas en cualquier punto del solar y / o visibles desde el exterior del mismo y, en todo caso, nueve metros de altura máxima.
- No se admitirán edificaciones con capacidad superior a doce unidades de alojamiento, a fin de evitar los hoteles en bloque y en altura.
- Cada Plan Parcial habrá de destinar, al menos, el 40% de su edificabilidad a uso residencial permanente, con las características generales definidas en el PIOF.
- Al menos el 50% de la edificabilidad turística de cada Plan Parcial habrá de destinarse a hoteles especializados: congresos, salud, deporte,
- No podrá clasificarse nuevo suelo turístico, ni aprobarse nuevos planes parciales en el ya clasificado, en estas zonas, hasta el día 1 de enero de 2013, salvo para la construcción de dotaciones y equipamientos. A tal fin, la adaptación del Plan General de Ordenación habrá de establecer, para cada una de las zonas, una zona de reserva y dotacional, destinada a corregir el déficit dotacional y de equipamientos de cada zona, y aportar suelo para la implantación de elementos de embellecimiento y enlace de la trama urbana. Su superficie y uso se definirá, justificadamente, por el Plan General de Ordenación de Pájara; y se ubicará, preferentemente, en suelo ya clasificado como urbano o urbanizable, excepto en caso de imposibilidad material debidamente justificada, en que podrá ubicarse de manera contigua al mismo mediante su oportuna reclasificación.
- La adaptación del Plan General de Ordenación de Pájara al PIOF, deberá establecer las oportunas medidas de clasificación, calificación y gestión de suelo para posibilitar y garantizar la construcción de, al menos, 5.000 viviendas hasta el 1 de enero de 2013.

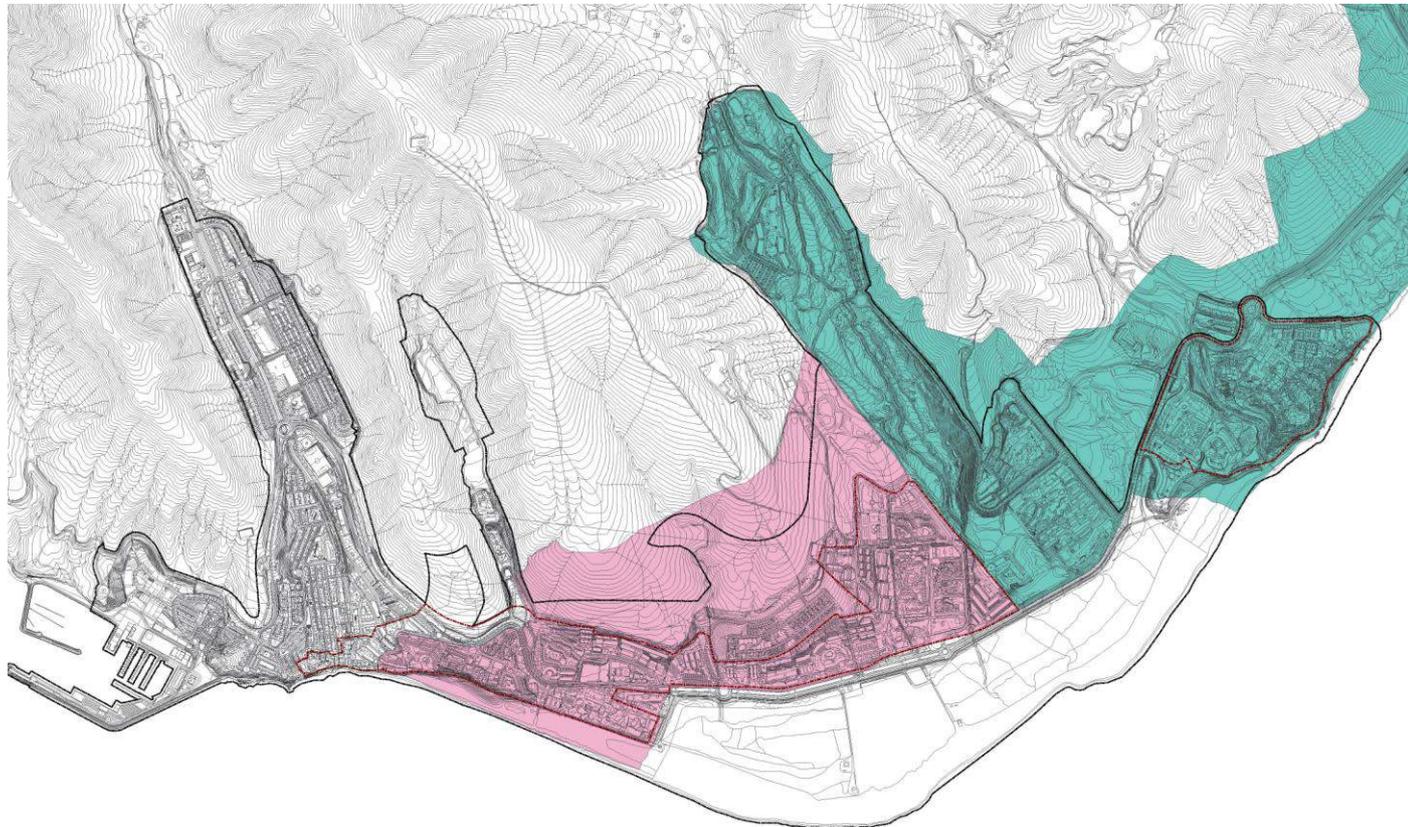
2_RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias



Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura

Zonas aptas para uso turístico

- Zona G
- Zona H

2. Instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos

Conforme a lo dispuesto en el artículo 22.1 del TRLOTG “los Planes y Normas de Espacios Naturales deberán establecer, sobre la totalidad de su ámbito territorial, las determinaciones necesarias para definir la ordenación pormenorizada completa del espacio, con el grado de detalle suficiente para legitimar los actos de ejecución.” Las determinaciones de dichos instrumentos deben ser conformes con las que sobre

2_REGIMEN JURÍDICO APLICABLE



su ámbito territorial establezcan las Directrices de Ordenación y el PIO y, a su vez, prevalecerán sobre el resto de instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Aunque en el interior del Ámbito de actuación no se localizan áreas protegidas, en el entorno inmediato, si se ubican áreas naturales sometidas a protección a tener en consideración, por las posibles afecciones que se pudieran generar sobre ellas. Dichas áreas se enuncian y se describen a continuación:

- Parque Natural de Jandía (F-3).

Este Espacio Natural Protegido limita al norte y al oeste con el ámbito de referencia del Plan. Se trata de un área desértica, protegida con rango de parque natural desde 1987. Se encuentra en Jandía, en el extremo sur de la isla de Fuerteventura. Se extiende por la vertiente septentrional de la Península de Jandía, así como por el istmo que la une a la isla. Con una superficie de 14.318,5 hectáreas, constituye una unidad estructural definida por su destacada importancia geológica y biológica, y por su espectacular belleza paisajística. Su fauna y su flora cuentan con abundantes endemismos, especies amenazadas y especies protegidas, que se distribuyen por hábitats bien conservados y a veces muy amenazados, siendo además el hábitat de algunas especies exclusivas. Para las aves, representa un área de importancia vital, con especies protegidas por disposiciones internacionales (convenios de Berna y Bonn, directiva europea de Hábitats, etc.). En conjunto, Jandía configura un paisaje casi intacto e imponente, plagado de elementos naturales de gran valía, hasta el punto de representar una de las muestras más valiosas y peculiares de la naturaleza canaria.

Este espacio fue declarado por la Ley 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias como Parque Natural de Jandía y reclasificado por la hoy derogada Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias como Parque Natural, derogada, formando parte de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, previstos en el TRLOTyENC'00.

Con la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias se establece un sector externo al Parque Natural y al sur de la Península de Jandía como área de sensibilidad ecológica. Este espacio ha sido declarado como zona de especial protección para las aves (ZEPA) según lo que establece la Directiva 79/409/CEE relativa a la Conservación de la Aves Silvestres.

La delimitación de este parque natural bordea el núcleo de Morro Jable por el oeste, no afectando directamente el ámbito de actuación.

El Plan Rector de Uso y Gestión de este Parque Natural fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la COTMAC de fecha 20 de julio de 2006, publicándose junto a la Normativa del Plan en el BOC nº 243, de 18 de diciembre de 2006. Sin embargo, a raíz de un recurso contencioso-administrativo interpuesto, dicho Acuerdo de la COTMAC (y, por tanto, el Plan Rector) fue anulado mediante Sentencia firme del Tribunal Supremo en casación, en fecha 18 de julio de 2013, habiendo

2_RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

entendido el Alto Tribunal que el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura no cuenta con todos los contenidos exigidos a los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y, por tanto, no puede aprobarse sobre esta base el Plan del concreto Espacio Natural.

- Sitio de Interés científico Playa del Matorral (F-13)

El Sitio de Interés Científico, que se extiende sobre una superficie de 115,6 hectáreas, constituye uno de los espacios protegidos más singulares de la Isla. Está conformado por un extenso saladar en el que se desarrollan comunidades halófilas que muestran un excelente estado de conservación. Los saladares son espacios que se inundan periódicamente con las mareas vivas. Generan condiciones propicias para el desarrollo de aves limícolas, y se constituyen en áreas de recalada de la avifauna migratoria. Se trata de un hábitat que se encuentra en regresión en el Archipiélago Canario.

El Sitio de Interés Científico de la Playa del Matorral es el único lugar del Archipiélago donde se ha constatado la puesta de la tortuga laúd (*Dermochelys coriacea*).

Aunque se han tomado algunas medidas para su preservación, como el trazado de pasos elevados para los usuarios de la playa, y la habilitación de áreas de estacionamiento de vehículos, está sometido a una intensa presión a causa de la excesiva carga de usuarios procedentes de la contigua urbanización turística de Morro Jable. Los vertidos incontrolados de salmueras procedentes de los núcleos turísticos están favoreciendo la proliferación de especies nitrófilas; además, desde la carretera FV-2 parten varias pistas que se dirigen a la playa. Estas circunstancias inciden en el deterioro ambiental del saladar.

En el documento informativo de las Normas de Conservación se plantea la necesidad de crear una Zona Periférica de Protección a causa de la fragilidad de este ecosistema, y con el propósito de no interferir la dinámica sedimentaria que contribuye al mantenimiento de las playas. Se trataría de establecer una franja de 200 metros de ancho, desde el límite de la bajamar escorada; sin embargo, nada se indica de los procesos que se desarrollan tierra adentro, o de los que se vienen produciendo en el Istmo de Jandía, de enorme importancia en la preservación de las arenas que alimentan las playas de Sotavento.

Este espacio fue declarado por la Ley 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias como Paraje Natural de Interés Nacional de El Saladar y reclasificado por la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, como Sitio de Interés Científico.

Sus Normas de Conservación fueron aprobadas definitivamente mediante Acuerdo de la COTMAC de fecha 20 de julio de 2006, publicándose junto a su Normativa en el BOC nº 33, de 14 de febrero de 2007.

2_REGIMEN JURÍDICO APLICABLE



3. Planeamiento urbanístico. PGO de Pájara

El documento de ordenación en vigor en el municipio de Pájara es el Plan General de Ordenación, en adelante PGO, de 1989, aprobado definitivamente por silencio administrativo tras Resolución de la COTMAC de 2 de febrero de 2004 y cuya normativa se publicó en el Boletín Oficial de La Provincia de 22 de junio de 2007.

Es importante tener en cuenta a la hora de abordar la ordenación de Morro Jable que gran parte de la ejecución del ámbito se desarrolló en base al Plan General de Ordenación, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la entonces Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias el 16 de diciembre de 1998 (BOC núm. 119, de 3 de septiembre de 1999), que fue anulado mediante Sentencias firmes del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, número 836, de 19 de julio de 2002 y número 145 de 10 de febrero de 2003.

El PGO de Pájara de 1989 determina en su Título IX “la regulación general y condiciones particulares de los usos”, estableciendo dentro del suelo clasificado como urbano (art. 9.1.6) un único criterio diferenciador del “uso global residencial”, definiéndolo como aquel espacio que soporta como actividad principal el alojamiento, ya sea familiar, individual o comunitario, y ya se trate de “residencia permanente” o de “residencia temporal o turística”. Por tanto, hablaremos de “suelo urbano” significando que incluye el alojamiento turístico bajo el uso global de Uso Residencial, comprendiendo entre sus usos pormenorizados (art.9.1.7) el “alojamiento hotelero”, perteneciendo a esta clase los edificios o locales destinados al alojamiento temporal de las personas, tales como pensiones, fondas, casas de huéspedes, moteles, aparthoteles, hostales, hoteles, etc. Por otro lado, determina en el Capítulo II, Sección 2ª las condiciones generales de uso hotelero; regulando en el Título X las condiciones particulares de las zonas en el suelo urbano, reglando en el Capítulo 8 la ordenanza F (alojamiento hotelero).

Por otro lado, en el Capítulo XIII se contempla los “suelos urbanos especiales” regulando en la Sección 2ª las “Áreas de Planeamiento Diferenciado (A.P.D.)” definiéndolas como aquellas delimitaciones de suelo urbano que disponen de un planeamiento en vigor distinto al Plan General y que éste debe conservar e integrar en la ordenación global del territorio, con o sin modificación (art. 10.13.3)

En su sección 3ª, se regula los “Polígonos de Actuación” (P.A) entendiendo por tal aquel conjunto de delimitaciones de suelo urbano que por sus dimensiones y características son susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias de Plan General, al tiempo que permiten la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de la urbanización.

Dentro del suelo urbano el PGO regula igualmente lo que denomina como “Áreas de Desarrollo del Plan General”.

2_RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

Los objetivos y criterios que orientan las propuestas de ordenación del PGO se pueden resumir en las siguientes cuestiones:

- Encontrar una relación justa entre suelo libre y suelo ocupado por la urbanización, es decir, el Plan no propone un techo en la oferta de plazas turísticas, sino que el número de plazas turísticas a crear no puede ser más que un resultado estimado en función de la capacidad objetiva del territorio, según lo exija este delicado equilibrio entre urbanización y medio natural.
- Reestructurar los núcleos existentes con la creación de entidades de mayor calidad urbana que la ciudad-jardín, no solo con respecto a la cantidad de equipamientos sino en cuanto a su cualificación estructural.
- Concentrar y proteger ciertos usos a nivel global junto con la definición y jerarquización de los usos pormenorizados.

Por último en lo relativo a la estructura urbana territorial se deduce la coexistencia en el municipio de Pájara de tres tipos de asentamientos urbanos diferenciados:

- De un lado, los turísticos, situados en la costa y que gravitan sobre la península de Jandía, para los que se propone una política de concentración en torno a los tres polos principales: la playa del Matorral- La Solana al oeste, la zona de Butihondo a Los Canarios en el centro y Cañada del Río al este..
- Por otro lado, los núcleos de población permanente vinculados a los asentamientos anteriores.
- Y finalmente, los núcleos históricos.

En cuanto a los usos en el suelo urbano, el PGO de Pájara no segrega zonas diferenciadas de uso especializado, sino que establece como criterio diferenciador del mismo, el carácter temporal de la estancia o pernoctación, dando lugar a las denominaciones de “residencia permanente” o de “residencia temporal o turística”. Por tanto, hablaremos de “suelo urbano” significando que incluye los usos citados bajo la denominación del Uso Residencial. Dentro del área objeto de estudio su distribución detallada sería:

- SU en núcleo tradicional, Morro Jable, con una superficie de 44,056 ha.
- SU en núcleo turístico, La Solana Matorral, con una superficie de 36,03Ha ,y Stella Canaris, con una superficie de 32,084Ha y Las Gaviotas con 38,178Ha Datos del PGOU Pájara.

2_REGIMEN JURÍDICO APLICABLE



- Por otra parte, clasifica el Suelo Urbanizable Programado, que tiene como objetivo la ampliación de la urbanización, tanto en su dimensión y localización como en niveles cualitativos de equipamiento. Serán objeto de estudio del presente plan:
 - SUP 5: Entrada a Morro Jable (5,22 ha), corresponde a este sector una pequeña área en la falda de la Loma Solana del Ciervo en su confluencia con la actual carretera de entrada al núcleo del Morro y la nueva variante propuesta. Está destinada a edificación turística de baja densidad, por imposición, tanto de la topografía como de la percepción paisajística (uso global residencial turístico).
 - SUP 6: Jandía Playa (8,50 ha), corresponde al área contigua a la zona urbanizada colindante al Hotel Jandía-Playa y el resto del suelo urbano, que subiendo por la ladera va a encontrarse con la variante prevista de la carretera general. Este sector y los siguientes tienden a consolidar y ampliar la urbanización turística, planteando una nueva oferta en toda el área de Solana-Matorral (uso global residencial turístico).
 - SUP 7: Matorral (22,70 ha), se refiere este sector a la colmatación de una zona de menor entidad entre el suelo urbano previsto en Solana Matorral y la variante de la carretera general. Se estructura en torno a una vía secundaria que el PGO propone para solucionar la accesibilidad a este sector como al contiguo (uso global residencial turístico).
 - SUP 8: Stella Canaris 14,00Ha este sector se desarrolla en la zona de la urbanización Stella Canaris en el interior del Barranco de Vinamar. Se plantea como extensión del suelo urbano y limitada por la futura variante de la carretera general. Su utilización es residencial turística, adaptándose a las pendientes del terreno (uso global residencial turístico).
 - SUP 9: Playa del Jable (28,00 ha), zona final y remate de Solana- Matorral que debe completar el conjunto total de este núcleo (uso global residencial turístico).
 - SU APD-1: Las Gaviotas 213,56 ha. Conformar una bolsa en el PMM separada del resto de la trama pero también en suelo definido como “la “Zona apta para el uso turístico” según el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.

La adaptación del citado PIOF al Texto Refundido y a las Directrices aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, no ha tenido lugar.

En este sentido, la aparición de la Ley de Directrices, supone un hito legislativo para el control de la oferta de alojamiento y la apuesta por la rehabilitación y renovación edificatoria, como mecanismo para lograr reconducir dicha oferta de alojamiento y complementaria hacia niveles de calidad suficientes para mantener a nuestros destinos turísticos en el mercado.



2.3 LEGISLACIÓN SECTORIAL

1. La Red Natura 2000

La Red Natura 2000, red ecológica europea que nace, de la unión de la red de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), establecida en virtud de la Directiva Aves (Directiva 79/409/CEE) y la red de Zonas de Especial Conservación (ZEC), declarada conforme a la Directiva Hábitats (Directiva 92/43/CEE).

Con la adopción de la Decisión 2002/11/CE de la Comisión, de 28 de diciembre (D.O.C.E. nº L 5, de 9.1.02), por la que se aprueba la lista de lugares de importancia comunitaria con respecto a la región biogeográfica Macaronésica, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la Comisión Europea aprobó la lista de los 174 lugares de importancia comunitaria canarios, que habían sido propuestos por la Comunidad Autónoma de Canarias. Recientemente esta lista ha sido ampliada con 3 nuevos lugares mediante la Decisión 2008/95/CE de la Comisión, de 25 de enero (D.O.U.E. nº L 31, de 5.2.08), por la que se aprueba, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, una primera actualización de la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica Macaronésica.

El DECRETO 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias y medidas para el mantenimiento en un estado de conservación favorable de estos espacios naturales (BOC nº. 107, de 13/01/2010); establece tanto las Zonas Especiales de Conservación marinas, marítimo-terrestres y terrestres correspondientes al territorio de Fuerteventura y su entorno oceánico.

En el área de estudio del Plan de Modernización los ZEC son los siguientes

Código	Denominación	Tipo	Superficie Total (ha)
ES7010042	Playa del Matorral	Terrestre	95,58
ES7010035	Playas de Sotavento	Terrestre/marino	5.461,1
ES7010033	Jandía	Terrestre	14.972,5

ES7010042 Playa del Matorral

Sector litoral, al este de Morro Jable, en la playa del Matorral, donde esporádicamente las mareas inundan la trasplaya y crean un ecosistema singularizado por la abundancia de especies vegetales halófilas.

La flora, adaptada a la existencia de elevadas concentraciones de sal, está conformada, fundamentalmente, por excelentes poblaciones de mato (*Sacocornia fruticosa*), brusquilla (*Suaeda vera*)

2_REGIMEN JURÍDICO APLICABLE



y uvilla (*Tetraena fontanesii*), entre otras especies. La recalada de avifauna migratoria era en otro tiempo muy relevante, especialmente de aves marinas y limícolas, pero el intenso uso que los bañistas hacen del lugar, su grado de deterioro y la proximidad de centros turísticos urbanos ha provocado su merma.

ES 7010035 Playa de Sotavento de Jandía

Extensa playa de arenas organógenas, con lagunas formadas durante la pleamar, y matorral halófilo en la trasplaya.

Alberga la franja de litoral con las praderas de fanerógamas marinas más extensas del Archipiélago. Se trata, por consiguiente, de un área de gran productividad pesquera. Constituye un entorno de descanso para numerosas especies de aves limícolas. En estos parajes se ha constatado la reproducción de la tortuga laúd (*Dermodochelys coriacea*), el único enclave de la Unión Europea donde se tiene evidencias de la puesta de este reptil. También se ha constatado la presencia del delfín mular (*Tursiops truncatus*) y de la tortuga boba (*Caretta caretta*).

Las arenas eólicas, y las mareas, han determinado la aparición de un complejo sistema dunar, de canales e islotes y de lagunas de vegetación psammófila, que configuran un hábitat de gran singularidad en las islas.

ES7010033 Jandía

La península de Jandía es un edificio de estructura lineal, a modo de dorsal, construida por la superposición de coladas sálicas y básicas de la Serie I. En su alineada cresta se encuentran las cumbres de Fuerteventura, con cimas que superan los 800 metros. Incluye el arco de Cofete, que conforma uno de los paisajes más espectaculares de Canarias. Este Macizo está conectado con el resto de la isla a través de un istmo cubierto por arena móvil que se desplaza en la dirección de los Alisios.

En Jandía se dan cita los hábitats más singulares de Fuerteventura: el sabulícola (El Jable), el halófilo (Saladares de Sotavento), el de llanuras pedregosas, el de barrancos y vaguadas, y el de cumbres. Las arenas de El Jable conforman la mejor manifestación de hábitat sabulícola de toda la isla, si se atiende a sus dimensiones y a su diversidad florística. Entre las especies halófilas destaca la presencia de una uvilla de mar sahariana (*Zygophyllum gaetulum*). Pero las mayores concentraciones de endemismos y rarezas florísticas se encuentran en las cumbres, donde crecen rupícolas endémicas -algunas exclusivas de esta zona, como la magarza de Jandía (*Argyranthemum winteri*) y el taginaste de Jandía (*Echium handiense*)-, y una avifauna de rapaces y carroñeros excepcional. En sus riscos se refugian al menos dos especies muy amenazadas: el guirre (*Neophron percnopterus*) y el halcón de Berbería (*Falco pelegrinoides*). Sobre las arenas de El Jable se localizó un yacimiento de pardelas, hoy extintas (*Puffinus holei*), y se desarrollan poblaciones de hubara; mientras que en los barrancos del Sur se

2_RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

refugia otra ave endémica, la tarabilla (*Saxicola dacotiae*). Además, toda la franja litoral de Jandía alberga yacimientos de la fauna marina del Cuaternario.

Al Sur y al Este de Jandía, en el límite del Parque Natural, se concentran los grandes complejos turísticos del Sur de la Isla.

Los usos que ocasionan mayor impacto provienen de la actividad turística, y se traducen en un excesivo tráfico de vehículos todoterreno, en la proliferación de extracciones ilegales de áridos (Barranco de Pecenescal y Hoya del Caballo) y en la presencia de construcciones clandestinas dentro del área protegida. En El Jable y en la Punta de Jandía se levantan sendos parques eólicos, que generan energía eléctrica.

Jandía constituye una unidad estructural de destacada importancia geológica y biológica, y espectacular belleza paisajística.

Su fauna y su flora cuentan con abundantes endemismos, especies amenazadas y protegidas, que se distribuyen por hábitats amenazados a causa de su fragilidad y de la presión urbanística. Constituye un área de importancia vital para las aves, con presencia de especies protegidas por disposiciones internacionales. En los depósitos de jable hay yacimientos de aves extinguidas. En conjunto, Jandía, configura un paisaje imponente, plagado de elementos naturales de gran valor, una de las muestras más valiosas y peculiares de la naturaleza del Archipiélago.

Hábitats de Interés Comunitario

Los espacios objeto de este estudio albergan Hábitats de Interés Comunitario; esto es, sectores diferenciados por sus rasgos geográficos, bióticos y abióticos.

Hábitats de Interés Comunitario presentes en el entorno de Morro Jable.		Prioridad	Superficie del Hábitat en Canarias	
Código	Denominación		ha	%
1110	Bancos de arena cubiertos permanentemente por agua marina, poco profunda	-	476,0	0,064
1420	Matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos	-	78,0	0,010



Áreas de Sensibilidad Ecológica

La Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ecológico define las Áreas de Sensibilidad Ecológica como aquellas zonas que por sus valores naturales, culturales o paisajísticos, o por la fragilidad de los equilibrios ecológicos existentes, o que de ellas dependan, son sensibles a la acción de factores de deterioro o susceptibles de sufrir ruptura en su equilibrio o en la armonía del conjunto. Dada su fragilidad, las actuaciones que pretendan realizarse en su entorno, sujetas a la concesión de autorización administrativa, deberán someterse a una evaluación de impacto.

En el artículo 245 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias se contemplan, a efectos de lo prevenido en la legislación de impacto ecológico, las distintas consideraciones como Áreas de Sensibilidad Ecológica con respecto a los Espacios Naturales.

Así, los Parques Naturales y Sitios de Interés Científico en su totalidad son declarados Áreas de Sensibilidad Ecológica.

Las Áreas Importantes para las Aves (IBAs)

Las IBAs, acrónimo inglés de *Important Bird Areas*, son lugares de importancia internacional para la conservación de las aves, sobre los que se fundamenta la estrategia de conservación de BirdLife International en todo el mundo.

El Archipiélago Canario es una de las tres Áreas de Aves Endémicas (EBA) que BirdLife International ha establecido en Europa. Las EBAs conforman espacios en los que se hallan, al menos, dos especies de distribución restringida (perviven en una superficie inferior a los 50.000 km²). A consecuencia de su condición insular y como resultado de su emplazamiento geográfico, el archipiélago conserva algunos endemismos y especies africanas y marinas subtropicales que no alcanzan el continente europeo.

La relación de las Áreas Importantes para las Aves en España identifica IBAs que se extienden por la franja costera de Morro Jable y de su entorno inmediato. Éstas son sus características:

343 - Playa de Sotavento

Conforma una franja de playa arenosa, con barras de arena y limos, que se extiende sobre 450 hectáreas, al Sur de Fuerteventura. Se trata del único enclave de Canarias con limos de origen organógeno.

El desarrollo de infraestructuras residenciales y turísticas, las extracciones de arena y la afluencia de turistas afectan gravemente al hábitat de las aves.

2_RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

Constituye uno de los mejores hábitats de aves limícolas del Archipiélago Canario. Además, crían el chorlitejo patinegro, el bisbita caminero (ssp. *berthelotii*) y la curruca tomillera (ssp. *orbitalis*). En paso e invernada (datos de 1991-1994), se ha constatado la presencia del charrán patinegro, del charrán común, de la garceta común, de la garza real, del chorlito gris, del chorlitejo grande, del correlimos tridáctilo, del correlimos común, del zarapito trinador, de la aguja colipinta y de la gaviota sombría, entre otras. Se ha consignado la cría esporádica de la gaviota picofina.

344 - Península de Jandía

Se extiende sobre una superficie de 12.400 hectáreas del macizo montañoso situado en el extremo Sur de Fuerteventura, que incluye el pico más alto de la isla (Pico de la Zarza, 807 m.). La vegetación mayoritaria la compone un matorral xerófilo disperso, donde destaca las mejores comunidades de *Euphorbia canariensis* de la Isla, y raros endemismos como *Euphorbia handiensis*. Incluye extensas playas de arena.

El abandono de la ganadería afecta negativamente a algunas poblaciones de aves (cuervo, guirre,...), pero permite la recuperación de la vegetación que estaba causando la pérdida del hábitat de las aves esteparias; no obstante, las aves sufren molestias por los turistas y su merma a causa de la caza furtiva, de la implantación de nuevas zonas residenciales, de las extracciones de arena y del trazado de tendidos eléctricos.

Se trata de una de las mejores áreas de la isla para el desarrollo de la tarabilla, y de aves esteparias como la hubara (ssp. *fuertaventurae*, -en declive-), el alcaraván (ssp. *insularum*, mín 6 pp), la ganga ortega (común), la terrera marismeña (ssp. *polatzeki*), el bisbita caminero (ssp. *berthelotii*), la curruca tomillera (ssp. *orbitalis*), el alcaudón real (ssp. *koenigi*), el camachuelo trompetero (ssp. *amantum*), el cuervo (ssp. *tingitanus*), el corredor sahariano (ssp. cf. *bannermani*) y el herrerillo común (ssp. *degener*). Presencia de rapaces, como el guirre, el cernícalo, el halcón tagarote y el águila ratonera (ssp. *insularum*). También crían la pardela cenicienta (ssp. *borealis*), el chorlitejo patinegro y la gaviota patiamarilla (ssp. *atlantis*). En paso e invernada aparecen la garceta común, el chorlito gris, el correlimos común, el correlimos tridáctilo, el vuelvepedras común, la aguja colipinta y el charrán patinegro, entre otros. Se ha constatado la nidificación del pardillo común (ssp. *harterti*).

Un viejo nido de águila pescadora revela su antigua presencia en estos enclaves.

Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs)

En virtud de la Directiva Comunitaria relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, en Morro Jable, y en su entorno inmediato se encuentran emplazadas dos Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs), con las siguientes características:

2_REGIMEN JURÍDICO APLICABLE



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

ZEPA							
Denominación	Código	Superficie (Ha)	Hábitats		Aves	Anfibios y reptiles	Plantas
			Código	Denominación			
La Playa del Matorral	ES0000039	14.610,00	2110	Dunas móviles con vegetación embrionaria	<i>Burhinus oedicephalus</i>	<i>Chalcides occidentalis</i>	<i>Euphorbia handiensis</i>
			2130	Dunas fijas con vegetación herbácea	<i>Bucanetes githagineus</i>		<i>Bupleurum handiese</i>
			9363	Bosques de laureles macaronésianos (<i>Laurus, Ocotea</i>)	<i>Chlamydotis undulata</i>		<i>Caralluma bucharii</i>
			9200	Galerías ribereñas termomediterráneas (<i>Nerio-Tamaricetea</i>)	<i>Pterocles orientalis</i>		<i>Convolvulus caput-medusae</i>
			8310	Cuevas no explotadas por el turismo	<i>Cursorius cursor</i>		<i>Onopordum nogalesii</i>
			5330	Matorrales termomediterráneos y preestépicos	<i>Neophron percnopterus</i>		<i>Argyranthemum winteri</i>
			1420	Matroraes halófilos mediterráneos y termoatlánticos (<i>Arthrocnemalia fruticosae</i>)	<i>Falco peregrinus</i>		
			1250	Acantilados con vegetación de las costas macaronésianas	<i>Saxicola dacotiae</i>		
	ES7010042	95,48	1420	Matroraes halófilos mediterráneos y termoatlánticos (<i>Arthrocnemalia fruticosae</i>)	<i>Tringa erythropus</i> <i>Charadrius hiaticula</i> <i>Pluvialis squatarola</i> <i>Calidris alba</i>		
			2130	Dunas fijas con vegetación herbácea	<i>Calidris alpina</i> <i>Numenius phaeopus</i> <i>Numenius arquata</i>		
			92D0	Galerías ribereñas termomediterráneas (<i>Nerio-Tamaricetea</i>)	<i>Tringa nebularia</i> <i>Tringa totanus</i> <i>Actitis hypoleucos</i>		
			9200	Galerías ribereñas termomediterráneas (<i>Nerio-Tamaricetea</i>)	<i>Arenaria interpres</i> <i>Stercorarius parasiticus</i> <i>Larus marinus</i>		



2_RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

2. El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

El **Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal (aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio)**, en su artículo 14 modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, establece el régimen de las actuaciones de transformación urbanística y las actuaciones edificatorias, considerando por tanto, como tales:

- las actuaciones *de urbanización*, siendo éstas:
 - *las de nueva urbanización*, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
 - *las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización* de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.
- *las actuaciones de dotación*, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.
- *las actuaciones edificatorias*, pudiendo ser de nueva edificación o de sustitución de la edificación existente, o de rehabilitación de las mismas, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes.

3. Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, establece en su artículo 7:

“1. De conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en la legislación estatal sobre suelo y edificación, y en la legislación de ordenación territorial y urbanística, las actuaciones sobre el medio urbano se definen como aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y

2_REGIMEN JURÍDICO APLICABLE



habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

2. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria”.

Es importante la previsión del artículo 15 de la misma Ley según la cual “podrán participar en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y en las de regeneración y renovación urbanas, además de las Administraciones Públicas competentes, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y las asociaciones administrativas que se constituyan por ellos de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, en su defecto, por el artículo siguiente.

Y en su apartado 2, especifica que “la participación en la ejecución de las actuaciones previstas en esta Ley se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios”.

En este sentido, el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, modificado por la Ley 8/2013, regula los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, estableciendo entre otros:

“[...] b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y *urbanística*.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

2_RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 10. [...].

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 14.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

- a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.
- b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 17.4 , o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.”

Por tanto, este Plan de Modernización, como instrumento de ordenación urbanística, podrá establecer dentro de los términos previstos por la legislación básica estatal, actuaciones de transformación urbanística, de dotación y actuaciones edificatorias, en función de su objeto, donde se podrán incardinar aquellas actuaciones que, por cumplir los requisitos exigidos, sean susceptibles de beneficiarse de los incentivos regulados en la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación Turística de Canarias.

4. Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC Nº 48, 19/04/1995 y sus modificaciones posteriores.

Como reguladora de la ordenación y promoción del sector turístico como elemento económico estratégico en el Archipiélago Canario, contempla los siguientes objetivos:

- La ordenación y el fomento del sector turístico empresarial.

2_REGIMEN JURÍDICO APLICABLE



- La regulación de la oferta turística.
- La conservación, protección y aprovechamiento racional de los recursos turísticos de Canarias.
- La ordenación de las infraestructuras territoriales y urbanísticas.
- La garantía y protección del status jurídico del usuario turístico.

Además la Ley tiene una incidencia determinante sobre los instrumentos de planificación territorial y urbanística, como vehículos formales a través de los cuales se pretende obtener una rigurosa ordenación del sector, de tal manera que, los Planes Insulares de Ordenación con las previsiones turísticas que la Ley obliga a incorporar a ellos, se posicionan jerárquicamente sobre cualquier otra figura del planeamiento municipal, que se tiene que adaptar necesariamente a aquellos.

Igualmente la Ley incide en el medio ambiente, en cuanto constituye el entorno natural donde el turismo se desarrolla, exigiendo como deber general de toda actividad turística su salvaguarda.

La Ley alude también en ocasiones, a servicios que deben ser prestados en zonas o núcleos turísticos, cuyos conceptos no se identifican con el municipio turístico, pudiendo existir aquéllos en municipios que no tengan este carácter.

Además, el núcleo turístico representa un ámbito geográfico menor que el municipio: Un enclave concreto dentro de éste; y la zona, un área más extensa que el municipio, empleando la Ley este último concepto allí donde parece oportuno que los servicios se hagan comarcales o se mancomunen.

5. Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (BOC nº 2, de 05/01/2015).

Esta reciente Ley de Armonización viene a modificar principalmente el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, así como la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación.

De sus determinaciones, con respecto a los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, destaca la introducción del régimen de equiparación de las clases y categorías de suelo de la legislación autonómica, con las situaciones básicas de suelo de la Ley estatal.

Asimismo, es de gran importancia la introducción de la Disposición Adicional Novena que establece que habiéndose aprobado definitivamente un Plan de Modernización, el Plan General deberá adaptarse al mismo en cuanto sea revisado.

2_RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

Por último, se destaca entre otras cosas, la incorporación del nuevo procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, de conformidad a lo establecido en la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, estatal.

6. Decreto 10/2001, de 22 de enero, de Estándares Turísticos (BOC Nº 17, 05/02/2011), modificado en su artículo 7 y su disposición adicional 2ª por el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por el Decreto 142/2010, de 4 de Octubre (BOC Nº 204, 15/10/2010).

El Decreto 142/2010, de 4 de Octubre, desarrolla la Ley 7/1995, modificada por la Ley 14/2009, profundizando en aquellos aspectos dirigidos a la simplificación y racionalización de los requisitos exigibles con el objeto de crear el cauce adecuado para que la actividad turística de alojamiento alcance un mejor posicionamiento en el mercado internacional turístico, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización.

Presenta novedades importantes respecto a las distintas normas que han venido regulando la oferta turística de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias. Entre ellas, es destacable la nueva clasificación realizada de los establecimientos que desarrollen la actividad turística de alojamiento, tras conocer la incidencia que ha tenido en el mercado de la prestación del servicio de alojamiento turístico y en la observancia de que la diversificación de la demanda, con la aparición de nuevos patrones de consumo, enmarcan a los consumidores en grupos de referencia cada vez más dispares y reducidos, propiciando que la oferta sea diversificada. Por tanto, se ha estimado necesaria la supresión y reconversión de modalidades, tipos y categorías de establecimientos. De esta manera, y en atención al criterio de motivación, como criterio óptimo de segmentación, se define la oferta turística de alojamiento definida en grupos de referencia que quedan distribuidos en alguna de las dos modalidades que se establecen: modalidad hotelera y la modalidad extrahotelera. Capítulo I, “*Disposiciones generales*”, artículos 1 al 5.

Se han revisado los requisitos de tipología edificatoria, infraestructuras y equipamientos con la finalidad de fijar criterios acordes con las demandas actuales y favorecer así la innovación en el diseño de los mismos, apartándose de los criterios de compartimentación o dotación de los espacios en las regulaciones abrogadas. Capítulo IV, “*Equipamientos y Dotaciones comunes*”, artículos 13 al 26.

Otros cambios destacables recaen en la esfera de la administración y funcionamiento del establecimiento. Capítulo II, “*Régimen de Funcionamiento*”, artículos 6 a 8.

Y además, con el fin de mejorar la transparencia y de favorecer las apreciaciones basadas en criterios comparables en cuanto a la calidad de los servicios ofrecidos y prestados, se dispone al detalle la información mínima que debe ser facilitada por los establecimientos, inclusive la referida al uso

2_REGIMEN JURÍDICO APLICABLE



sostenible de los recursos, creándose ex novo los catálogos de servicios y uso de equipamientos y de sensibilización medioambiental.

El Decreto 10/2001, de 22 de enero, procede al desarrollo reglamentario de los distintos estándares aplicables a las urbanizaciones turísticas, al objeto de fijar unos límites razonables al crecimiento y ocupación del suelo, y garantizar de esta forma el desarrollo de una estructura turística sostenible con el fin de lograr el equipamiento necesario para adaptar la infraestructura al constante crecimiento de la población y a los escasos recursos y dotaciones existentes.

1. Estándar de densidad (Capítulo I - arts. 4 a 6).

Su definición viene dada por el artículo 2.1 del Título preliminar de la siguiente manera: “El estándar de densidad de uso turístico determina la superficie mínima de parcela neta necesaria para la construcción de cada plaza de alojamiento turístico”.

Según el artículo 5, el estándar mínimo es de 60 metros cuadrados de parcela neta por plaza de alojamiento, salvo que los instrumentos de planeamiento lo reduzcan a 50 metros cuadrados si se llegara a dar alguno de los supuestos siguientes:

- a) Cuando se trate de urbanización turística unitaria en la que se justifique la conveniencia de agrupar la merma de superficie necesaria por parcela para la construcción de cada plaza de alojamiento, para destinarla a equipamiento turístico complementario o espacios libres (...)
 - b) En suelo urbano, en núcleos turísticos sujetos a operaciones de rehabilitación, cuando la aplicación del estándar de densidad existente sea inferior a 50 metros cuadrados por plaza de alojamiento.
 - c) A agrupaciones acotadas de parcelas en las condiciones del artículo 6 del Decreto.
- ### 2. Estándares de equipamiento complementario (Capítulo II – art. 7 – modificado por el Decreto 142/2010).

El punto 2 del artículo 7 establece una excepción al cumplimiento de los siguientes estándares a favor de los hoteles urbanos que por imposibilidad técnica no pudieran cumplirlos, quedando ello supeditado a que lo posibilite el instrumento de ordenación urbanística.

El punto 1 fija las reservas mínimas de equipamientos con las que han de contar los establecimientos turísticos de alojamiento:

2_RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

- a) Aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por cada tres unidades de alojamiento. Deberán situarse en el subsuelo, salvo que los planes insulares de ordenación determinen soluciones más adecuadas que deberán justificar. Si se disponen al aire libre estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto ambiental. Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento se realizará la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas con movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

Del número total de plazas de aparcamientos, un 80% del mismo podrá ubicarse en aparcamientos concertados que no se encuentren en un radio superior a 200 metros.

- b) Andenes situados dentro del recinto de la parcela, aptos para resolver la llegada y recepción de, al menos, un autocar y un turismo simultáneos, debiendo quedar resuelto el tráfico interno y su conexión con la red viaria pública. Para los establecimientos turísticos de menos de 100 plazas de alojamiento, así como para los establecimientos turísticos existentes, que por imposibilidad técnica no pudieran cumplir este requisito, se podrá reducir este índice de simultaneidad.
- c) Superficie mínima de 9 metros cuadrados de parcela por plaza de alojamiento destinada a zonas ajardinadas. De ésta, 2 metros cuadrados podrán destinarse a zonas deportivas o recreativas.

3. Estándares de infraestructura y servicios (Capítulo III – arts. 8-9)

Determinan los mínimos de infraestructura con que han de contar las nuevas urbanizaciones turísticas (art. 2.1).

Es obligatorio su cumplimiento para zonas, núcleos o urbanizaciones turísticas y, en general, todo el suelo calificado de uso turístico de nueva creación (art. 8.1).

Infraestructuras y servicios mínimos:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal, debidamente adaptados a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
- b) Redes independientes de distribución de agua potable y de riego. En todo caso, el abastecimiento de agua potable garantizará un volumen mínimo de 200 litros por plaza de

2_REGIMEN JURÍDICO APLICABLE



alojamiento y día, en cada establecimiento, disponiendo, a su vez, de depósito de acumulación de 300 litros por plaza de alojamiento, capacidad que se elevará a 500 litros por plaza de alojamiento, si el abastecimiento proviene de medio diferente a la red general.

- c) Red de saneamiento que deberá garantizar el vertido final de las aguas residuales a una estación depuradora.
- d) Red subterránea de distribución de energía eléctrica.
- e) Instalación de alumbrado público con red subterránea.
- f) Jardinería en el sistema de espacios libres y viario público.
- g) Red telefónica subterránea y de servicios por cable.
- h) Red de extinción de incendios.

En el artículo 9 se definen los núcleos o infraestructuras turísticas insuficientemente dotadas, para las que el planeamiento urbanístico deberá prever las medidas correctoras necesarias. En ellas concurren circunstancias tales como insuficiencia de la red viaria, deficiencias en la canalización, insuficiencia de capacidad de suministro de un caudal o falta de capacidad de los contenedores o deficiencias en el servicio de recogida de residuos.

El artículo 10.5 establece que el número de plantas aparentes en la edificación turística será determinado por el planeamiento general. En caso contrario será, como máximo, cinco plantas en la tipología hotelera y cuatro plantas en el resto.

El artículo 11.d) impide la implantación de especies foráneas en espacios libres de nueva creación que se conviertan en zonas verdes, siendo obligatorio, siempre que sea posible, la utilización de especies propias del lugar.

7. Decreto 142/2010, de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero.

Los artículos 4 y 5 clasifican a los establecimientos turísticos según modalidad (hotelero/extrahotelero) y tipologías (hotel, hotel urbano, hotel emblemático, hotel rural / apartamento, villa, casa emblemática, casa rural).

En el artículo 9 se clasifican por categorías de la siguiente manera:

2_RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

1. Establecimientos hoteleros:
 - a) Hoteles y hoteles urbanos en seis categorías identificables de una a cinco estrellas y una superior de cinco estrellas gran lujo.
 - b) Hoteles emblemáticos y hoteles rurales en una única categoría identificable.
2. Establecimientos extrahoteleros:
 - a) Los apartamentos en tres categorías identificables de tres a cinco estrellas.
 - b) Las villas, casas emblemáticas y casas rurales tendrán una única categoría identificable.

En el artículo 14, de accesos y comunicaciones físicas de las zonas de los establecimientos, se dispone que:

1. Los ascensores deberán comunicar todas las plantas del establecimiento a partir de dos alturas.
2. Los accesos para los usuarios turísticos y de servicios deben estar diferenciados en los establecimientos hoteleros de tres a cinco estrellas y en los apartamentos de cuatro y cinco estrellas.
3. El acceso a los establecimientos ubicados en el medio rural debe ser practicable desde una vía rodada hasta el mismo.

En los anexos 1, 2, 3, 4 y 5 del presente decreto se encuentran las tablas que recogen resumidamente la normativa del mismo respecto de los equipamientos mínimos comunes para todas las unidades de alojamiento de los establecimientos.

Anexo 2 (artículo 13.2). Zonas de los establecimientos turísticos de alojamiento con requerimientos mínimos de superficie útil

Los m² establecidos corresponden al cómputo de la superficie útil total para dos plazas.

Anexo 3 (artículo 13.3). Superficies, condiciones y requisitos técnicos mínimos – hoteles cinco estrellas gran lujo

Anexo 4 (artículo 20.1). Tablas de equipamientos mínimos

Anexo 5 (artículo 23). Tablas de servicios mínimos incluidos en el precio del alojamiento

2_REGIMEN JURÍDICO APLICABLE



Al suprimir este decreto las categorías de 1 y 2 llaves para la tipología de apartamentos y las categorías de 4 y 5 para las villas, este conjunto de establecimientos existentes a la entrada en vigor del decreto, han de cumplir los requisitos mínimos previstos en los anexos I y II del Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos.

8. Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos (BOC Nº 46, 03/04/1989).

Este Decreto afecta a los objetivos del presente Plan en tanto en cuanto por la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 142/2010, de 4 de Octubre, mencionado ya anteriormente, se mantiene a su entrada en vigor para los apartamentos clasificados en las categorías de 1 y 2 llaves y las villas clasificadas en 4 y 5 llaves, además de la categoría que ya ostentaban, la aplicación de las determinaciones establecidas en los Anexos I y II de este Decreto 23/1989, de 15 de Febrero.

9. Otra legislación de aplicación:

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE Nº 181, 29/07/1988), modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral (BOE Nº. 129, 30/05/2013).

Reglamento General de Costas, aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre (BOE nº 247, de 11 de octubre de 2014).

Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal (BOE Nº 289, 03/12/2003).

Real Decreto 505/2007, de 20 abril, por el que se aprobaron las Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación de las Personas con Discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE Nº 113, 11/05/2007).

Orden Viv/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE Nº 61, 11/03/2010).

Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación (BOC Nº 50, 24/04/1995).

Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, aprobado por el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre (BOC Nº 50, 24/04/1995).

2_RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE N° 266, 06/11/1999).

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE N° 74, 28/03/2006).

Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (BOE N° 264, 04/11/2003) y

Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias (BOC N° 248, 21/12/2009).

Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (BOC n° 63, de 15 de mayo de 1991).

Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias (BOC n° 109, de 21 de agosto de 1995).

Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspaso de de funciones de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional (BOC n° 110, de 16 de agosto de 2002).

Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos (BOC N° 156, 13/08/2013).

3. INFORMACIÓN



3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

3.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICA.

La identidad propia del pueblo de Morro Jable nace en las primeras edificaciones del núcleo pesquero, como parte de la arquitectura tradicional.



Primeras edificaciones en 1963.

La actividad turística propició que determinados asentamientos poblacionales ya consolidados con uso residencial y con condiciones naturales aptas para el turismo experimentaran un crecimiento enfocado a esta actividad. Son los denominados núcleos turísticos apoyados en asentamientos ya existentes, que en función del tamaño se distinguen en grandes y pequeños.

En la década de los 60, se promueven en Fuerteventura una serie de iniciativas que darán lugar a la aprobación de los primeros planes turísticos. La década de los 70 es la del arranque de un proceso que sólo fue capaz de llevar a cabo algunas operaciones, que incorporó al mercado una serie de suelos que posteriormente han continuado el proceso urbanizador.



Crecimiento año 1985.

Morro Jable sitúa sus inicios en el primitivo núcleo de pescadores. Se localizaba sobre la playa del Matorral a los pies de la Montaña o Cuchillo del Ciervo; el primer crecimiento se asentó al oeste del cauce del barranco del Ciervo, sobre la ladera, dando lugar a un entramado de calles ortogonales donde el lado de las manzanas longitudinales se apoyan sobre las curvas de nivel, buscando la mínima pendiente, y el lado transversal de la manzana, en la máxima pendiente. La dimensión de las manzanas que se originan varía en función a la pendiente de la montaña. En Morro Jable los ensanches turísticos son los denominados Solana - Matorral, Stella Canaris y la reciente urbanización Playa de Jandía en el barranco de Vinámar.



Crecimiento año 1994.



3_INFORMACIÓN



3.2 LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE ESTUDIO



Ámbito de estudio del Plan de Modernización de Morro Jable.

El ámbito de estudio delimitado para el núcleo turístico de Morro Jable se ha considerado tomando como referencia las bolsas de suelo urbano y urbanizable del PGO de 1989 y los suelos con uso turístico que propone el PIOF de 2001. Éste abarca una superficie de 485,7 hectáreas, desde el puerto de Morro Jable hasta el barranco de La Cal. Recoge el núcleo residencial a lo largo del Valle del Ciervo y avanza por la zona turística de la Avenida del Saladar incluyendo la playa del Matorral, el campo de golf y el alojamiento turístico situados en el barranco de Vinámar. En el límite superior linda con el Parque Natural de la

3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



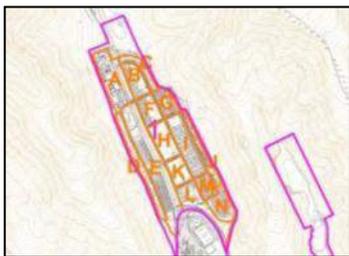
Gobierno
de Canarias

Península de Jandía, mientras el inferior incluye el Sitio de Interés Científico de El Matorral. La carretera de interés regional FV-2 o Avenida del Saladar (se denomina así a la FV-2 a su paso por el núcleo urbano) atraviesa y divide la zona de playas al sur, y las urbanizaciones al norte, desembocando en este frente litoral los barrancos mencionados, por lo que presenta una orografía dispar, abrupta en el interior para ir suavizándose hacia el litoral.

Morro Jable tiene su origen en el antiguo pueblo de pescadores del mismo nombre. El primer crecimiento se situó al oeste del cauce del Barranco del Ciervo, sobre la ladera, para continuar por el margen este del mismo. La última ampliación quedó condicionada por la escasa disponibilidad de otros suelos con una aptitud más apropiada para admitir el crecimiento del núcleo residencial, por lo que se situó a nuevamente en las laderas del barranco del Ciervo, al norte del núcleo original, tras la carretera FV-2, y a ambos lados del cauce. Las operaciones de ensanche nacen con la proliferación del turismo, sobre la base de la proximidad a las mejores playas y en contacto con el asentamiento costero tradicional.

Actualmente Morro Jable es el núcleo urbano turístico más importante del municipio de Pájara, dentro del cual, según su uso, tipología, colmatación y estructura urbana se distinguen nueve ámbitos:

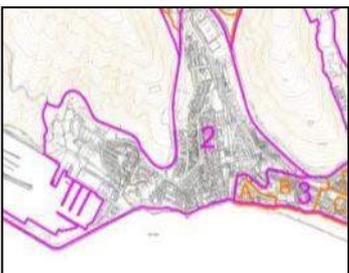
Ámbito 1. Ampliación del Casco Urbano de Morro Jable. Barranco del Ciervo.



Ámbito 1.

En este ámbito se encuentra la zona con mayor concentración residencial del área, en una proporción superior al 95%. La tipología edificatoria dominante es entre medianeras, con un tejido que presenta irregularidades por carecer de alineación regular a calle. En cuanto a la colmatación, se produce un alto porcentaje de ocupación del suelo, con escasez de espacios comunes. Se aprecia ausencia de valores significativos en el diseño de las fachadas, así como falta de operaciones de mantenimiento en las mismas. Los vuelos sobre las aceras, alineaciones y retranqueos de la edificación y alturas de cornisa carecen de patrones de control.

Ámbito 2. Casco Morro Jable.



Ámbito 2.

El casco urbano de Morro Jable es considerado como el núcleo fundacional, y el principal ámbito residencial del municipio, que se extiende hacia el Puerto y el Barranco del Ciervo. Es el resultado de una ocupación intensiva del suelo por la edificación en la desembocadura del barranco hacia el mar, a partir de un eje que estructura el crecimiento, apoyado en el mismo barranco, y que se convierte en el eje principal de desarrollo de Morro Jable. En cuanto a la relación suelo-altura de la edificación, en este ámbito existe disparidad al respecto, la altura de la edificación alcanza como máximo tres plantas, y su disposición no atiende a la topografía, lo que repercute en la ausencia de permeabilidad en la visión del conjunto. El frente litoral está ocupado por edificios de altura que hacen de pantalla visual, desorientando al visitante e impidiendo la visión del mar. La disposición perpendicular al litoral de los viales y manzanas edificadas se propicia por la propia topografía del terreno. La primera percepción que se tiene al acceder al núcleo

3_INFORMACIÓN



Ámbito 3.

urbano desde el puerto, queda empobrecida por la difícil accesibilidad de la zona, por el discurrir del viario entre los ámbitos 1 y 2, y por la ausencia de una clara conexión entre el puerto y el casco histórico.

Ámbito 3. Playa de Morro Jable. Valluelo de los Burros.

Este ámbito es limítrofe con la zona residencial, funciona como rótula de transición entre ésta y la zona turística, constituye el punto de conexión y acceso al núcleo urbano desde el resto de la isla. La tipología edificatoria es heterogénea, pudiéndose encontrar bloques aterrazados que se disponen en las laderas en el ámbito de Solana – Matorral, con una mayor adecuación a la pendiente del territorio.



Ámbito 4 y 5.

Ámbitos 4 y 5. Playa de Morro Jable y Solana Matorral.

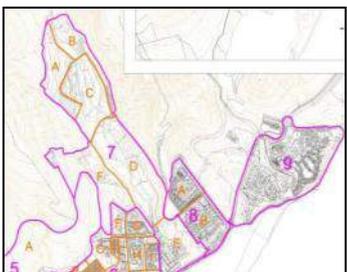
Se extienden a través de 2,5 Km. de litoral costero, y discurren paralelos al eje de la vía principal, con la Avenida del Saladar FV-2. En su origen la edificación se consolidó a partir de la construcción de establecimientos turísticos, sin embargo actualmente algunos de ellos han perdido este uso y han pasado a formar parte del parque residencial. Las tipologías edificatorias más comunes en estos ámbitos son la de bloque y la de edificación en hilera, caracterizándose así mismo por la alta ocupación de las parcelas. En el ámbito 5, los establecimientos forman una pantalla visual, que divide el Espacio Natural Protegido y el Sitio de Interés Científico Playa del Matorral del resto del territorio.



Ámbito 6.

Ámbito 6. Stella Canaris.

Se trata de un ámbito en el que predomina el uso turístico, en el que algunos complejos han transformado su uso turístico hacia al residencial, dirigido principalmente a trabajadores de los alojamientos, fenómeno que se produce de manera especial en la zona norte de Solana Matorral. La tipología más común es en hilera, con un alto grado de ocupación del suelo, aunque también cabe mencionar edificaciones en bloque, y adosadas.



Ámbitos 7 y 8.

Ámbito 7. Corral de Talahijas.

Es el ámbito más extenso y menos denso. Completa su oferta turística con un campo de golf de 18 hoyos. Este ámbito también convive con el uso residencial en el margen este del barranco y con uso turístico al oeste. Las edificaciones se presentan diseminadas y principalmente se concentran en el límite sur, lindando con la playa del Jable. La tipología predominante es de bloque aislado.

Ámbito 8. Solana Matorral - Las Gaviotas.

La tipología predominante en este ámbito es en bloque, siendo la relación de ocupación de la edificación con respecto a la parcela, media. El uso es mixto, residencial y turístico, limitando al este con la urbanización de las Gaviotas.



3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias



Ámbito 9.

Ámbito 9. Las Gaviotas.

El ámbito es de uso turístico, limita al norte con la vía FV-2, al sur con la playa El Matorral, al este con el barranco de La Cal y al oeste con un barranquillo que desemboca en la citada playa. En este ámbito se encuentran cuatro establecimientos turísticos que alcanzan como máximo las cinco plantas de altura y se adaptan a la orografía del terreno, bien a través de la implantación de pequeñas unidades de edificación que se disponen de manera escalonada siguiendo las curvas de nivel, o bien a través de grandes edificaciones que igualmente se escalonan desde la costa hacia el interior.

3.3 ANÁLISIS AMBIENTAL

3.3.1 GEOLOGÍA

Geológicamente, en el ámbito de referencia territorial del Plan, se pueden observar sustratos pertenecientes a las distintas fases formativas de la Isla: Fase Miocena, Pliocena, Pleistocena y Holocena, ocupando la última el papel protagonista de su estratigrafía geológica.

La Península de Jandía, que constituye la sección meridional de la Isla de Fuerteventura, representa los restos del ya muy erosionado edificio estratovolcánico de Jandía, independiente del resto de la isla y unido a ella por la estrecha franja de terreno conocida como el Istmo de La Pared.

En concreto, el ámbito de estudio del Plan, se localiza en la costa sur de dicha península y está ocupada en su mayoría por arenas eólicas sueltas, que encuentran en esta parte de la isla un relieve preexistente favorable y adecuado para su acumulación.

Fase Miocena

Diques y sills básicos.

En el tramo alto del Barranco de Tiberite, se localiza la mayor acumulación de este tipo de diques en el ámbito de estudio. Se trata de diques basálticos, débilmente porfídicos, con recorridos pequeños (pocas decenas de metros), salvo excepciones, como el que aflora en la parte sur del cerro Talahijas. Sus direcciones son mayoritariamente de orientación NO-SE.

Coladas basálticas olivínico-piroxénicas

Este sustrato, es el más común en la zona interior del ámbito de estudio, ocupando gran parte de la parte alta de las laderas que conforman los distintos interfluvios existentes. Se trata de coladas basálticas

3_INFORMACIÓN



olivínico-piroxénicas, de carácter principalmente "pahoehoe", que, cayendo discordantemente por las laderas del edificio hidromagmático, se dirigen hacia la costa.

Son coladas delgadas (<1 m) vesiculares, con zonas lobuladas oxidadas y a veces espectaculares en cuanto a la morfología "pahoehoe" que presentan. En los escarpes existentes cerca de la costa, encima de las coladas "pahoehoe", se observan también coladas más masivas y potentes, con bases escoriáceas y composición basáltica olivínico-piroxénica. El paso entre ambos tipos de coladas parece continuo, sin que se observe interrupción temporal alguna.

Conos piroclásticos

Sólo en el límite suroeste del ámbito, entre la Playa de Las Coloradas y el puerto de Morro Jable, se localiza un cono volcánico de tipo estromboliano y de reducido tamaño. En la actualidad este edificio se encuentra muy erosionado, desmantelado en la cima para la implantación de un helipuerto y cubierto en parte por emisiones de materiales geológicos posteriores que han ocupado sus laderas.

Piroclastos basálticos

En la zona conocida como Corral de Talajillas, en el Barranco de Vinamar se localizan algunos depósitos de piroclastos con tendencia a agruparse en glomérulos de tendencia radial. Estos depósitos están representados por bombas con texturas porfídicas y muy vesiculares de composición basáltica olivínica.

Los fenocristales de olivino, de tamaños variables y los de augita muy escasos, se encuentran en una matriz de color muy oscuro, formada por vidrio y criptocristales, entre los que destacan esporádicas plagioclasas microlíticas y raras augitas.

Fase Pliocena

Arenas eólicas consolidadas

Estas arenas aparecen representadas en el ámbito de estudio únicamente en una pequeña franja costera en la zona de Valluelo de los Burros. Se trata de depósitos sedimentarios constituidos por una matriz arenosa de grano medio-fino que engloba algunos cantos y bolos redondeados y subredondeados, altamente heterométricos.

Depósitos aluviales

Ocupan la mayor parte de los cauces de mayor tamaño del ámbito de estudio, el Barranco del Ciervo y el de Vinamar, así como algunas terrazas sedimentarias en la desembocadura de los mismos.

3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

Están constituidos por arenas finas y gravas de grano medio y tienen una selección media. Lateralmente están incididos a ambos lados por el propio barranco, permitiendo apreciar una potencia media de 1-2 m.

Glacis

Se han identificado como glacis algunas zonas de los interfluvios del Barranco del Ciervo en su tramo alto, cuyo buzamiento hacia la línea de costa es suave. En algunos casos, estas superficies se hallan recubiertas por sedimentos de diversa índole (aluviales, eólicos, de vertiente). Su origen puede ser muy variado y siempre se hallan disectados por la acción erosiva marina o fluvio-torrencial actual.

Fase Pleistocena

Rasa Marina

Se la conoce como Rasa Marina Jandiense y aparece representada en varios puntos del ámbito de estudio tales como en Aldiana, El Matorral y Las Coloradas. Se trata de depósitos conglomeráticos de cantos basálticos y arenas bioclásticas consolidadas de color claro, que engloban abundantes restos de fauna y su espesor generalmente no alcanza el metro.

Su contenido paleontológico se caracteriza por la presencia de *Strombus bubonis* Lamarck, *Conus testudinarius* Brugiere, *Harpa rosea* Lamarck, *Murex saxatilis* Linné y el coral *Siderastrea radians* (Pallas). Asimismo abundan las lapas del grupo *Pattela ferruginea* Gmelin, de tamaño y morfología variada. Otras especies importantes son *Thais haemastoma* (Linné) y, en menor medida, *Cymatium parthenopaeum* (von Salis), *Charonia nodifera*, *Cantharus viverratus* (Kiener), *Conus papilionaceus* Brugiere y *Spondylus gaederopus* Linné.

Depósitos de Caliche

Estos depósitos aparecen representados exclusivamente en la margen derecha del Barranco de Vinamar. Su origen se relaciona con las condiciones climáticas, semiáridas y secas con alternancias de períodos lluviosos, que determinan durante el Plioceno y Pleistoceno el desarrollo de encostramientos calcáreos, por concentración de sales carbonatadas en los niveles superficiales, afectando, en mayor o, menor medida, a todos los materiales anteriores.

Son materiales de color claro-crema, muy duros o consistentes, en los que internamente puede desarrollarse una estructura laminar o concrecional, aunque pueden ser también completamente masivos. Están compuestos mayoritariamente por carbonato, tienen una matriz afanítica y pueden englobar restos de gasterópodos y líticos basálticos.



Fase Holocena

Depósitos cuaternarios indiferenciados

Estos depósitos comprenden aquellos materiales que se extienden en una ancha franja detrás de la playa hasta los escarpes rocosos, en la zona de Punta del Matorral. Son depósitos litorales formados principalmente por arenas, con menor fracción de materiales más groseros transportados por los barrancos que en su día formaron parte de un sistema de lagoon, hoy ya colmatado.

Coluviones y depósitos de ladera

Este tipo de depósitos de ladera tapiza prácticamente todas las laderas inferiores de los barrancos del ámbito de estudio. Tienen una morfología triangular, son a veces fácilmente individualizables y a menudo entran en coalescencia entre ellos. En su extremo inferior están seccionados por el cauce del barranco.

Están integrados por materiales detríticos gruesos de matriz arenosa, con cantos heterométricos de tendencia angulosa dispuestos sin ordenación.

Arenas eólicas sueltas

Adosadas a los escarpes de la playa, principalmente en la margen izquierda de la desembocadura del Barranco de La Cal, existen acumulaciones de arenas eólicas, con cierta morfología dunar. Son arenas de color blanco, muy finas, compuestas por fragmentos de caparzones marinos calcáreos.

Playas de arena y cantos

El litoral del ámbito de estudio presenta un amplio desarrollo de playas de arenas con pequeños afloramientos de cantos redondeados, que forman una estrecha franja, pero de longitudes kilométricas, ya que se extiende de manera continua desde la playa de Aldiana hasta Morro Jable. Estos depósitos playeros están formados principalmente por arenas blancas muy finas, de carácter bioclástico, idénticas a las arenas adosadas a las coladas miocenas y sedimentos de los escarpes traseros de la playa.

3.3.1.1 Áreas de interés geológico

Por su interés geológico, en el ámbito de estudio del Plan se pueden identificar dos tipos de formaciones.

En primer lugar, destaca la presencia de depósitos de arenas cuaternarias en la zona de El Matorral. Son depósitos litorales formados principalmente por arenas finas, con menor fracción de materiales más

3 INFORMACIÓN

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

groseros transportados por los barrancos que en su día formaron parte de un sistema de lagoon, hoy ya colmatado.

Por otro lado, son protagonistas por su interés geológico, los distintos depósitos marinos pleistocénicos presentes en la línea de costa del ámbito de estudio del Plan, constituidos en ambos casos por areniscas bioclásticas y conglomerados con abundante fauna.

Desde el punto de vista científico, estos depósitos poseen un alto interés, ya que permiten conocer los cambios en el nivel del mar que se han sucedido a lo largo del tiempo.

3.3.2 GEOMORFOLOGÍA

El espacio turístico de Morro Jable se halla dentro de la unidad geomorfológica correspondiente a la Península de Jandía, en las estribaciones correspondientes a las laderas sudorientales del macizo homónimo. Este sector se caracteriza por su condición litoral, aspecto que define a la unidad de estudio considerada. Esta franja no alcanza en ningún punto la cota 100 y sólo se aproxima a ella en los tramos de barranco que se adentran hacia el interior, mientras que las urbanizaciones rara vez se encuentran a más de 50 m. sobre el nivel del mar (en adelante m.s.n.m.) y a una distancia del mar que no supera los 1.000 m.

Como producto de las interrelaciones entre los procesos constructivos y destructivos, ha de tenerse en cuenta que el área de ordenación está compuesta por antiguos macizos erosionados que forman valles en "V", así como grandes sistemas sedimentarios (Jable) y llanos, vegas o fondo de valle sedimentario (cuaternario y holoceno). Presenta, por otro lado, unas incisiones propias de climas más húmedos y con encostramientos calcáreos de fases iniciales correspondientes a climas más áridos.

La evolución en el tiempo de distintos periodos erosivos, que se intercalaban con otros episodios de vulcanismo activo en el que se construían relieves, permiten distinguir hoy tres tipos de formas: positivas (aquellas que sobresalen), negativas (las que se hundén) y neutras (planicies o llanos).

Si reducimos la escala de análisis, cabe destacar el predominio superficial de las sigüientes geoformas erosivas y del litoral.

Formas erosivas:

Las principales geoformas del relieve que se dan en el ámbito de referencia territorial son las erosivas. En su conjunto, se trata de una sucesión radial de barrancos e interfluvios que, desde las crestas de Jandía, descienden en forma de parasol hacia el sur y el sudeste hasta alcanzar el mar. Entre las mismas destacan:

3_INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

- a) **Cauce amplio de barranco:** formado por depósitos aluviales (constituidos por cantos rodados, bloques angulosos y materiales finos) localizados en el fondo de valle, que proporcionan una geomorfología plana. Con una ocupación del 19% del ámbito de estudio es, conjuntamente con las laderas, una de las geoformas dominantes. Se detectan seis áreas principales bien definidas: barrancos del Ciervo, Tiberite, Vinamar y La Cal, y las cañadas que desembocan desde la Calle Las Afortunadas y al oeste del Hotel Iberostar Palace Fuerteventura.
- b) **Cauces encajados:** Se localizan a lo largo de los cauces amplios, encontrándose incididos por una red más reducida que conduce los principales flujos hidrológicos del ámbito.
- c) **Abarrancamientos:** generados por la escorrentía superficial, poseen una distribución homogénea a lo largo de las laderas que delimitan los cauces amplios, afectando principalmente a los materiales poco cohesionados. Proporcionan la aparición de paisajes de *badlands* o sistemas de cárcavas en la línea de máxima pendiente, siendo propias de áreas de infrecuentes pero intensas lluvias y escasa vegetación.
- d) **Laderas:** son la forma predominante del ámbito de estudio, representando algo más del 53,7% del mismo. Se disponen a ambos lados de los cauces amplios de barrancos, el cual posee pendientes moderadas de forma generalizada, siendo consecuencia de prolongado desmantelamiento insular derivado de los distintos fenómenos erosivos que afectan al ámbito territorial.

Formas del litoral:

En el ámbito costero hay que destacar como geoformas dominantes las playas y los cantiles rocosos (o acantilados):

- a) **Cantil rocoso:** en el ámbito costero es esencial destacar, como forma de origen marino, la presencia de acantilados desarrollados en el entorno del Casco de Morro Jable y la urbanización Aldiana, que superan los 30 y 20 m. respectivamente. Aunque, dicho lo anterior, su representación en el cómputo global es poco significativa al representar algo menos de un 0,4% de la superficie total.
- b) **Playa:** representa la unidad geomorfológica más destacada de la franja litoral, con un 24,5% del ámbito de estudio. Se sitúa entre la urbanización y el mar, constatando que desde el barranco del Ciervo hacia naciente todo son playas y arenales. El primer sector, muy estrecho, presenta arenas sobre rocas y constituye la denominada playa de Morro, buena parte de la cual ha desaparecido tras la construcción del paseo marítimo. Algo más al este los arenales se ensanchan y da comienzo la playa del Matorral, parcialmente ocupada por los hoteles Robinson Jandía Playa y Garonda. El espacio de mayor valor comienza justamente al este del hotel Garonda, donde los arenales se cubren de vegetación para formar el saladar que da nombre a esta playa. Tras la urbanización la zona de arenas ocupa una franja de anchura variable, que va desde los 50 metros a poniente, hasta los más de 500 que alcanza en la

3 INFORMACIÓN

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

Punta del Matorral, para acabar estrechándose nuevamente en el promontorio sobre el que se construyó el Club Aldiana, poco más allá de la desembocadura del barranco de La Cal.

- c) **Área antropizada:** se corresponde con depósitos antrópicos utilizados como rellenos de obras de infraestructuras, ocupando un 2,5% del ámbito de estudio. Son terrenos ganados al mar, a lo largo de la década de los 80, emplazados o constituidos de manera restringida por el espacio portuario de Morro Jable.

3.3.2.1 Áreas de interés geomorfológico:

Como elemento de interés geomorfológico de relevancia, dentro del ámbito de estudio, queda delimitado el cuerpo principal de Playa del Matorral, desde la prolongación del Hotel Robinson Club Jandía Playa hasta la desembocadura del barranco de La Cal (representado algo menos del 19% del total de la superficie). Corresponde con una formación, con características mixtas entre aluviales, coluviales y depósitos edáficos, generada a partir de distintos tipos de mecanismos de deposición: abanicos aluviales, aluviones y paleosuelos volcánicos con alteración en clima húmedo.

3.3.3 HIDROLOGÍA

La vertiente de sotavento del macizo de Jandía en la que se localiza el ámbito de estudio, se caracteriza por una red de barrancos estrechos y cortos con cabeceras simples dispuestas de forma radial al escarpe donde se alcanzan las mayores cotas de la isla. La red hidrográfica del ámbito de estudio se compone de seis lechos fluviales de diferente jerarquía, que atraviesan longitudinalmente el ámbito mediante cauces artificializados, conformando calles y espacios libres en sus zonas más bajas, mientras que hacia el interior los usos tienen un carácter más variado, que van desde los industriales al ocio.

Los dos barrancos de mayores dimensiones, con cabeceras localizadas en lo alto del macizo, son el barranco del Ciervo, que discurre junto a la zona residencial de Morro Jable, y Vinamar, localizado a lo largo de Corral de Talahijas. El barranco del Ciervo nace en la misma degollada de Cofete a unos 500 m.s.n.m. trazando un recorrido de casi 6 km antes de desembocar en la playa de Morro Jable. Si bien el desnivel medio es de un 9%, haciéndose más pronunciada la pendiente a medida que se acerca a la cabecera del barranco, en el tramo que forma parte del ámbito de estudio la pendiente media se sitúa en torno al 7,5% y el límite alcanza los 100 m.s.n.m. El barranco de Vinámar que nace a los pies del Pico de los Ingenieros y discurre paralelo al anterior a lo largo de 6,5 km de longitud, presenta los últimos 2'5 km ocupados por la urbanización y el campo de golf, con unas pendientes más pronunciadas, en torno al 11,7%.

El barranco Tiberete, que entra en contacto con el ámbito de actuación en la zona de Valluelo de los Burros, y la Cal que desemboca junto a la urbanización Aldiana, presentan menores recorridos respecto a los anteriores. El barranco de Tiberete presenta una pendiente media de casi el 17%, desde el inicio de su

3_INFORMACIÓN



recorrido en las laderas de Corral Bermejo, a casi 400 metros de altitud, hasta su desembocadura, aunque la pendiente se reduce dentro del ámbito del Plan hasta un 12%. El barranco la Cal, con una extensión de algo más de 3 km, presenta exclusivamente los 600 metros más cercanos a su desembocadura dentro del ámbito de estudio, coincidiendo con la zona canalizada artificialmente.

Los dos encauzamientos de menores dimensiones que discurren por el ámbito de estudio se localizan paralelamente al barranco Vinamar, hacia el Este entre el Hotel Iberostar Fuerteventura Palace y la carretera FV-2, mientras que al Oeste coincide con la calle de Las Afortunadas en su tramo subterráneo. La escasa entidad de estos cauces reduce el potencial efecto de una posible riada, menguando también la capacidad erosiva de estos barrancos, pese a la casi total inexistencia de vegetación.

3.3.4 CLIMA

El clima es y ha sido uno de los factores condicionantes en la configuración del paisaje de la isla de Fuerteventura, influyendo directamente en la distribución y en el funcionamiento de los distintos ecosistemas existentes.

Las características climáticas de la isla dependen esencialmente de tres factores geográficos: la influencia de los vientos Alisios, la corriente marina fría de Canarias y la proximidad con el continente africano. Todo ello da como resultado un clima árido y generalmente ventoso que se puede extrapolar a casi la totalidad de la isla, dándose únicamente algunas diferencias entre las vertientes de barlovento, con mayor influencia de los Alisios; y sotavento, con menor influencia de éstos.

El hecho de que del ámbito de estudio del Plan se encuentre a sotavento del macizo de Jandía, deriva en un ambiente de escasas precipitaciones y alto número de horas de sol. En base a los intervalos establecidos en la clasificación climática de Köppen, el área de estudio tiene un clima desértico cálido (BWh), dadas sus limitadas precipitaciones anuales y su temperatura media anual por encima de los 18°C.

Para el análisis de este apartado se ha tomado como fuente principal los datos aportados por la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), y debido a las características de altitud, orientación y orografía se ha optado por el observatorio del Aeropuerto de Fuerteventura, donde las condiciones anteriores se asemejan bastante al ámbito de estudio del presente Plan.

Temperatura

La temperatura media anual de la isla oscila entre los 19,6°C y los 18,8°C, lo cual indica una aparente suavidad del clima mayorero. Aunque al observar las temperaturas máximas y mínimas absolutas, de 43° y 8°C, de los meses de julio y marzo respectivamente, se aprecia el fuerte contraste entre las altas temperaturas del verano y los pronunciados descensos térmicos de las noches invernales, resultando una amplitud térmica absoluta de 38°C.

3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

Desde el año 1967 hasta el 2013, el valor máximo absoluto de temperatura se registró el 20 de julio de 1975 (43°C). En los últimos años las temperaturas han sido bastante estables, siendo la temperatura media mensual más alta de 24,1°C en octubre de 2012, mientras que la temperatura media mensual más baja se ha registrado en el mes de febrero de 2013, con 18,4°C. En cuanto a las máximas y mínimas absolutas han sido de 27,5°C y 15,4°C en dichos meses.

Precipitaciones

La escasez de precipitaciones es sin duda el rasgo más destacable. La mayor parte de la isla está por debajo de los 100 mm. de media anual, salvo en las zonas más altas, favorecidas en ocasiones por los vientos alisios, que pueden alcanzar los 250 mm. Hay que destacar la regularidad en el ritmo anual de las precipitaciones. Las lluvias se concentran en los meses invernales, seguido del otoño, estando prácticamente ausentes durante todo el verano.

Entre los años 1969 y 2013, los valores extremos en las precipitaciones han sido de 76,5 litros / m², como valor máximo en un día, teniendo lugar dicho valor el 5 de diciembre del 1991, la precipitación media mensual más alta ha sido de 143,5 litros / m², en diciembre de 1991, y el número máximo de días de lluvia en un mes data de enero de 2009, con 15 días de lluvia. En la situación contraria, el mes menos lluvioso ha sido el de diciembre de 1988, con una precipitación media mensual de 0 litros / m². En el año 2013 los valores de precipitación más bajos se han registrado en abril, junio, julio y agosto, con una precipitación media mensual del 0 litros / m², mientras que el valor más alto se ha registrado en el mes de marzo (18 litros / m²).

Humedad atmosférica

La humedad relativa es alta, de acuerdo al carácter de insularidad, con valor medio en torno al 68% y unos contrastes estacionales muy poco marcados. Las mayores variaciones son diurnas, y se producen importantes fenómenos de rocío o “tarosadas”, incluso en los meses estivales.

Insolación

El alto grado de insolación es otro de los elementos destacables del clima, Fuerteventura presenta una media anual en torno a las 2.800 horas de sol, con el máximo en verano y el mínimo en la estación invernal. Estos datos contribuyen a explicar la aridez climática, pues no sólo la falta de precipitaciones se combinan para originar tales efectos, sino que se produce una triple conjunción de factores climáticos: precipitaciones muy escasas de carácter torrencial, fuertes y frecuentes vientos que desecan el ambiente y unas tasas de insolación muy elevadas.

Respecto a la alta insolación, se producen notables diferencias estacionales que están propiciadas por la coincidencia de las épocas más luminosas con los momentos más despejados o poco nubosos. La

3_INFORMACIÓN



nubosidad es baja en general, salvo en algunos sectores montanos como la cumbre de Jandía. En la zona de sotavento encontramos que el mes que ha registrado el mayor número de horas de insolación en los últimos años ha sido el de agosto de 2013, con un total de 280 horas, y el menor noviembre de 2012, con un total de 133 horas, lo cual permite apreciar la elevada insolación en la zona de estudio.

Vientos

En su totalidad, la isla de Fuerteventura se caracteriza por la presencia de fuertes y constantes vientos durante todo el año, siendo las componentes N y NE las protagonistas de su distribución anual. Aún así, cabe destacar que en función de las vertientes de barlovento y sotavento, y de las distintas estaciones del año, se dan grandes diferencias a lo largo del territorio insular.

En concreto, el ámbito de referencia territorial de este plan, se localiza a sotavento, lo cual hace que la presencia de vientos en el mismo no alcance valores de gran relevancia, no superando generalmente los 6 nudos de velocidad.

La tabla siguiente nos muestra los valores de temperatura, precipitación e insolación registrados durante los últimos años en la estación del Aeropuerto de Fuerteventura:

Años / Mes		Temperatura (°C)			Precipitación (mm)	Insolación (horas)
Año	Mes	T. Media Mensual	T. Máxima Mensual	T. Mínima Mensual	P. Media Mensual	Horas / Mes
2012	Octubre	24,1	27,5	20,7	5	217
2012	Noviembre	22,4	25,9	19,0	14	133
2012	Diciembre	19,2	22,6	15,8	3	211
2013	Enero	18,6	21,4	15,8	0	215
2013	Febrero	18,4	21,4	15,4	1	175
2013	Marzo	20,0	23,8	16,2	18	245
2013	Abril	20,8	23,8	17,8	0	222
2013	Mayo	21,2	24,7	17,8	2	241
2013	Junio	22,1	25,8	18,5	0	304
2013	Julio	24,3	27,8	20,7	0	319
2013	Agosto	26,4	30,0	22,8	0	280
2013	Septiembre	24,0	27,1	21,0	10	260

Fuente: Asociación Canaria de Meteorología (ACANMET). Elaboración propia.

En la siguiente tabla se muestran los valores extremos registrados en la estación del Aeropuerto de Fuerteventura, para las precipitaciones el intervalo temporal en el que se basan los datos, comprende desde 1969 hasta 2013, para la temperatura desde 1967 hasta 2013, mientras que el del viento es más reducido, desde 1981 hasta la actualidad.

3. INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

Valores extremos registrados en la Estación del Aeropuerto de Fuerteventura		
Valor climático extremo	Cantidad / Medida	Fecha
Máx. núm. de días de lluvia en el mes	15	Enero 2009
Máx. núm. de días de tormenta en el mes	4	Septiembre 1984
Precipitación máx. en un día	76,5 litros / m ²	5 Diciembre de 1991
Precipitación mensual más alta	143,5 litros / m ²	Diciembre de 1991
Precipitación mensual más baja	0 litros / m ²	Diciembre de 1988
Racha máxima de viento	120 km. / h. Dirección 260°	29 de Noviembre de 2005
Temperatura máxima absoluta	43 °C	20 Julio de 1975
Temperatura media de la máxima más alta	30,9 °C	Agosto de 2004
Temperatura media de la mínima más baja	11,4 °C	Febrero de 1967
Temperatura media más alta	27,7 °C	Agosto de 2004
Temperatura media más baja	15,6 °C	Febrero de 1967
Temperatura mínima absoluta	8 °C	8 de Marzo de 1974

Fuente: Agencia Estatal de Meteorología (AEMET). Elaboración propia.

3.3.5 VEGETACIÓN

La vegetación existente presenta una distribución territorial discontinua, a causa de la antropización a la que se ha visto sometida el territorio desde hace varias décadas. Asimismo, la actividad turística y el desarrollo urbanístico en la zona contribuyen al descenso de especies o al cambio de origen (de autóctonas a alóctonas). Ello determina que, en conjunto, en las calles y espacios libres públicos del ámbito domine la vegetación alóctona.

3.3.5.1 Comunidades naturales

Las comunidades naturales presentes en el ámbito de estudio del Plan se caracterizan por una vegetación escasa, adaptada a las limitantes condiciones climáticas del entorno. En general, la mayor parte de estas comunidades se han visto transformadas o alteradas por la constante presión antrópica, así, las comunidades de sustitución favorecidas por los procesos de desertización y erosión de los suelos, como el matorral de algoaera (*Chenoleoides tomentosa*), forman ecosistemas de gran importancia.

Matorral de algoaera y brusquilla

Este tipo de comunidad es la más característica del entorno no ocupado por la urbanización, localizada en las zonas de contacto entre la urbanización y las laderas del interior del ámbito. Este tipo de matorral nitrófilo de sustitución se instala en aquellos terrenos empobrecidos y fuertemente carbonatados, dominado por algoaera (*Chenoleoides tomentosa*), matomoro brusquillo (*Suaeda mollis*), matomoro (*Suaeda Vera*), matabrusca carambilla (*Salsola vermiculata*) y ahulaga (*Launaea arborescens*).

3_INFORMACIÓN



Saladar

Este gran ecosistema halófilo costero representado como un único conjunto, presenta variaciones en su composición vegetal en función del sustrato y la disponibilidad hídrica principalmente. Las especies vegetales arbustivas más abundantes, fijadas en sustrato arcilloso-arenoso inundado periódicamente durante la pleamar, son el mato (*Arthrocnemum macrostachyum*), matomoro común (*Suaeda Vera*) y la uva de mar (*Tetraena fontanesii*). Entre la playa y el saladar, se extiende una duna de escasa altura que suele quedar por encima del nivel del agua en la fase de pleamar, y que está enriquecida con ejemplares de balancón (*Traganum moquinii*). Además algunos sectores centrales del saladar se extienden numerosos ejemplares de tarajal (*Tamarix canariensis*), invasión que puede estar asociada a la intervención humana por aporte de aguas no depuradas. Por otro lado, en las zonas más degradadas del saladar, donde hay acumulaciones de piedras, gravas o escombros de diferentes procedencias, las especies dominantes son matabrusca carambilla (*Salsola vermiculada*), aulaga (*Launaea arborescens*), matabrusca quebradiza (*Salsola tetrandra*), matabrusca negra (*Salsola divaricata*), matomoro brusquillo (*Suaeda mollis*), espino (*Lycium intricatum*) y Tabaco moro (*Nicotiana glauca*).

3.3.5.2 Vegetación del núcleo urbano

El análisis de la vegetación actual se ha centrado en las vías, el litoral, los espacios libres públicos y algunos vacíos urbanísticos del interior, constituyendo todos estos, los focos de posible intervención ambiental del Plan. Las características climáticas del ámbito suponen un considerable estrés hídrico e insolación para las especies vegetales presentes, de esta manera, los espacios ajardinados cuentan en su gran mayoría con mecanismos de riego que garanticen su supervivencia.

Arbolada

Este grupo de vegetación tiene una alta representatividad de distintos tipos de palmeras, entre las que destacan la palmera canaria (*Phoenix canariensis*), washingtonia (*Washingtonia robusta*) y datilera (*Phoenix dactylifera*). Estas tienen una distribución lineal junto a vías, como en la Avenida del Saladar, en las que se combinan con especies tapizantes y arbustivas, en otros casos, como en la Avenida del Atlántico, se pueden encontrar áreas ajardinadas compuestas casi en exclusiva por palmeras canarias (*Phoenix canariensis*) sobre picón negro.

Otros espacios ajardinados con dominio de especies de porte arbolado también incorporan junto a las palmeras, laureles de indias (*Ficus microcarpa*), ficus (*Ficus benjamina*), cactus candelabro (*Euphorbia candelabrum*) y dragos (*Dracaena draco*), como en la Avenida del Faro. En la calle las Afortunadas, a pesar del dominio de especies tapizantes frente al resto, se destacan algunos ejemplares de arbóreas como el flamboyant (*Delonix regia*) y la yuca (*Yucca aloifolia*). Y en el barranco del Ciervo, junto a la Avenida de la Constitución, la variedad de especies arbóreas incorporan además pino marino (*Casuarina*



3 INFORMACIÓN

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

equisetifolia), buganvilla (*Bougainvillea spectabilis*), tarajal canario (*Tamarix canariensis*) y mimosa (*Acacia salicina*) entre otras.

Arbustiva

Pocos son los espacios libres en Morro Jable que estén compuestos exclusivamente por especies de porte arbustivos, aún así podemos encontrar algunos como en el tramo medio del barranco del Ciervo junto a la calle Cervantes y Quevedo, donde dominan especies como el cardón (*Euphorbia canariensis*) y la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamífera*) junto a especies arbóreas actualmente de escaso porte.

En la mayor parte de espacios ajardinados destacan, acompañando a especies arbóreas o tapizantes, distintos tipos de aloes (*Aloe vera*), aloe de barbados (*Aloe barbadensis*) y aloe pulpo (*Aloe arborescens*). Además, en jardines de establecimientos de alojamiento turístico con alta visibilidad desde el exterior y algunos espacios libres más densos se aprecian individuos de adelfa (*Nerium oleander*), hibisco (*Hibiscus rosa-sinensis*), esterlicia (*Strelitzia reginae*), espadín (*Agave angustifolia*), pita (*Agave americana variegata*) y parcha (*Acalipha wilkesiana*).

Tapizante

Respecto a las tapizantes, numerosos espacios libres y áreas ajardinadas se encuentran cubiertas con césped (*Paspalum virgatum*), a pesar de las limitantes condiciones climáticas del núcleo y por tanto el considerable requerimiento de agua que tienen estas especies. Esta cubierta suele ir acompañada de especies de porte arbóreo como en la Avenida del Saladar, la calle las Afortunadas, la plaza Ganaderos y la plaza junto a la calle Pérez Galdós. Aunque también es posible encontrar zonas de césped sin prácticamente especies de otros portes, como en la calle Valle Inclán y el campo de golf Jandía Golf.

3.3.5.3 Estatus de protección

A continuación se muestra una tabla donde se recogen las especies detectadas en el ámbito de estudio, identificadas con su denominación común y científica, si son autóctonas o no y la categoría de protección, si la hubiere, según el Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas; la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias; el RD 439/1990, de 30 de marzo, por el cual se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, modificado por las Órdenes posteriores de 9 de julio de 1998; de 9 de junio de 1999; y de 10 de marzo de 2000; el RD 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas; y la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitat).

3_INFORMACIÓN



Nombre común	Nombre científico	Autóctona	Protección
Algoaera	<i>Chenoleoides tomentosa</i>	Si	-
Balancón	<i>Traganum moquinii</i>	Si	L.4/2010: A.II O.20/02/1991: A.II
Cardón	<i>Euphorbia canariensis</i>	Si	O.20/02/1991: A.II
Drago	<i>Dracaena draco</i>	Si	O.20/2014: A.IV O.20/02/1991:A.II RD 139/2011: Anexo D. 92/43/CEE:A.IV
Espino	<i>Lycium intricatum</i>	Si	-
Matabrusca carambilla	<i>Salsola vermiculata</i>	Si	-
Mato	<i>Arthrocnemum macrostachyum</i>	Si	L.4/2010: A.III
Matomoro brusquillo	<i>Suaeda mollis</i>	Si	-
Matomoro común	<i>Suaeda Vera</i>	Si	-
Matabrusca negra	<i>Salsola divaricata</i>	Si	-
Matabrusca quebradiza	<i>Salsola tetrandra</i>	Si	-
Palmera canaria	<i>Phoenix canariensis</i>	Si	O.20/02/1991: A.II
Tabaiba dulce	<i>Euphorbia balsamifera</i>	Si	-
Tarajal canario	<i>Tamarix canariensis</i>	Si	O.20/02/1991: A.II
Uva de mar	<i>Tetraena fontanesii</i>	Si	O.20/02/1991: A.II
Adelfa	<i>Nerium oleander</i>	No	-
Aloe	<i>Aloe vera</i>	No	-
Aloe de barbados	<i>Aloe barbadensis</i>	No	-
Aloe pulpo	<i>Aloe arborescens</i>	No	-
Ahulaga	<i>Launaea arborescens</i>	No	-
Buganvilla	<i>Bougainvillea spectabilis</i>	No	-
Cactus candelabro	<i>Euphorbia candelabrum</i>	No	-
Césped	<i>Paspalum virgatum</i>	No	-
Espadin	<i>Agave angustifolia</i>	No	-
Esterlicia	<i>Strelitzia reginae</i>	No	-
Ficus	<i>Ficus benjamina</i>	No	-
Flamboyant	<i>Delonix regia</i>	No	-
Hibisco	<i>Hibiscus rosa-sinensis</i>	No	-
Laurel de indias	<i>Ficus microcarpa</i>	No	-
Mimosa	<i>Acacia salicina</i>	No	-



3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

Nombre común	Nombre científico	Autóctona	Protección
Palmera datilera	<i>Phoenix dactylifera</i>	No	-
Palmera washingtonia	<i>Washingtonia robusta</i>	No	-
Parcha	<i>Acalipha wilkesiana</i>	No	-
Pino marino	<i>Casuarina equisetifolia</i>	No	-
Pita	<i>Agave americana variegata</i>	No	-
Tabaco moro	<i>Nicotiana glauca</i>	No	-
Yuca	<i>Yucca aloifolia</i>	No	-

Fuente: Elaboración propia.

3.3.5.4 Áreas de interés florístico

La Playa del Matorral, considerada Sitio de Interés Científico por la Red Canaria de Espacios Protegidos y Zona Especial de Conservación (ZEC) de la red Natura 2000, alberga una buena representación del hábitat de saladar detallado con anterioridad, actualmente en regresión en todo el archipiélago canario. Los hábitats naturales que motivaron su declaración a nivel europeo son dunas costeras fijas con vegetación herbácea (2130*), galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (92D0) y matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos (1420). Además de su riqueza florística, tiene un alto valor dada las especies de aves marítimas que frecuentan el hábitat y su singularidad paisajística que lo convierten en un reclamo turístico para el conjunto del núcleo de Morro Jable.

3.3.6 FAUNA

La fauna presente en Morro Jable contribuye a la amplia biodiversidad insular, incluso en las áreas más áridas, resalta la presencia de especies animales tanto vertebradas como invertebradas. La presencia de fauna en las áreas urbanas se ve limitada por la antropización existente. Según esto y de manera general, las áreas donde se encuentra la mayor cantidad de especies faunísticas son los espacios libres ajardinados, tanto públicos como privados y en el litoral, en donde el hábitat del saladar favorece la presencia de aves migratorias en determinadas épocas del año.

3.3.6.1 Vertebrados

Aves

Las aves son las especies dominantes del territorio que ocupa el ámbito del plan. Entre las más representativas destacan: el charrán común (*Sterna hirundo*), es un gran migrador que pasa el invierno en océanos tropicales y subtropicales; la gaviota (*Laridae*), muy representativa de la zona costera; el chorlitejo común y el chorlitejo patinegro (*Charadrius dubius* y *Charadrius alexandrinus*), ambas aves limícolas que

3_INFORMACIÓN



frecuentan la zona y el mirlo común (*Turdus merula*), que se localiza en los jardines, donde anidan generalmente en zonas de arbustos.

Otras especies de aves a destacar son: el vuelvepiedras común (*Arenaria interpres*), ave migratoria avistada en la zona costera, el cuervo (*Corvus corax*) generalmente asociadas a las zonas ajardinadas con especies vegetales de porte arbóreo; la tórtola turca (*Streptopelia decaocto*) que está muy presente en la zona y se caracteriza por el collar negro ribeteado de blanco en el cuello que la diferencia de otras especies como la paloma bravía (*Columba livia*).

Mamíferos

Las especies de mamíferos que proliferan en el ámbito son introducidas. Entre ellas destaca la presencia de la ardilla moruna (*Atlantoxerus getulus*) introducida en la isla desde el continente africano; los gatos (*Felis catus*) asilvestrados, son comunes también en algunos sectores urbanos del ámbito; el conejo común (*Oryctolagus cuniculus*) ha sido introducido en muchos países y se encuentra incluido, al igual que los gatos y el ratón común (*Mus musculus*), en la lista 100 de las especies exóticas invasoras más dañinas del mundo; y por último el erizo moruno (*Atelerix algirus*) que habita en zonas áridas y consume grandes cantidades de insectos, gusanos y caracoles.

Reptiles

Entre los reptiles existentes en el ámbito del plan destaca la presencia de un endemismo de las islas, el lagarto atlántico (*Gallotia atlántica*). Se trata de una lagartija que llega a alcanzar los 25 cm de longitud y que suele habitar zonas secas y áridas, el cual ha sido avistado a lo largo de toda la costa. También destaca la presencia del perenquén majorero (*Tarentola angustimentalis*), que es una especie endémica de las islas orientales y que suele habitar bajo piedras en zonas de matorral ralo, construcciones humanas o incluso en áreas arenosas.

3.3.6.2 Invertebrados

En el grupo de los invertebrados, por abundancia destacan los artrópodos. Entre las especies detectadas en el ámbito del Plan aparecen, en mayor medida, los coleópteros, seguidos de las moscas (*Thereva grancanariensis* y *Sapromyza infumata*), abejas, arañas, avispas y cucarachas. Otras especies existentes son el caracol (*Napaeus*), la mariquita (*Coccinella algerica*), el saltamontes (*Arminda Canariensis*), los milpiés (*Spiroboldus marginatus*), los ciempiés (*Chilpoda*), las libélulas (*Trithemis arteriosa*), las hormigas (*Formicidae*), y las mariposas como la monarca (*Danaus plexippus*), conocida esencialmente por su larga migración anual.



3.3.6.3 Estatus de protección

En la siguiente tabla se recogen las especies detectadas e identificadas con su denominación común y científica, si son autóctonas y la categoría de protección, si la hubiere, según el Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas; el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el cual se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas; el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas; y Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, referente a la conservación de las aves silvestres. El Convenio de Bonn, sobre la conservación de las especies migratorias de animales silvestres (BOE n.259 de 29/10/1985); el Convenio de Berna, relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (BOE n.235 de 1/10/1986).

Nombre común	Nombre científico	Autóctona	Protección
Charrán común	<i>Sterna hirundo</i>	Si	L.4/2010: A.II. "Vulnerables". RD 439/1990: A.II "Interés especial".
Chorlitejo común	<i>Charadrius dubius</i>	Si	RD 439/1990: A.II "Interés especial". RD 139/2011: Anexo D 2009/147/CE: A.II.
Chorlitejo patinegro	<i>Charadrius alexandrius</i>	Si	L.4/2010: A.II. "Vulnerables". RD 439/1990: A.II "Interés especial". RD 139/2011: A.II. D 2009/147/CE: A.I.
Cuervo	<i>Corvus corax</i>	Si	L.4/2010: A.VI. "Interés Especial". RD 439/1990: A.II "Interés especial". RD 139/2011: Anexo. C.Berna: A.II.
Gaviota	<i>Laridae</i>	Si	RD 139/2011: Anexo. RD 439/1990: A.II "Interés especial".
Lagarto atlántico	<i>Gallotia atlántica</i>	Si	O.20/2014: A.IV C.Berna: A.III
Mirlo Común	<i>Turdus merula</i>	Si	-
Paloma Bravía	<i>Columba livia</i>	Si	D. 79/409/CEE: A.II.
Perenquén mayorero	<i>Tarentola angustimentalis</i>	Si	O.20/2014: A.IV C.Berna: A.II
Vuelvepedras	<i>Arenaria interpres</i>	Si	RD 439/1990: A.II "Interés especial". RD 139/2011: Anexo.
Ardilla moruna	<i>Atlantoxerus getulus</i>	No	-
Erizo moruno	<i>Atelerix algirus</i>	No	-
Tórtola turca	<i>Streptopelia decaocto</i>	No	C.Berna: A.III D. 79/409/CEE: A.II

Fuente: Elaboración Fuente: Elaboración propia.

3_INFORMACIÓN



3.3.6.4 Áreas de interés faunístico

Coincidiendo con el único área de interés florístico del ámbito de estudio, la Playa del Matorral (ZEC y ZEPA ES7010042) es considerado el entorno con la mayor concentración de especies faunísticas, principalmente de aves marinas y limícolas, dada la mayor transformación del entorno circundante. Aun así, el intenso uso al que está sometida la playa dada su cercanía al núcleo turístico (presencia de bañistas, movimientos de tierras, pistas y rodaderas, vertidos, etc.), ha derivado en que muchas especies de aves abandonen el lugar. Limitando con esta área se encuentra el ZEC Playas de sotavento de Jandía, que ocupa una superficie total de 5.461,11 hectáreas marinas, a lo largo de la costa de los municipios de Pájara y Tuineje. A las praderas de fanerógamas marinas (Bancos de arena cubiertos permanentemente por agua marina, poco profunda (1110)) se unen las lagunas formadas por las mareas y la vegetación halófila en el interior, que crean un entorno idóneo para el encuentro de especies incluidas en las directivas de aves y hábitats. Así, destaca la zona costera del ámbito de estudio por su alto potencial para la afluencia de especies como: *Egretta garzetta*, *Ixobrychus minutus*, *Recurvirostra avosetta*, *Sterna sandvicensis*, *Sterna hirundo*, *Sterna albifrons*, *Glareola pratincola*, *Platelea leucorodia*, *Charadrius alexandrinus*, *Philomachus pugnax*, *Limosa lapponica*, *Caretta caretta* y *Tursiops truncatus*; mediante la restauración y recuperación en la medida de lo posible de sus condiciones naturales.

Prácticamente la totalidad de la península de Jandía, y por tanto el conjunto del ámbito de estudio del Plan, es considerada un Área Importante para las Aves (IBA). A pesar de su reconocimiento internacional, estas áreas no suponen una figura de protección, pero juegan un papel clave para la conservación de las aves delimitando el espacio necesario para asegurar la supervivencia y gestión de las especies, a través de criterios estandarizados y numéricos consensuados por expertos y científicos. Por lo tanto, aunque el grado de antropización del ámbito es elevado, la mejora de la calidad ambiental y recuperación de entornos degradados se considera fundamental para minimizar las perturbaciones de carácter antrópico que puedan afectar a la tranquilidad que requieren ciertas aves.

3.3.7 CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

El ámbito de estudio del Plan, se localiza en un entorno con numerosos valores naturales que han supuesto su protección mediante diversos instrumentos regionales y comunitarios.

Al norte del ámbito, pero sin llegar a tener un contacto directo, se encuentra el Parque Natural de Jandía contemplado por la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, amparada en de la Ley12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, refundida actualmente en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Coincidiendo sus límites, en la zona de estudio que ocupa al presente Plan, este área también ha sido denominada Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) Jandía (ES7010033 y ES0000039) por la red Natura 2000 al amparo de la Directiva 92/43/CEE, de 31 de marzo, relativa a la conservación de los hábitats



3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

naturales y de la flora y fauna silvestre; y la Directiva 79/409/CE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres. A pesar de los altos valores naturales de Jandía, que alberga todos los hábitats que la red Natura 2000 contempla para la isla de Fuerteventura, son otras zonas protegidas las que por su contacto directo o inclusión en el ámbito de estudio del Plan, necesitan un estudio más detallado.

La Playa del Matorral, ZEC y ZEPA ES7010042, coincidente con Sitio de Interés Científico de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, se encuentra incluida en el ámbito de estudio del plan y tiene una superficie total de 95,58 hectáreas. Su importancia reside en la presencia de los siguientes hábitats naturales de interés comunitario: 1420, matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos (*Sarcocornetea fruticosi*); 2130*, dunas costeras fijas con vegetación herbácea (dunas grises) y 92D0, galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (*Nerio-Tamaricetea* y *Securinegion tinctoriae*). Este sector del litoral arenoso tiene una elevada concentración de especies vegetales halófilas representativas del hábitat de saladar, y por tanto, zona de recalada de aves marinas, pero en los últimos años la presión antrópica sobre el entorno y su proximidad al núcleo turístico de Morro Jable, ha supuesto un elevado deterioro de las condiciones de naturalidad, provocando el abandono del lugar por muchas especies de aves limícolas y marinas.

La ZEC Playas de sotavento de Jandía (ES7010035), en este caso no coincidente con ningún otro instrumento de protección y limitando con gran parte de la costa del ámbito del Plan, destaca por la presencia del hábitat de interés comunitario 1110, bancos de arena cubiertos permanentemente por agua marina, poco profunda. Además de las siguientes especies incluidas en la directiva de aves y hábitats: *Egretta garzetta*, *Ixobrychus minutus*, *Recurvirostra avosetta*, *Sterna sandvicensis*, *Sterna hirundo*, *Sterna albifrons*, *Glareola pratincola*, *Platalea leucorodia*, *Charadrius alexandrinus*, *Philomachus pugnax*, *Limosa lapponica*, *Caretta caretta* y *Tursiops truncatus*. Este espacio alberga las praderas de fanerógamas marinas más extensas del archipiélago canario, con gran importancia por la productividad pesquera, además de establecer un área de descanso para las tortugas marinas (*Caretta caretta*) y delfines (*Tursiops truncatus*). Los principales impactos que afectan a este entorno están ocasionados por las distintas obras que interrumpen el flujo natural de las arenas, que constituyen la base de la dinámica del complejo sistema de dunas, canales, islotes y lagunas de vegetación psamófila.

3.3.8 SUELOS

El suelo constituye el soporte de los ecosistemas terrestres y el recurso fundamental de los sistemas productivos agrarios. Su génesis está ligada a factores geológicos, bióticos, topográficos, climáticos y antrópicos, en la que la escala temporal juega un papel determinante.

3_INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



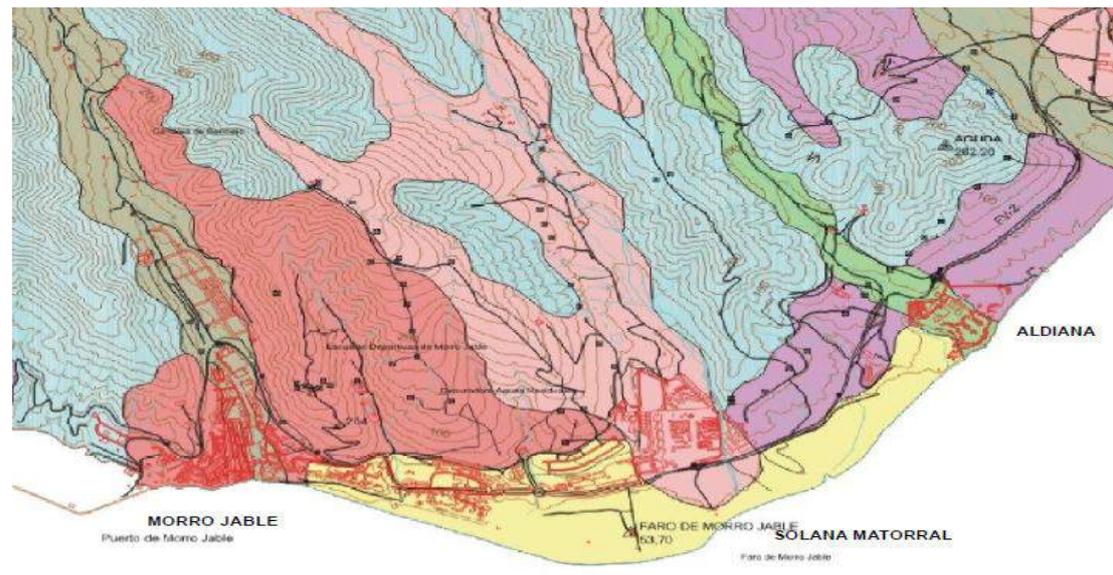
Gobierno
de Canarias

La baja tasa de renovación del recurso edáfico, y sus valores productivos y ecológicos, proporcionan al suelo una relevancia primordial, que se ve reforzada por su escasez, en un entorno donde, a causa de sus características ambientales, la edafogénesis es muy limitada.

El suelo agrícola es un recurso muy escaso en toda la superficie insular. Los sustratos geológicos determinan que, bajo las condiciones climáticas actuales, se requiera de dilatadísimos periodos temporales para alcanzar la renovación del recurso edáfico. Además, el carácter torrencial de las exiguas precipitaciones provoca su erosión por escorrentía. La severa deforestación que experimentó la Isla y el abandono de la agricultura han tenido consecuencias negativas e irreversibles.

Los suelos del ámbito, como los del municipio, presentan algunas características específicas. Se trata de suelos con bajo contenido en materia orgánica, de reacción alcalina, con acumulación de carbonatos y sulfatos; de textura gruesa o media, de baja actividad biológica, y con acumulación de sales solubles en cantidades suficientemente elevadas para limitar el desarrollo vegetativo, a excepción de especies adaptadas a dichas condiciones.

La siguiente imagen (J.M Torres Cabrera, 1995) refleja las características edáficas del ámbito:



3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

- Arenosoles calcáricos
- Asociación de Leptosoles y rocas
- Fluvisoles
- Calcisoles háplicos
- Asociación de Calcisoles háplicos y Leptosoles
- Asociación de Calcisoles háplicos y Fluvisoles
- Calcisoles pétricos

Los suelos presentes en el ámbito de estudio del presente Plan, presentan las siguientes características:

Arenosoles calcáricos

Se caracterizan por presentar texturas arenosas o franco arenosas, y menos de un 35% de fragmentos de roca u otros elementos gruesos en su composición. Sus tonalidades son claras y el contenido en materia orgánica bajo. En ocasiones albergan un epipedón ócrico de poco espesor. Son suelos que se han formado a partir de arenas organógenas de origen marino, que constituyen alrededor del 95% de su volumen.

Se trata de uno de los suelos más extendidos en el ámbito. Ocupa la práctica totalidad del litoral, toda la playa del Matorral y el área del Saladar.

Asociación de leptosoles y rocas

Ocupa los sectores más erosionados y con suelos más exigüos del ámbito. Se trata de entornos muy denudados por la erosión, donde aflora el sustrato rocoso. Los suelos son aquí discontinuos y con un marcado carácter lítico. Su elevada pedregosidad y su escaso espesor determinan que presenten una muy escasa fertilidad. La calidad ambiental y el valor ecológico que albergan son muy bajos, como resultado de su degradación por el efecto de la erosión hídrica y eólica, de su inmadurez evolutiva y, en ocasiones, de su salinización.

Fluvisoles

Se denominan también suelos de aporte aluvial y coluvial. Se incluyen entre los suelos poco evolucionados, caracterizados por la ausencia de propiedades y horizontes de diagnóstico. Aparecen en los fondos de barrancos y derrubios de ladera. Son muy abundantes en toda la península de Jandía.

Calcisoles háplicos

Son los suelos más abundantes en el municipio de Pájara. Presentan fertilidad y calidad ambiental variables. Al tratarse de suelos con una estabilidad estructural muy baja, son muy susceptibles de verse

3_INFORMACIÓN



afectados por la erosión hídrica y eólica. Con frecuencia se encuentran sometidos a procesos de salinización y sodificación secundaria.

Asociación de calcisoles háplicos y leptosoles

Se localizan especialmente en áreas de topografía irregular, donde los calcisoles háplicos se encuentran erosionados, dejando en resalte suelos lépticos carbonatados (leptosoles), mientras que los calcisoles háplicos puros se extienden por las áreas de menor pendiente.

Asociación de calcisoles háplicos y fluvisoles

Asociación típica de las áreas afectadas por una intensa dinámica erosiva. Suele hallarse emplazada en los sectores inferiores de las vertientes de los valles.

Calcisoles pétricos

La característica diferencial más relevante de estos suelos es la presencia de un horizonte de acumulación de carbonato cálcico endurecido (caliche), impenetrable por las raíces y con una conductividad hidráulica muy baja.

En definitiva, por motivos de inexistencia de valores químicos y físicos relevantes desde un punto de vista agrícola, o de antropización elevada de los mismos, el ámbito de estudio carece de áreas de interés agrícola, en base a ello se ha desestimado su inclusión en la cartografía anexa, debido a la irrelevancia que tendrá para la siguiente fase de diagnóstico ambiental.

3.3.9 CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE

La evaluación de esta variable se basa en los valores estéticos que se perciben en el paisaje del ámbito a analizar, por lo que, obviamente, la misma conlleva una alta carga de subjetividad, que se matiza mediante la utilización de procedimientos metodológicos diseñados para ello.

3.3.9.1 Aspectos metodológicos

Se ha establecido, mediante la utilización de distintas tecnologías de información geográfica, una propuesta metodológica de valoración indirecta, que sea válida para la tipología del ámbito de estudio y que a su vez agilice el proceso de evaluación de la calidad visual. En concreto, esta metodología se basa en el estudio del territorio mediante unidades de paisaje previamente establecidas, en las que se tienen en cuenta, por un lado la calidad visual del paisaje intrínseca de cada unidad, considerándose el nivel de integración de las actuaciones humanas presentes en el territorio (edificaciones, viales y espacios libres); y por otro lado la calidad visual extrínseca del paisaje de cada unidad, en donde se aprecia la variable de

3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

fondo escénico, es decir, de qué manera el paisaje estudiado se ve influenciado por el paisaje circundante, positiva o negativamente.

Las distintas tipologías de unidades que se dan en el área analizada se dividen en tres grandes grupos:

- Unidades del espacio edificado: son aquellas en las que se conjugan las actividades turísticas y urbanas en general, caracterizándose por una morfología física y una funcionalidad propia.
- Unidades del soporte funcional: son unidades de carácter lineal y superficie, que están conformadas por los grandes ejes y áreas que articulan la funcionalidad del espacio urbano, canalizando los flujos principales.
- Unidades con dominio de elementos naturales: son aquellas unidades escasamente transformadas que presentan características naturales en contraposición al medio urbano construido.

Valorar la calidad visual del paisaje, es la manera en que se cuantifica la incidencia visual de los elementos territoriales, para lo cual se ha diseñado la siguiente fórmula de valoración ponderada que se ha aplicado a las distintas tipologías de unidades de paisaje:

$$CVP = \frac{(CVI * 8) + (CVE * 2)}{10}$$

Donde:

CVP = Calidad Visual del Paisaje

CVI = Calidad Visual Intrínseca

CVE = Calidad Visual Extrínseca

8 / 2 = Coeficientes de ponderación

10 = Sumatoria de los coeficientes de ponderación

Los resultados finales de la calidad visual del paisaje, obtenidos de la aplicación de dicho algoritmo, se han clasificado atendiendo a la siguiente escala de valores:

- Valores comprendidos entre 4,01 y 5: Muy Alta

3_INFORMACIÓN



- Valores comprendidos entre 3,01 y 4: Alta
- Valores comprendidos entre 2,01 y 3: Moderada
- Valores comprendidos entre 1,01 y 2: Baja
- Valores comprendidos entre 0 y 1: Muy Baja

En todos los casos, el valor que pueda alcanzar la calidad visual extrínseca en el algoritmo anterior, corresponderá a los siguientes criterios:

- Valor 1: el paisaje circundante no ejerce influencia positiva en la calidad visual de la unidad, y/o no genera contraste visual significativo con el paisaje de la misma, y/o no se visualiza el mar desde ella o se hace de forma muy limitada.
- Valor 3: el paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad visual de la unidad, y/o genera un contraste visual moderado con el paisaje de la misma, y/o se trata de una unidad desde la que se observa el mar pero que no limita directamente con él.
- Valor 5: el paisaje circundante potencia notablemente la calidad visual de la unidad, y/o genera un gran contraste visual con el paisaje de la misma, y/o se trata de una unidad litoral que limita con el mar.

Por el contrario, la valoración de la calidad visual intrínseca estará sujeta a modificaciones conforme se trate de evaluarla en el espacio edificado, en el soporte funcional o en el espacio con dominio de elementos naturales:

1.- Valoración de la calidad visual intrínseca del espacio edificado

Para el **cálculo** de la calidad visual intrínseca del espacio edificado se ha utilizado la siguiente fórmula de valoración ponderada:

$$CVI = \frac{(X VE_{df} * 5) + (X VV * 3) + (X VEL * 2)}{10}$$

Donde:

CVI = es la Calidad Visual Intrínseca.

3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

XVedf = es la Valoración de las Edificaciones, obtenida mediante el promedio de: la diversidad de las tipologías **edificatorias**; la altura; el contraste de volúmenes; la textura de las fachadas; el contraste de los colores; y el estado de conservación.

XVv = es la **Valoración** de los Viales, obtenida mediante el promedio de: la tipología viaria; la funcionalidad; el arbolado y la jardinería; y la armonización visual del conjunto.

XVelp = es la **Valoración** de los Espacios Libres, obtenida mediante el promedio de: la tipología; el estado de conservación; el arbolado y la jardinería; y la armonización visual del conjunto.

5 / 3 / 2 = **Coefficientes** de ponderación

10 = Sumatoria de coeficientes de ponderación

Los criterios de valoración empleados¹ son los siguientes:

a. Valoración de las edificaciones (Vedf)

a.1. Diversidad de tipologías edificatorias.

- Valor 1: existencia de una única tipología edificatoria.
- Valor 3: predominio de 2 tipologías edificatorias.
- Valor 5: predominio de 3 o más tipologías edificatorias.

a.2. Altura de las edificaciones.

- Valor 1: predominio de edificaciones de más de 8 plantas.
- Valor 3: predominio de edificaciones entre 2 y 8 plantas.
- Valor 5: predominio de edificaciones de 1 planta.

a.3. Contraste de volúmenes.

- Valor 1: variabilidad volumétrica con alternancia de volúmenes.

¹ Este método se inspira en los planteamientos metodológicos expuestos por Fabio A. Solari y Laura Cazorla, en "Valoración de la calidad y fragilidad visual del paisaje". Cuaderno 30. Centro de Estudios de Diseño y Comunicación (2009). Pp. 213-226. ISSN 1668-5229.

3_INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

- Valor 3: variabilidad volumétrica sin alternancia de volúmenes.
 - Valor 5: homogeneidad de volúmenes.
- a.4. Textura de fachadas (materiales, balconadas, carteleras, toldos, etc.)
- Valor 1: homogeneidad en los materiales de las fachadas.
 - Valor 3: escasa variabilidad en los materiales de las fachadas.
 - Valor 5: variabilidad significativa en los materiales de las fachadas.
- a.5. Contraste de colores de fachadas.
- Valor 1: fachadas con colores escasamente integrados.
 - Valor 3: escaso contraste de colores en las fachadas o predominio de fachadas monocromas
 - Valor 5: adecuados contrastes de colores en las fachadas.
- a.6. Estado de conservación de las edificaciones.
- Valor 1: edificaciones bien conservadas con elementos significativamente deteriorados o predominio de edificaciones deterioradas.
 - Valor 3: edificaciones bien conservadas con elementos escasamente deteriorados.
 - Valor 5: predominio de edificaciones bien conservadas.
- b. Valoración de los viales (Vv).
- b.1. Tipología viaria.
- Valor 1: predominio de vías de escasa sección transversal.
 - Valor 3: predominio de vías de moderada sección transversal.
 - Valor 5: predominio de vías con amplia sección transversal.

3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

b.2. Funcionalidad viaria.

- Valor 1: inexistencia de vías peatonales o ciclo vías.
- Valor 3: existencia de vías peatonales o ciclo vías.
- Valor 5: existencia significativa de vías peatonales o ciclo vías.

b.3. Arbolado y jardinería.

- Valor 1: inexistencia de ajardinamiento o proporción inadecuada de los mismos, y predominio de ajardinamientos en mal estado de conservación.
- Valor 3: proporción adecuada del ajardinamiento con escasos contrastes entre diferentes estratos vegetales.
- Valor 5: proporción adecuada del ajardinamiento con contrastes significativos entre diferentes estratos vegetales.

b.4. Armonización visual del conjunto.

- Valor 1: disposición irregular o caótica de los elementos característicos (mobiliario urbano, ajardinamientos, aceras, señalética, etc.).
- Valor 3: disposición armoniosa de los elementos característicos (mobiliario urbano, ajardinamientos, aceras, señalética, etc.) presentando un significativo deterioro.
- Valor 5: disposición armoniosa de los elementos característicos (mobiliario urbano, ajardinamientos, aceras, señalética, etc.) presentando un buen estado de conservación.

c. Valoración de los espacios libres públicos (Velp).

c.1. Tipologías existentes.

- Valor 1: presencia de espacios libres sin ningún tipo de tratamiento.
- Valor 3: presencia de espacios libres con tratamiento de ajardinamiento pero en mal estado de conservación y mantenimiento.

3_INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

- Valor 5: presencia de espacios libres tratados en buen estado de conservación y mantenimiento.

c.2. Estado de conservación.

- Valor 1: presencia de espacios libres con elementos significativamente deteriorados (mobiliario, sistemas de riego, pavimentos, etc.).
- Valor 3: presencia de espacios libres con elementos moderadamente deteriorados (mobiliario, sistemas de riego, pavimentos, etc.).
- Valor 5: presencia de espacios libres con elementos en buen estado de conservación y mantenimiento (mobiliario, sistemas de riego, pavimentos, etc.).

c.3. Arbolado y jardinería.

- Valor 1: inexistencia de ajardinamiento o proporción inadecuada de los mismos, y predominio de ajardinamientos en mal estado de conservación.
- Valor 3: proporción adecuada del ajardinamiento con escasos contrastes entre diferentes estratos vegetales.
- Valor 5: proporción adecuada del ajardinamiento con contrastes significativos entre diferentes estratos vegetales.

c.4. Armonización visual del conjunto.

- Valor 1: disposición irregular o caótica de los elementos característicos (mobiliario urbano, ajardinamientos, pavimentos, señalética, etc.).
- Valor 3: disposición armoniosa de los elementos característicos (mobiliario urbano, ajardinamientos, pavimentos, señalética, etc.) presentando un significativo deterioro.
- Valor 5: disposición armoniosa de los elementos característicos (mobiliario urbano, ajardinamientos, pavimentos, señalética, etc.) presentando un buen estado de conservación.

2.- Valoración de la calidad visual intrínseca del soporte funcional

De forma similar a lo realizado para el espacio edificado, el cálculo de la calidad visual intrínseca del soporte funcional se ha obtenido aplicando la siguiente fórmula de valoración ponderada:

3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

$$CVI = \frac{(XVv * 6) + (XVelp * 4)}{10}$$

Donde:

CVI = es la Calidad Visual Intrínseca.

XVv = es la Valoración de los viales, obtenida mediante el promedio de: la tipología viaria, la funcionalidad, el arbolado y la jardinería, y la armonización visual del conjunto.

XVelp = es la Valoración de los espacios libres públicos, obtenida mediante el promedio de: la tipología, el estado de conservación, el arbolado y la jardinería, y la armonización visual del conjunto.

6 / 4 = Coeficientes de ponderación

10 = Sumatoria de los coeficientes de ponderación

Los criterios de valoración de los viales (Vv) y de los espacios libres públicos (Velp) asociados a los mismos, son idénticos a los considerados para esos mismos apartados en la valoración realizada sobre los espacios edificados, habiendo sido expuestos en el punto anterior.

3.- Valoración de la calidad visual intrínseca del espacio con dominio de elementos naturales

Para el cálculo de la calidad visual intrínseca de las unidades con dominio de los elementos naturales se ha utilizado la media aritmética de las siguientes categorías de valoración: formas del relieve; vegetación; presencia de agua superficial; y nivel de integración paisajística de las actuaciones humanas, conforme al siguiente algoritmo:

$$CVI = \frac{(Vfr + Vveg + Vpa + Vip)}{4}$$

Donde:

CVI = es la Calidad Visual Intrínseca.

Vfr = es la valoración de las formas del relieve

Vveg = es la valoración de la vegetación en presencia



3_INFORMACIÓN



Vpa = es la valoración de la presencia de agua superficial

Vip = es la valoración de la integración paisajística de las actuaciones humanas

a. Los criterios que permiten la valoración de tales categorías son los siguientes:

a.1. Formas del relieve.

- Valor 1: formas del relieve con un bajo contraste visual (escasa pendiente, formas tendentes a la planitud y/o uniformidad del material), sin formas visualmente destacables a escala insular.
- Valor 3: formas del relieve que presentan un contraste visual moderado (pendientes moderadas y/o relativa alternancia de materiales y formas cóncavas y convexas) y/o formas visualmente singulares a escala insular.
- Valor 5: formas del relieve con un alto contraste visual (escasa pendiente, formas tendentes a la planitud y/o fuerte alternancia de formas cóncavas y convexas), y/o formas visualmente excepcionales a escala insular.

a.2. Vegetación.

- Valor 1: paisaje vegetal con bajo contraste visual (cubierta vegetal continua, sin variación en su distribución, o escasa cubierta vegetal).
- Valor 3: paisaje vegetal con contraste visual medio (cubierta vegetal con estratos relativamente homogéneos, con escasa variedad de distribución).
- Valor 5: paisaje vegetal con alto contraste visual (gran diversidad de especies y de estratos y/o distribución espacial muy irregular).
- Valor 0: cuando las alteraciones humanas hayan generado la total desaparición de la cobertura vegetal.

a.3. Presencia de agua superficial.

- Valor 1: presencia ocasional de aguas superficiales.
- Valor 5: presencia permanente de aguas superficiales.

3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

- Valor 0: cuando se trate de unidades en las que, por sus características naturales o antrópicas, resulte prácticamente imposible observar la presencia de aguas superficiales.

La razón para limitar a dos las categorías de este indicador estriba en la temporalidad de la variable considerada: existencia permanente u ocasional de láminas de agua superficial en las unidades de paisaje. Por lo que respecta a la incidencia del mar en la calidad visual, se ha considerado más acorde con la realidad incorporarla a la valoración del fondo escénico de la unidad.

a.4. Nivel de integración paisajística de las actuaciones humanas.

- Valor 1: la unidad presenta únicamente actuaciones humanas dispersas que afectan negativamente a la calidad visual de la misma.
- Valor 3: la unidad presenta actuaciones humanas dispersas parcialmente integradas, que afectan escasamente a su calidad visual y/o que no restan ni añaden calidad visual.
- Valor 5: la unidad se encuentra libre de actuaciones escasamente integradas, o presenta actuaciones humanas que inciden favorablemente en su calidad visual.
- Valor 0: cuando se registra una generalizada ausencia de integración paisajística de las actuaciones humanas y, por ello, las mismas inciden negativamente de forma significativa en la calidad visual.

3.3.9.2 Exposición de resultados

Del análisis general de los resultados obtenidos se deriva que del total de las unidades definidas, casi la mitad de las mismas posee una calidad visual “alta”, significando el 35% de las unidades dicho intervalo. El 27% de los valores consecuentes del análisis de la calidad visual tiene un resultado “moderado”, mientras que el 19% “bajo”, siendo los tres anteriores los más repetidos en dicho análisis. El 19% de los resultados restantes se engloba dentro de los valores “muy bajos” con un 10%; o “muy altos”, siendo el menor este último con el 9% de los valores totales.

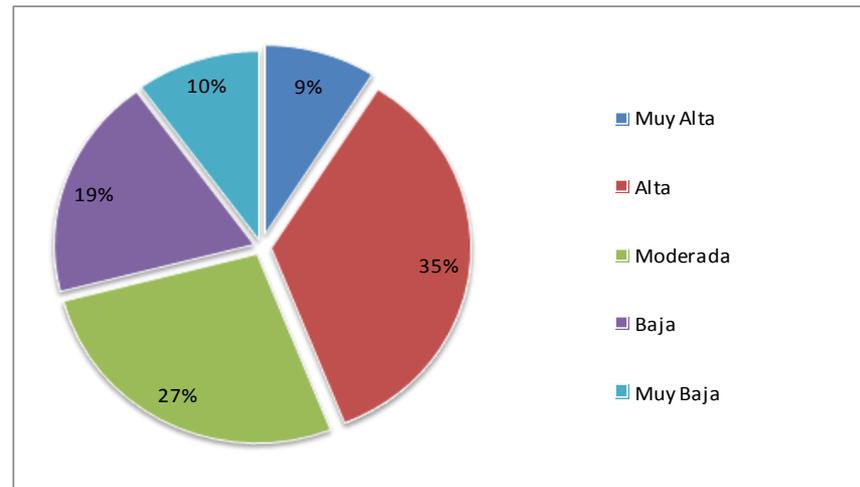
3_INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias



Valoraciones globales de la calidad visual.

Asimismo, del análisis individualizado de las unidades según su tipología se detecta que, con respecto a las del espacio edificado: el 35% de la superficie posee un valor “alto”, con una distribución bastante amplia, sobre todo en el ámbito residencial y derivado principalmente de construcciones recientes en la zona del Barranco del Ciervo, Aldiana y el Barranco de Vinamar; el 27% posee un valor “moderado”, localizándose principalmente en unidades turísticas posteriores al frente de playa y en las unidades residenciales próximas al límite costero; el 4% es de un valor “muy alto”, derivado de unos valores altos provenientes principalmente de la tipología arquitectónica, el estado de conservación y el ajardinamiento; el 12% de la superficie está representada por un valor “muy bajo”, se localiza principalmente en aquellas unidades destinadas a completar la trama urbana pero que en la actualidad representan grandes parcelas con escaso o nulo tratamiento; y el valor “bajo”, que representa el 22% de la superficie, se concentra principalmente en aquellas unidades, tanto residenciales como turísticas, con cierta antigüedad, localizadas principalmente en el casco de Morro Jable y en el frente marítimo.



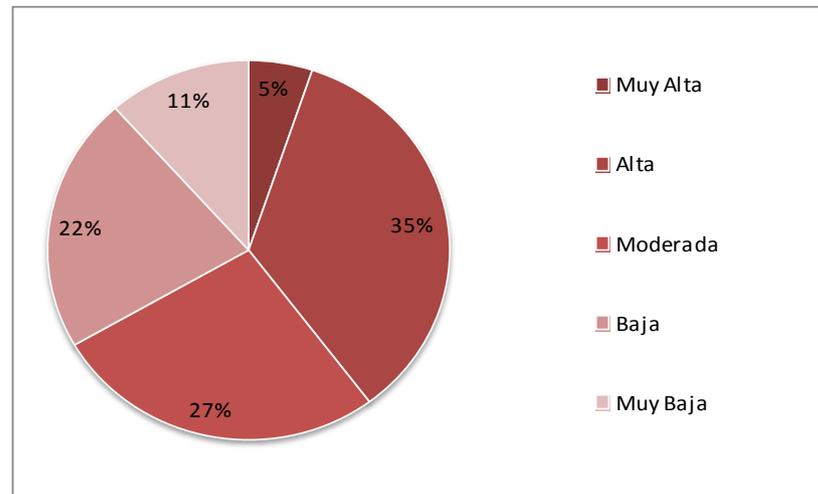
3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias



Valoraciones de la calidad visual del soporte edificado.

Por su parte, las unidades del soporte funcional se localizan principalmente en los viales de tráfico rodado y en algunos espacios libres que sirven de conectores entre distintas áreas del ámbito de ordenación, como por ejemplo, los espacios abiertos y plazas localizados a través del Barranco del Ciervo o el localizado al final de la calle Biocho. Los resultados son bastante homogéneos, los de valor “alto”, que suman el 33% del total, se corresponden en su mayoría, con gran parte de los espacios libres y con el campo de golf, donde el alto nivel de ajardinamientos y el buen estado que presenta su mobiliario le confieren dicho valor. Con calidad visual “moderada” se encuentran el 28% de las unidades, donde destaca la unidad de la autovía FV2, cuyo estado de conservación y fondo escénico ponderan al alza su resultado final. Las unidades con una calidad visual baja, 22%, son espacios intersticiales con un inadecuado tratamiento; y sucede lo mismo con el tramo del paseo marítimo carente de carril bici. Por último, con el 17% de las unidades, aparece el valor “muy bajo”, correspondiente a ámbitos periurbanos con un elevado número de impactos.

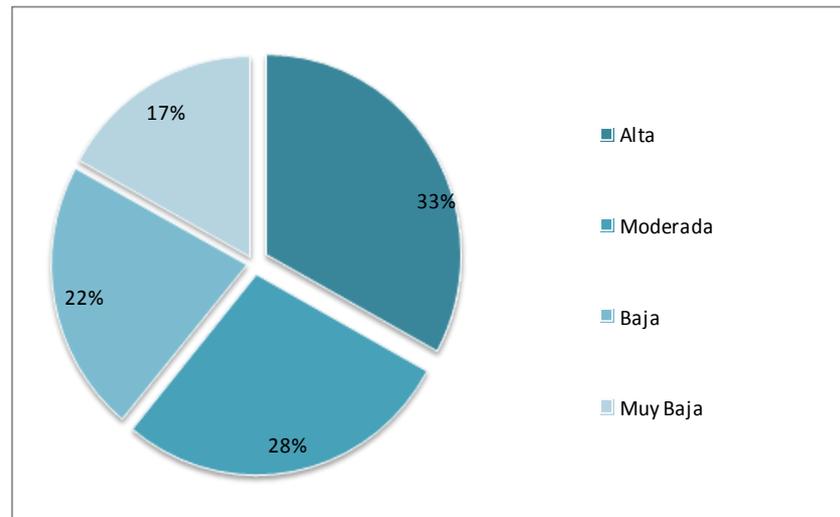
3_INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias



Valoraciones de la calidad visual del soporte funcional.

En cuanto a las unidades con dominio de elementos naturales, el reparto de valores visuales es bastante igualitario. Los valores predominantes son el “muy alto” y “alto”, ambos con el 35%; estas unidades se ubican de manera general en los espacios sin urbanizar muy homogéneos en cuanto a los elementos que las conforman, estos valores se justifican principalmente por la singularidad de este paisaje, con la arena como elemento dominante, su relación directa con el mar y por la presencia de una cobertura vegetal adaptada a este sustrato, donde destaca la vegetación propia de saladares en la playa del matorral. Los valores moderados, 26%, se corresponden con determinados cauces de barranco canalizados y con ámbitos periurbanos que no presentan impactos muy significativos. En último lugar, con el 4% de los valores, la calidad visual “baja”, aparece el espacio no tratado de Valluelo de los Burros.

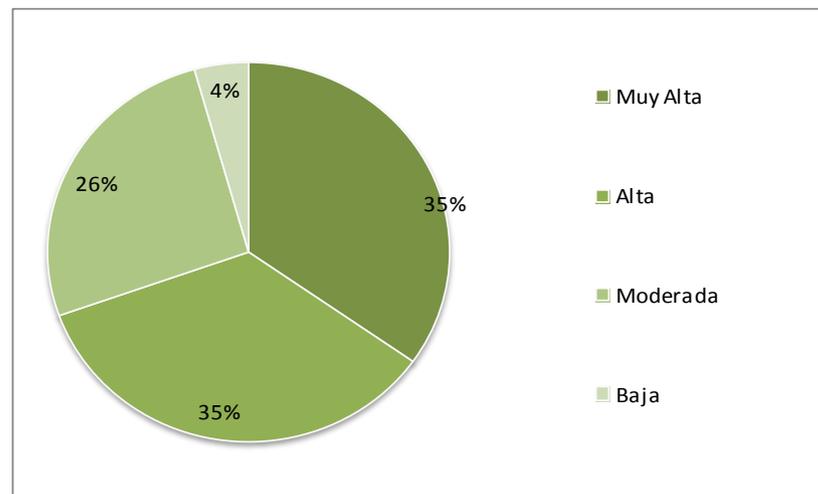
3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias



Valoraciones de la calidad visual del soporte natural.

En conclusión, se puede afirmar que la calidad visual de Morro Jable se encuentra marcada, por un lado, por la morfología del territorio, generalmente con carácter litoral, de topografía organizada a través de distintos interfluvios de escaso relieve, que inciden directa y de forma determinante sobre la valoración intrínseca y extrínseca de las distintas unidades; y por otro, por el carácter predominantemente urbano del área, con las distintas tipologías edificatorias que se dan, los espacios libres existentes y la funcionalidad de los viales, que de manera predominante, no influyen negativamente sobre el territorio de ordenación, excepto en aquellos casos en que presentan un deterioro notable de las construcciones, un tratamiento de fachadas inadecuado o una falta de mantenimiento de zonas ajardinadas. El aporte principal de afecciones negativas en cuanto a la calidad visual del paisaje, se da en aquellas parcelas tendentes a completar la trama urbana que poseen una escasa integración paisajística, ya que presentan una disposición caótica de sus elementos o numerosos impactos a tener en cuenta.

3.3.10 PATRIMONIO CULTURAL

El municipio de Pájara se caracteriza por poseer una gran riqueza patrimonial a lo largo de todo su territorio, encontrándose en él diversas tipologías de bienes entre las que destacan los yacimientos arqueológicos y los bienes etnográficos. Estos bienes, además de ser el reflejo de la historia de un pueblo, resultan ser en algunos casos elementos muy singulares dentro de la arqueología y la etnografía canaria.

Para el análisis de esta variable en el ámbito de referencia territorial del Plan, se han consultado las distintas fuentes existentes, tales como el Inventario de Bienes Etnográficos del Cabildo de Fuerteventura, el Inventario Arqueológico del municipio de Pájara y la Carta Paleontológica de Fuerteventura. Además, se

3_INFORMACIÓN



Ermita de San Miguel.

ha llevado a cabo una verificación, mediante trabajo de campo, de los bienes que se han podido identificar a partir de estas consultas.

En el área que ocupa el ámbito de estudio del Plan, se han localizado ocho elementos patrimoniales que corresponden a las tipologías de arqueológicos, etnográficos y paleontológicos. Se hace necesario señalar que algunos de ellos se ven afectados por la presión antrópica.

Yacimientos arqueológicos

El único yacimiento arqueológico catalogado que se localiza en el interior del ámbito de estudio corresponde a un conjunto de estructuras separadas entre sí, que se distribuyen en la franja costera que va desde el comienzo de la Playa del Matorral al sur, hasta el Club Aldiana en el norte.

Por lo general estas estructuras son de piedra seca, con planta circular de tendencia troncocónica y se encuentran colmatadas de sedimentos quedando enterrados sus niveles arqueológicos.

Desde que esta zona adquirió un carácter eminentemente turístico, entre las décadas de los 60 y 70 del pasado siglo, las estructuras se han venido reutilizando y reacondicionando por la mano de los usuarios de la playa con el fin de acondicionarlas como nichos estanciales en los que tomar el sol y cobijarse del viento.

Bienes etnográficos

En esta tipología de bienes se han incluido elementos constructivos de relevancia cultural en la historia del núcleo, aunque por su escasa antigüedad, tipologías y materiales constructivos, todos ellos carezcan de relevancia arquitectónica como para que se encuentren catalogados en algún instrumento de protección patrimonial.

Faro de Jandía o de El Matorral.

Se localiza en la Playa del Matorral y su construcción se asocia al Plan de Señales Marítimas 1985/89 del Ministerio de Obras Públicas español y se encargó al ingeniero Mariano Navas y al arquitecto Enrique Martínez Tercero. Éstos concibieron un faro singular, que debía servir como hito y referente en su entorno, al estilo de los viejos faros ingleses, con una única torre troncocónica, exenta de otras edificaciones, de cerca de 60 metros de altura.

El fuste, construido en hormigón armado, tiene un diámetro de 11 metros en su base, disminuyendo progresivamente en altura hasta los 7 metros que se alcanzan en el collarino que remata la torre, resuelto con un cuerpo poligonal acristalado, y que soporta la terraza cuadrada sobre la que se ubica la linterna.



Faro de Jandía o de El Matorral.

3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

Pueblo marinero.

A ambos lados de la desembocadura del barranco del Ciervo, se localiza el conjunto de edificaciones más antiguas del núcleo, las cuales datan de mediados del siglo pasado y surgieron como núcleo pesquero mediante procesos de autoconstrucción, que a su vez dieron lugar a una trama singular de callejones en la zona.

En la actualidad, casi la totalidad de estas edificaciones albergan establecimientos comerciales relacionados con la oferta complementaria de la actividad turística del núcleo, tales como bares, restaurantes, tiendas de souvenirs, etc.

Ermita de San Miguel.

Se trata de una construcción sencilla, de nave única, recientemente restaurada, que ya era empleada a mitad del siglo XX como aula para los niños del pueblo y cuyo uso como ermita data de 1948, época en la cual comenzaba a crearse el núcleo poblacional.

Yacimientos paleontológicos

Puerto de Morro Jable.

En el Puerto de Morro Jable aparece un depósito marino del pleistoceno superior cuyo nivel, ya desaparecido por las obras del puerto, deja aún rastros de fósiles varios que aún se conservan en buen estado y tienen interés científico y didáctico.

Saladar de Morro Jable.

Este yacimiento se encuentra diseminado por la playa del Matorral, en especial al oeste del faro. Se trata de un nivel marino que se corresponde con un cordón sedimentario del Jandiense (Pleistoceno Superior) donde es común ver fósiles de *Strombus* y otros moluscos como las caracolas *Conus pulcher*, lapas del género *Patella*, etc. Este nivel marino se prolonga por debajo de la zona urbanizada y se puede observar incluso a unos 20 m sobre el nivel del mar, donde se encuentran restos similares en su mayor parte sepultados por la urbanización.

Playa y acantilados de Aldiana.

En la zona costera de la urbanización Aldiana, localizados en el pie del escarpe y en el borde de la playa, existen depósitos marinos cuaternarios que corresponden al inicio del Pleistoceno superior.

Se trata de depósitos de cantos basálticos y arenas bioclásticas consolidadas de color claro, que engloban abundantes restos de fauna. Su espesor es menor a un metro y su contenido paleontológico se caracteriza



Detalle de yacimiento Acantilados de Aldiana.

3_INFORMACIÓN



por la presencia de *Srombus bubonis*, *Conus testudinarius*, *Harpa rosea*, *Murx saxatilis* y el coral *Siderastrea radians*. Asimismo abundan las lapas del grupo *Pattela ferruginea*, de tamaño y morfología variada.

3.4 ANÁLISIS DE RIESGOS

Atendiendo a las determinaciones de la Directriz 50 sobre prevención de riesgos, de la *Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo de Canarias*, y el *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo*, se han evaluado los riesgos previsibles en el ámbito de referencia territorial del Plan.

De esta manera, se pone en valor el vínculo entre la ordenación y la prevención de riesgos, implantando en el proceso de planificación un instrumento objetivo, que sirve de sistema de ayuda en la toma de decisiones espaciales. En este sentido, el identificar, localizar y evaluar los diferentes riesgos que pueden afectar al ámbito, permite conseguir una visión espacial de las zonas más vulnerables y, en contraposición, de aquellas más seguras de cara a la ordenación.

3.4.1 ASPECTOS METODOLÓGICOS

Para el análisis de los riesgos presentes en el ámbito de referencia territorial se han tenido en cuenta tanto los de origen natural como antrópico. Así, dentro de los riesgos naturales se han evaluado las áreas con potencial de desprendimientos, las avenidas e inundaciones con afección sobre espacios urbanos y las áreas expuestas al oleaje fuerte. Por su parte, el análisis de los riesgos antrópicos se ha centrado en la caída del tendido eléctrico.

1. Los criterios de valorización utilizados para evaluar los distintos riesgos naturales han sido los siguientes:

- **Áreas con potencial de desprendimientos.** Son aquellas zonas que poseen potencial para generar riesgos por desprendimientos a consecuencia de las características de la pendiente del terreno y al tipo de suelo. Así, se han considerado como áreas que podrían generar procesos de desprendimientos –y dinámica de vertientes-, aquellas en las que se den las siguientes circunstancias:
 - Depósitos sedimentarios con una pendiente superior a 27°.
 - Terrenos de piroclastos con una pendiente superior a 36°.
 - Macizos rocosos de baja resistencia con una pendiente superior a 40,5°.



- Áreas constituidas por roca volcánica con una pendiente superior a los 45°.
- **Avenidas e inundaciones con probable afección sobre espacios urbanos.** Este riesgo, que se explica por la forma en que se han realizado los crecimientos urbanos y las infraestructuras a ellos asociados, se ha delimitado atendiendo a la interpretación del terreno. Asimismo, también se incluyen las Áreas con riesgo potencial significativo de zonas costeras (ARPSIs), relativas a la *Evaluación preliminar de riesgo de inundación. Demarcación hidrográfica de Fuerteventura. 2014.*
- **Áreas expuestas a oleaje fuerte.** Hace referencia al espacio de la franja litoral sometido a las inclemencias del mar por episodios de oleaje muy energético. Para la delimitación de éste ámbito se ha tomado como referencia el dominio público hidráulico, la cota de 5 metros sobre el nivel del mar y la interpretación del terreno.

2. Los criterios de valoración utilizados para evaluar los distintos riesgos antrópicos han sido los siguientes:

- **Caída del tendido eléctrico.** Puede originar por inclinación, caída fortuita o provocada, daños importantes tanto sobre las personas y sus bienes, como sobre las infraestructuras (corte de vías, comunicaciones y suministro eléctrico entre otras).

3.4.2 OBTENCIÓN DE RESULTADOS

Una vez delimitadas las áreas con potencial para albergar algún riesgo de origen natural, y localizados los puntos en los que se concentran los riesgos antrópicos, se detecta una clara predominancia de los primeros sobre los segundos. De tal forma, las áreas con riesgo de avenidas e inundaciones se concentran en los principales cauces encajados, mientras las áreas con potencial de desprendimientos se encuentran relacionadas con espacios escarpados y la afección por oleaje fuerte predomina en el frente litoral. Por su parte, los riesgos antrópicos detectados son limitados aunque se detectan a lo largo de todo el ámbito de estudio.

A continuación se ha llevado a cabo una descripción más detallada, ligada a cada uno de los riesgos:

1. Resultados obtenidos de la evaluación de los distintos riesgos naturales:

- **Áreas con potencial de desprendimientos.**

Solo un 0,4% del ámbito de estudio alberga potencial para desprendimientos, debido a las características topográficas y geológicas del territorio. De manera global, estas áreas se encuentran constituidas por macizos rocosos de baja resistencia (con una pendiente superior a 40,5°) y superficies constituidas por roca volcánica (con pendientes superiores a los 45°).

3_INFORMACIÓN



Las zonas de riesgo están localizadas básicamente en: el escarpe costero del Casco de Morro Jable, como consecuencia de la extremada pendiente de las coladas basálticas, representando el 39,7% de las áreas con riesgo de desprendimientos; en las laderas del barranco del Ciervo, colindando con las avenidas del Atlántico y del Saladar, constituyendo un 19,6% y 14,6% -respectivamente- de estas áreas; al norte de la Calle Las Afortunadas, suponiendo entorno al 11,1% del área con potencial de desprendimientos; y parte de la ladera oeste del barranco de Tiberite, asociado a una antigua cantera, que representa algo más del 15% del área de riesgo.

Lo anterior tiene especial importancia debido al riesgo y daño directo (desprendimientos de materiales) o indirectos (deslizamientos o rodaduras en ladera), que los materiales inestables pueden originar sobre las edificaciones, las infraestructuras y las personas (y sus bienes).

- Avenidas e inundaciones con probable afección sobre espacios urbanos.

El 3,65% de la superficie del ámbito de estudio se encuentra afectada por áreas con especial potencial para albergar avenidas e inundaciones con repercusiones negativas sobre el espacio urbano. Así, analizando los distintos cauces de oeste a este, se detectan como áreas de riesgo: el cauce del barranco del Ciervo, que representa algo más del 12,7% de estas áreas, aunque se encuentra bien encauzado a lo largo de prácticamente todo el tramo; el cauce del barranco de Tiberite, encauzado en el tramo costero y con afección directa sobre la depuradora de aguas residuales de Morro Jable, constituye el 36,2% de las áreas con probabilidad de afección; el cauce aledaño a la Calle Las Afortunadas, que ocupa algo más de un 9,1%, sólo se encuentra encauzado en el tramo de costa; el barranco de Vinamar supone casi un 33,8% de estas áreas, se encuentra bien tratado a lo largo de todo el cauce pero presenta algunos puntos de conflicto en las intersecciones con el viario; por su parte, los cauces aledaños al Sunrise Ventura y al Iberostar Palace Fuerteventura, que representan un 2,4% y 3,8% respectivamente, no llegan a albergar caudales significativos aunque su tránsito por los pasos de escorrentías por la FV-2 pueden generar algún conflicto; mientras, el cauce del barranco de La Cal, con algo menos de un 2%, puede generar un riesgo en su intersección con el paseo marítimo.

La determinación de estos espacios es de especial interés para conocer las vías y edificaciones que se pueden ver afectadas en periodos de lluvias intensas. Dado que, los riesgos no son originados solamente por el agua de escorrentía, sino también por las piedras y el fango que transportan. En este caso, los puntos con mayor probabilidad de verse afectados son las intersecciones de los distintos cauces con la red viaria, debido a la presencia de obstáculos (piedras, árboles, etc.) que pueden obstruir las obras de paso presentes en el mismo, y la Playa del Matorral como espacio de desagüe de todas y cada una de las anteriores fuentes de riesgo.

En última instancia, se consideran las denominadas "Áreas con riesgo potencial significativo de zonas costeras (ARPSI)", relativas a la *Evaluación preliminar de riesgo de inundación. Demarcación hidrográfica*

3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

de Fuerteventura. 2014, reflejan en el ámbito de estudio del presente Plan, la existencia de dos zonas con riesgo potencial significativo, las cuáles son las siguientes:



CODIGO ARPSI: ES122_ARPSI_0020
NOMBRE ARPSI: Las Gaviotas

3_INFORMACIÓN



CODIGO ARPSI: ES122_ARPSI_0021

NOMBRE ARPSI: Morro del Jable

- **Áreas expuestas a oleaje fuerte.**

Entorno al 10,3% de la superficie del ámbito de estudio se encuentra expuesto a la acción directa del oleaje fuerte. Estas áreas se emplazan a lo largo de la estructura del Puerto de Morro Jable, afecta al espacio escarpado aledaño al Casco y continúa, de manera mucho más holgada, a lo largo de toda la Playa del Matorral. Además, cabe destacar que la subida del perfil de la marea, como consecuencia de la acción del fuerte oleaje (y/o la coincidencia con mareas vivas), en interacción con la afección por inundaciones o avenidas desde los cauces, multiplica la probabilidad de riesgo en este espacio.



2. Resultados obtenidos de la evaluación de los distintos riesgos antrópicos:

- Caída del tendido eléctrico.

La posible afección por caída de tendido eléctrico se encuentra generalizada a lo largo de todo el ámbito, desde el mismo puerto de Morro Jable hasta el extremo este del ámbito de estudio, teniendo especial incidencia los tendidos colindantes con las avenidas del Saladar y del Atlántico -por la transitabilidad de estos espacios-, como las calles La Tarabilla, La Pardela, Biocho o Sancho Panza, por su influencia sobre la percepción de la inseguridad, ante este tipo de riesgos, que puede generar sobre la población visitante y/o residente.

3.5 IMPACTOS AMBIENTALES

Por impacto ambiental se entiende “el efecto que produce una determinada acción humana sobre el medio ambiente en sus distintos aspectos”. En este sentido, las acciones humanas, motivadas por la consecución de diversos fines, provocan efectos colaterales sobre el medio natural que pueden ser positivos y, más a menudo, negativos.

La población en el sur de Fuerteventura ha actuado sobre el medio natural, modificándolo de diferente manera e intensidad, pero de manera general, en el ámbito de análisis domina un territorio altamente antropizado, que tiene como contrapunto la presencia de espacios naturales relevantes en su entorno.

Dado que la detección de los impactos supone un análisis exhaustivo en campo, la misma se ha circunscrito al ámbito de estudio del Plan, coincidente con el resto de variables ambientales. Por ello, se ha desarrollado el inventario de los principales impactos que afectan a los diferentes elementos territoriales de dicho ámbito, como son: los espacios libres públicos, establecimientos turísticos, centros comerciales, calles e infraestructuras. Como resultado de ese trabajo se ha elaborado un listado y una cartografía de la localización de las principales afecciones existentes en el área.

La caracterización de estos impactos viene dada por los siguientes grupos de problemas:

3.5.1 AFECCIONES TERRITORIALES

Corresponde a aquellos impactos zonales que, por ocupar y/o generar una alteración paisajística de los espacios libres y el espacio periurbano, son generadores de una afección significativa.

- **Escasa integración con el espacio rústico.** Prolifera en gran medida en el espacio de tránsito entre las áreas urbanizadas y aquellas dominadas por los elementos naturales. Entre las mismas cabe destacar aquellas localizadas en: ambas laderas del barranco del Ciervo, llegando en el caso de la ladera este hasta las proximidades de la bifurcación de la Av. del Saladar en las avenidas de Jandía y

3_INFORMACIÓN



del Atlántico; al norte de los apartamentos Matorral, apartamentos hotel Alameda y apartamentos Cactus Garden, en el ámbito de Solana Matorral; y al norte del ámbito de Las Gaviotas, en el entorno de la rotonda que acota la Av. El Quijote.

- **Ocupación del Espacio Libre Público.** Este tipo de impacto se emplaza en aquellos espacios libres afectados por la invasión de expositores comerciales, estanterías y elementos publicitarios. Se encuentra asociado: al frente de los Centros Comerciales de El Saladar, Casa Atlántica, Faro de Jandía y Tennis Center, Playa Paradiso, en el entorno de la Av. El Saladar; y a la sección, del paseo marítimo, colindante con la desembocadura del barranco de La Cal.
- **Ocupación del litoral.** Abarca aquellas edificaciones, generadoras de una afección sobre la calidad escénica, que se encuentran en el frente marítimo (coincidiendo en algunos casos con el D.P.M.T. o con su zona de protección). Se detectan como principales áreas afectadas: el borde urbano del Casco de Morro Jable y Valluelo de Los Burros, en el entorno de la Av. Tomás Grau Gurrea; el complejo del Hotel Robinsón Jandía Playa; el Centro Comercial Ventura; los hoteles Iberostar Palace Fuerteventura e Iberostar Playa Gaviotas; y, al este del barranco de La Cal, la primera línea de edificaciones del Hotel Club Aldiana.

3.5.2 AFECCIONES SOBRE LOS ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS

Son consecuencia directa de la construcción de edificaciones e infraestructuras y del escaso cuidado en la integración paisajística de estas actuaciones, por lo que mayoritariamente se localizan imbricadas en el borde urbano.

- **Desmontes.** Es la excavación de terreno, con el fin de rebajar la rasante, para adecuar la ejecución de una obra, generando como resultado una alteración del perfil topográfico preexistente. En el ámbito del Casco de Morro Jable se detectan: próximo al mirador de la Calle Los Atolladeros, al sur de la Calle Drago (colindando con el cauce del barranco del Ciervo) y en la trasera de la Calle Lope de Vega. En el ámbito de Solana Matorral se concentra al norte del parking y de la Urbanización Playa Vista. En Stella Canaris se encuentra asociado a los solares situados al norte y sur de la Calle Hubara (en su extremo oeste), donde la degradación paisajística se ve acentuada por la presencia de vertidos. Por su parte, en el sector este del ámbito de estudio aparece en las laderas del barranco de La Cal y en colindancia a la FV-2.
- **Taludes.** Generados como consecuencia de la acumulación de áridos y/o la adecuación del territorio para la instalación de infraestructuras, equipamientos y/o edificaciones. Abundan en ambas laderas del barranco del Ciervo, ocupando principalmente las parcelas intersticiales. En el ámbito de Solana Matorral se emplazan al norte de los apartamentos Alameda y Cactus Garden; mientras en la zona de Stella Canaris, como en el caso de los desmontes, se encuentran asociados a las parcelas no



edificadas entorno a las calles Hubara y La Tarabilla. En el barranco de Vinamar se localizan principalmente en la ladera este (colindando con la Calle Sancho Panza) y al este de su desembocadura (a modo de tránsito entre la playa del Matorral y el espacio edificado). Del mismo modo, son visibles en el espacio anexo a la FV-2 y en la ladera oeste del barranco de La Cal (a la altura del Iberostar Fuerteventura Park).

3.5.3 AFECCIONES DERIVADAS DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES

En relación con las edificaciones y construcciones se han detectado una serie de impactos, de distribución más o menos generalizada por el ámbito de actuación en función de sus características propias:

- **Carencia de enfoscado.** La ausencia de revestimiento en las paredes de las fachadas y muros son causa bastante generalizada en la merma de la calidad del paisaje urbano. Se detecta tanto en las áreas residenciales del Casco de Morro Jable (calles Abubilla, Nasas, Maxorata, Nuestra Señora del Carmen o Av. Tomas Grau Gurrea, entre otras) y del ámbito del barranco del Ciervo (Calle Pérez Galdós); como en las áreas turísticas de Playa de Morro Jable (frente marítimo del Hotel Robinsón Jandía Playa), el ámbito de Solana Matorral (Calle Bentejuy, de manera bastante extendida) y en el entorno de la calle peatonal La Tarabilla (en el ámbito de Stella Canaris).
- **Edificio con escasa integración visual.** Edificaciones y construcciones que no presentan una coherencia o equilibrio estético con su entorno inmediato. Este impacto, aparece localizado a lo largo de todo el ámbito destacando de manera significativa: el Hotel Sensi Mar Calypso Resort & Spa en la zona de Valluelo de Los Burros; los apartamentos Palm Garden y Cactus Garden en el ámbito de Solana Matorral; los hoteles Bugarvilla y Faro Jandía en Stella Canaris; y el Hotel Riu Ventura y la Urbanización Villa Jandía Golf en el entorno del barranco de Vinamar.
- **Edificio en ruinas.** Las disfunciones generadas por este tipo de afección son escasas, localizándose dentro del ámbito de estudio sólo dos casos. Uno en el espacio urbano, emplazado en la Calle Mascona, frente al mercado municipal de Morro Jable; y otro en el lomo situado al norte de Valluelo de Los Burros (entorno a unos 170 metros de su punto más cercano).
- **Tuberías en fachada.** Supone un tratamiento inadecuado de fachadas, que puede generar un impacto significativo atendiendo a su localización y visibilidad desde espacios altamente transitados. Dicho lo anterior, se detectan de manera muy puntual en: el área residencial de la Calle Pérez Galdós, al norte del apartamento Playa Paradiso y en distintos puntos del barranco de Vinamar.
- **Exceso de volumen-altura.** Hace referencia a estructuras, elementos o edificaciones que, por su altura y/o volumen, influye negativamente sobre la cuenca visual del espacio circundante. Se ubican de manera muy puntual en la entrada del Puerto de Morro Jable y en la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora del Carmen.

3.5.4 AFECCIONES DERIVADAS DE VERTIDOS DE RESIDUOS

Suponen impactos ambientales generalizados, que componen un problema ecológico y visual destacado, dentro del ámbito de estudio.

- **Chatarras.** Se pueden englobar dentro de la contaminación por vertidos sólidos asociados al espacio no edificado. Se localizan de manera muy puntual, en el Casco de Morro Jable, en las parcelas colindantes con el cruce de las calles Drago y Buenavista, por un lado, y con la Calle Vinamar, por otro.
- **Vertidos autorizados o no autorizados.** Los vertidos líquidos, producidos por los emisarios, son generadores de impactos ecológicos como la degradación del ecosistema marino local y, de manera secundaria, malos olores. Se distribuyen de manera regular a lo largo de la costa, localizándose: en el Puerto de Morro Jable; en el Casco de Morro Jable, al oeste de la desembocadura del barranco del Ciervo; en la desembocadura de los barrancos de Tiberete y Vinamar; y en el cauce emplazado al oeste del Hotel Iberostar Palace Fuerteventura.
- **Escombreras-basuras.** Representan una de las afecciones con mayor representatividad a lo largo y ancho del ámbito de estudio, generando una disfunción sobre el paisaje cercano y sobre las características ecológicas de forma bien localizada. En la zona del Casco de Morro Jable se detectan en la zona portuaria y en el entorno de la Av. del Atlántico, entre otras; en el ámbito del barranco del Ciervo en puntos concretos de las calles Pérez Galdós y Lope de Vega; en el ámbito de Solana Matorral se centra en la parcela del Mercadillo de Morro Jable y al noroeste del apartamento SolJandía Mar; y de manera más significativa, en las parcelas no edificadas de Stella Canarias (colindando con las calles Las Afortunadas, Hubara, La Pardela y La Tarabilla).

3.5.5 AFECCIONES DERIVADAS DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES

Generan un problema visual destacado, dentro del ámbito del Casco de Morro Jable, debido a su escasa integración dentro de la estética urbana general.

- **Antenas.** Representan elementos o estructuras discordantes con el paisaje, que aparecen de manera puntual: al este del Puerto de Morro Jable (próximo a la Calle El Cantil); colindando con la Av. del Atlántico (en la trasera de la Calle Las Queseras); y en el lomo ubicado al norte del ámbito de Valluelo de los Burros.
- **Concentración de cable aéreo.** Supone un elemento de escasa integración paisajística y de alteración de la escena urbana. Se detecta de manera bastante puntual en las calles El Cantil, Maxorata y Buenavista, en el Casco de Morro Jable.

3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

- **Concentración de cable en fachada.** Representa un elemento de alteración de la armonía de las fachadas y, por tanto, de la estética urbana. Se detecta: de manera muy concentrada en las calles El Ciervo, San Buenaventura, Maxorata y Senador Velázquez Cabrera; y de forma más puntual en las calles Butihondo y Buenavista.

3.5.6 OTRAS AFECCIONES DEL PAISAJE URBANO

Se detecta como otro tipo de impacto, asociado al espacio urbano, las **parcelas con ajardinamiento inadecuado**. Su presencia es escasa y poco significativa, localizándose en: el Casco de Morro Jable, próximo a las calles Guanchinerfe, Abubilla, San Miguel y peatonal Las Gaviotas; en Valluelo de Los Burros, colindando con la Av. Saladar; y al este del ámbito de estudio, una parcela escasamente ajardinada al suroeste del Centro Comercial Ventura.

3.6 USOS PORMENORIZADOS.

3.6.1 USOS DEL SUELO URBANO

Se trata del suelo que se encuentra consolidado en su mayor parte por la edificación, contando con los servicios y dotaciones precisos para el desarrollo de la actividad turística y residencial.



Uso residencial.

Dentro del conjunto de inmuebles de la zona del núcleo de Morro Jable (Ámbitos 1 y 2), predomina el uso residencial, el cual se extiende hasta el borde litoral consolidando el primer frente de costa, impidiendo la continuidad con el paseo marítimo a todo lo largo del Ámbito 2.

La antigüedad de las edificaciones, así como la ausencia de mantenimiento de las mismas, provoca un alto grado de obsolescencia que influye directamente en la presencia de los servicios que incorporan en planta baja. Este modelo de desarrollo que combina residencia y servicios se reproduce en las actuaciones llevadas a cabo al norte de la zona del muelle, actualmente en proceso de consolidación constructiva y que acoge buena parte de las promociones públicas de viviendas.



Uso comercial y turístico.

En el límite del núcleo histórico, Solana - Matorral (Ámbitos 3, 4, 5 y 6), como punto de transición entre el uso residencial y el turístico, emana una oferta de locales comerciales, que se caracteriza por la similitud en la prestación de servicios. La mayoría de estos establecimientos se agrupan formalmente en centros comerciales, sin embargo el tratamiento individual de los elementos colocados en el exterior de cada uno de ellos impide una visión conjunta.

El propio carácter turístico de estos ámbitos ha promovido un menor número de dotaciones públicas, encontrándose, en cambio, mayor número de equipamientos deportivos vinculados a las instalaciones hoteleras.

3_INFORMACIÓN



En el margen este de la zona de estudio, hasta Aldiana- Las Gaviotas (Ámbitos 7, 8 y 9), la mayoría de las edificaciones están destinadas al uso turístico y no aparecen prácticamente zonas residenciales. En esta zona se encuentran edificios hoteleros de seis y siete plantas, mientras que en el resto del ámbito predominan los establecimientos conformados por edificaciones de baja altura de dos y tres plantas.

3.6.2 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Dentro de los tipos de espacios libres destacan las áreas ajardinadas existentes en la zona residencial del núcleo y parte de Solana Matorral. El resto de áreas ajardinadas se localizan mayoritariamente asociadas a las vías, en las rotondas, isletas y medianas, destacando las situadas en la Avenida El Saladar, que se desarrolla vinculada a la costa.

Con respecto a los espacios libres de esparcimiento se configuran en su mayoría a modo de plazas y parques, localizados principalmente de forma diseminada en el casco urbano de Morro Jable. Dichas áreas se encuentran generalmente equipadas con mobiliario urbano y puntualmente con zonas de juegos infantiles. Asimismo, cabe destacar la existencia de un paseo marítimo (Avenida Tomás Grau) que se caracteriza por estar escasamente equipado, con ausencia de zonas de descanso, sombras y carril bici.

En general los espacios libres son escasos, no llegando a representar un cinco por ciento de la superficie total del área del núcleo urbano.

Por otro lado, existen numerosos espacios libres sin tratamiento junto a la carretera FV-2 a su paso por el casco, que funcionan como espacios de transición entre el suelo urbano y el rústico, así como en los márgenes de los barrancos. Estos espacios libres se caracterizan por una falta de acondicionamiento, provocando una imagen poco adecuada de borde urbano. Esta problemática se repite a lo largo de todo el núcleo.

3.6.3 USOS DEL SUELO RÚSTICO

Son aquellos usos que pretenden proteger y preservar de procesos urbanizadores al territorio que ocupan, a causa de sus valores naturales, paisajísticos, agrarios o de otra índole.

Estos usos se dan mayoritariamente en áreas o zonas coincidentes con suelos de protección natural, como el saladar del Matorral, aunque no obstante también hay zonas no afectadas por esta categoría de protección en las que se dan estos usos. Algunos ejemplos pueden ser las laderas del Barranco de Tiberite, que coinciden con las áreas extractivas que existen por encima de la depuradora.

En el ámbito de estudio del Plan existen distintos tipos de usos en suelo rústico:

3 INFORMACIÓN

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

En los suelos de conservación medioambiental se incluyen todas las actividades que tienen por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como de los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento. Se consideran parte de esta categoría alguna de las siguientes actividades:

- **Las de vigilancia ambiental**
- **Las de limpieza y adopción de medidas de corrección de impactos**

En el ámbito de estudio del plan este uso pormenorizado se localiza exclusivamente en la zona costera que coincide con el saladar y la playa del Matorral.

El uso de regeneración natural se refiere a zonas donde la vegetación y demás elementos naturales se dan de forma natural, sin necesidad de que se lleven a cabo actuaciones humanas como la reforestación.

Se localiza exclusivamente en un pequeño sector de la parte alta del Barranco de Vinamar, justo en el borde del ámbito de estudio, y se asocia con el entorno natural existente, en concreto con las laderas de los relieves montañosos de Corral Bermejo; y de manera puntual en la zona alta de Valluelo de los Burros.

El uso extractivo comprende el conjunto de actividades consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico. El uso extractivo se asigna a ámbitos acotados con carácter temporal, de forma que el ejercicio de las intervenciones asociadas a los mismos, se limita al plazo que se establezca en la autorización y, finalizadas éstas, se debe proceder a la restauración de los terrenos para permitir el ejercicio de otros usos.

En concreto, este uso se localiza en el Barranco de Tiberite, justo encima de la depuradora, en donde existe un paquete de suelo rústico que se ve afectado por la actividad extractiva.

3.7 MORFOLOGÍA URBANA

El sector de estudio está conformado por nueve ámbitos diferenciados desde el punto de vista de la configuración morfológica:

Ámbito 1. Ampliación del Casco Urbano de Morro Jable. Barranco del Ciervo.

En este ámbito la tipología de edificación dominante es de bloque aislado o vivienda unifamiliar aislada con alturas que oscilan de una a cinco plantas, y que se disponen según una trama ortogonal. Posee muy baja densidad de plazas de alojamiento.



Ámbito 2. Casco Morro Jable.

En el casco la tipología de edificación mayoritaria es de edificación entre medianeras y edificaciones unifamiliares en hilera, la altura de las edificaciones varía entre dos y tres plantas, y conforma una trama urbana variada. En la zona oeste del cauce del barranco la disposición de las manzanas se adaptan longitudinalmente al mismo. La densidad y ocupación de dicha trama es alta. Existe una baja densidad de plazas de alojamiento. Es un ámbito heterogéneo y posee espacios libres, equipamientos, dotaciones e infraestructuras que abastecen al núcleo, como es el caso del puerto.

Ámbito 3. Playa de Morro Jable. Valluelo de los Burros.

Está conformado por una trama urbana irregular, este ámbito muestra una alta densidad edificatoria y ocupación de parcelas, con escasez de suelo destinado a espacio libre. La tipología de la edificación en este ámbito es variable, la zona próxima al casco de Morro Jable se asemeja a la tipología predominante en dicho ámbito, edificación entre medianeras con una altura media de dos plantas, mientras que en el resto del Ámbito 3 la tipología es heterogénea, con bloques aterrizados, con altura variable de dos a cuatro plantas, edificación escalonada, con alturas que pueden llegar a diez plantas, y en los establecimientos turísticos y edificaciones unifamiliares en hilera, en las zonas más residenciales, con una altura media de dos plantas, generando una trama de manzanas irregulares en forma y tamaño.

Ámbitos 4 y 5. Playa de Morro Jable y Solana Matorral.

Los ámbitos 4 y 5 están conformados por una trama urbana muy variada, con manzanas irregulares tanto en forma como en tamaño, y con alta densidad de plazas de alojamiento turístico. El tipo edificatorio varía dependiendo del tipo de establecimiento, predominando las construcciones en bloque aislado, que pertenecen a los establecimientos turísticos, con altura entre dos y tres plantas, aunque existen excepciones como es el caso de los Apartamentos Palm Garden con una de seis plantas.

Ámbito 6. Stella Canaris.

En el ámbito de Stella Canaris, la ocupación de las parcelas es media, mezclándose los usos residenciales y turísticos. En la zona residencial la altura varía entre una y dos plantas, con superficies de parcela inferiores a 1.000 metros, mientras las parcelas con uso turístico poseen mayores dimensiones y edificios de mayor altura, entre dos y seis plantas. En este último caso las tipologías que se encuentran se corresponden con bloques aislados, aterrizados y en hilera.



Ámbito 7. Corral de Talahijas.

Este ámbito es el más extenso y de menor densidad, en él se ubica un campo de golf de 18 hoyos. La edificación presente es de tipología de bloque aislado y aterrazado, con alturas que oscilan entre dos y seis plantas.

Ámbito 8 y 9. Solana Matorral - Las Gaviotas.

En los ámbitos 8 y 9 la ocupación de las parcelas es media-alta, la altura de las edificaciones varía, entre tres y cuatro plantas en el ámbito 8, y entre dos y tres en el ámbito 9. Predomina la tipología de edificación de bloque aislado, y la trama urbana es irregular con manzanas con superficies superiores a 10.000 m².

3.8 ANÁLISIS DEL PRODUCTO TURÍSTICO

3.8.1 TIPOLOGÍA Y CATEGORÍA DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

El Decreto 142/2010, de 4 de octubre, establece en su artículo 4 dos modalidades para los establecimientos turísticos de alojamiento: hotelera y extrahotelera. En el caso de Morro Jable, según los datos del Cabildo de Fuerteventura de 2014, existen 38 establecimientos en el ámbito de estudio, 18 de ellos pertenecen a la modalidad hotelera y 20 a la extrahotelera, 2 de los cuáles se encuentran residencializados, no existiendo una modalidad predominante. Asimismo, se identifican 9 establecimientos más residencializados, no recogidos en los datos del Cabildo, sumando un total de 11. Dichos establecimientos no se han incluido en el análisis que se lleva a cabo a continuación.

Reflejando estos datos actualizados se adjunta en la documentación del PMM Anexo-fichero de edificación englobado en el apartado de documentos previos.

Con respecto a la categoría de los establecimientos hoteleros prevalecen los de 4 estrellas ya que existen 13, lo que equivale a un 72,22% del total, existiendo únicamente 1 de 1 estrella y 4 de 3 estrellas. En cuanto a los establecimientos extrahoteleros, la categoría media existente es inferior a la de los hoteleros ya que las categorías con mayor presencia son las de 1 y 2 llaves, con 6 y 9 establecimientos respectivamente, un 33,33% y un 50%, existiendo 3 establecimientos de 3 estrellas.

En el núcleo de Morro Jable la categoría media de la oferta hotelera es media-alta, destacando por un lado el alto porcentaje de establecimientos de 4 estrellas existentes y por otro la carencia de establecimientos de 5 estrellas; sin embargo, en el caso de los establecimientos extrahoteleros ocurre lo contrario, ya que la mayor parte de ellos tienen 1 y 2 llaves, siendo muy escasos los de categoría superior debido a la ausencia de establecimientos de 4 y 5 estrellas, por lo que la categoría media del núcleo para esta modalidad es baja.

3_INFORMACIÓN



En cuanto a la localización de los establecimientos los extrahoteleros se concentran principalmente en la zona de Morro Jable, Solana Matorral al norte de la Avenida El Saladar y Stella Canaris, mientras que los hoteleros se localizan en la zona costera de Solana Matorral y Stella Canaris, así como en las zonas del campo de golf y Las Gaviotas-Aldiana.

3.8.2 PLAZAS DE ALOJAMIENTO

El número de plazas de alojamiento en el ámbito de estudio asciende a 13.650, como se desprende de los datos suministrados por el Cabildo de Fuerteventura en 2014, excluyendo los establecimientos residencializados, de las cuáles el 68,84% se corresponden con los establecimientos hoteleros (9.397) y el 31,16% restante con los extrahoteleros (4.253). Si se comparan estos datos con los del apartado anterior se obtiene que la modalidad hotelera posee un mayor número de plazas por establecimiento (522) que la extrahotelera (236), siendo los hoteleros de 4 estrellas los que tienen un mayor número de plazas por establecimiento.

Asimismo, analizando el número de plazas por categoría se observa como un 77,57% de las plazas hoteleras pertenecen a establecimientos de 4 estrellas, un 22,33% a los de 3 estrellas y un 0,11% al de 1 estrella. En el caso de las plazas extrahoteleras el mayor número se corresponde con la categoría de 2 llaves, un 64,92%, un 22,67% a los de 3 estrellas y un 12,41% a los de 1 llave. En resumen, el 89% de las plazas existentes se corresponden con los establecimientos hoteleros de 4 y 3 estrellas y los extrahoteleros de 2 llaves.

3.8.3 ANTIGÜEDAD Y ESTADO DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Para la realización de este análisis se ha tomado por un lado la fecha correspondiente a la autorización de los establecimientos, aportada por el Cabildo de Fuerteventura y actualizada a fecha de 2014; por otro lado, los datos relativos al estado de conservación se derivan del trabajo de campo de 2010, resultado de una inspección visual tanto del exterior como del interior del establecimiento.

Con respecto a la antigüedad de la planta de alojamiento cabe destacar que los primeros establecimientos implantados en Morro Jable son de la década de los 70, Robinson Club Jandía Playa (1972) y Stella Dunas Jandía Resort (1978). En los años 80 continúa el desarrollo de la oferta de alojamiento, contabilizándose la autorización de 7 establecimientos, siendo el período que va desde 1990 al 2009 cuando se registra el mayor número de autorizaciones, 12 establecimientos en la primera década y 11 en la segunda, sumando un 63,89% del total. Entre los años 2010 y 2012 se autorizan 4 establecimientos nuevos, no existiendo ninguno posterior a estos años.

Analizando la antigüedad por modalidades, se desprende que la oferta extrahotelera es más antigua que la hotelera, ya que el 72,22% de los establecimientos extrahoteleros fueron autorizados con anterioridad al

3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

año 2000, frente al 44,44% de los hoteleros; asimismo, de los establecimientos extrahoteleros más antiguos, casi la totalidad de ellos ostentan una categoría inferior a 3 estrellas; mientras que en el caso de los hoteleros, la mitad tienen menos de 4 estrellas.

Según el artículo 34 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, los establecimientos turísticos de alojamiento que hayan alcanzado una antigüedad de 10 años deben presentar periódicamente ante la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias un informe técnico turístico dirigido a determinar su estado. En esta situación se encuentran 30 establecimientos (83,33%), de los cuáles 16 son extrahoteleros y 14 hoteleros, lo que corresponde con 10.399 plazas de alojamiento, que equivale al 76,18% del total.

Con respecto al estado de conservación, cabe destacar que el 52,78% de los establecimientos se encuentran en buen estado, el 41,67% en estado regular y únicamente en el 5,56% de los casos el estado se considera malo, correspondiendo a 2 establecimientos extrahoteleros. De media los establecimientos hoteleros se encuentran en un mejor estado de conservación que los extrahoteleros, ya que el 66,67% de los primeros se encuentran en buen estado, mientras que en el caso de los extrahoteleros este porcentaje desciende hasta el 38,89%.

En conclusión, analizados los datos referentes a la fecha de autorización de los establecimientos de alojamiento de Morro Jable y los datos sobre el estado de conservación de los mismos, se podría considerar que la planta de alojamiento, no siendo de reciente construcción, se encuentra mayoritariamente en un estado bueno o regular, debido en muchos casos a reformas que se han podido llevar a cabo.

3.9 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

3.9.1 SISTEMA VIARIO

Según el Art.2 de la Ley 9/1991, las Carreteras de Canarias se clasifican en regionales, insulares y municipales, según corresponda su titularidad a la Comunidad Autónoma, a los Cabildos Insulares o a los Ayuntamientos, respectivamente.

Esta red comunica los núcleos más importantes de población, tanto por motivos de trabajo como turísticos. La carretera de interés regional o general, que enlaza el municipio de Pájara es la denominada FV-2, desde Puerto del Rosario a Morro Jable, que forma parte del eje vertebrador insular norte-sur.

La red viaria del ámbito de estudio de Morro Jable está constituida por una vía principal, la Avenida del Atlántico que continúa su trazado por la Avenida El Saladar, vía envolvente que recorre prácticamente todo el núcleo turístico de Morro Jable, y que concentra en sus márgenes izquierdo y derecho la mayor parte de la oferta de alojamiento y residencial, así como parte del casco antiguo de Morro Jable, en donde se

3_INFORMACIÓN



localiza la mayor oferta de restauración del núcleo. La Avenida El Saladar presenta una elevada densidad de tráfico debido a que es paso obligado de transporte de mercancías, viajeros y residentes que llegan vía marítima al puerto y se dirigen principalmente a la capital, Puerto del Rosario y a Corralejo. Además, soporta la oferta comercial, de ocio y restauración de Morro Jable, por lo que posee un continuo movimiento de tráfico rodado, aforándose una intensidad media diaria (IMD) superior a 16.000 vehículos/día.



Sistema viario

En general, la red viaria presenta un estado de conservación aceptable, exceptuando las calles del casco antiguo que reflejan un acusado estado de deterioro, en el que el asfaltado muestra mal estado de conservación con parcheados de hormigón, baches, presencia de fisuras, roderas o hundimientos, lo que dificulta la circulación por las mismas. También se observan aceras en mal estado, deterioradas, con diferentes pavimentos o ausencia de éste.

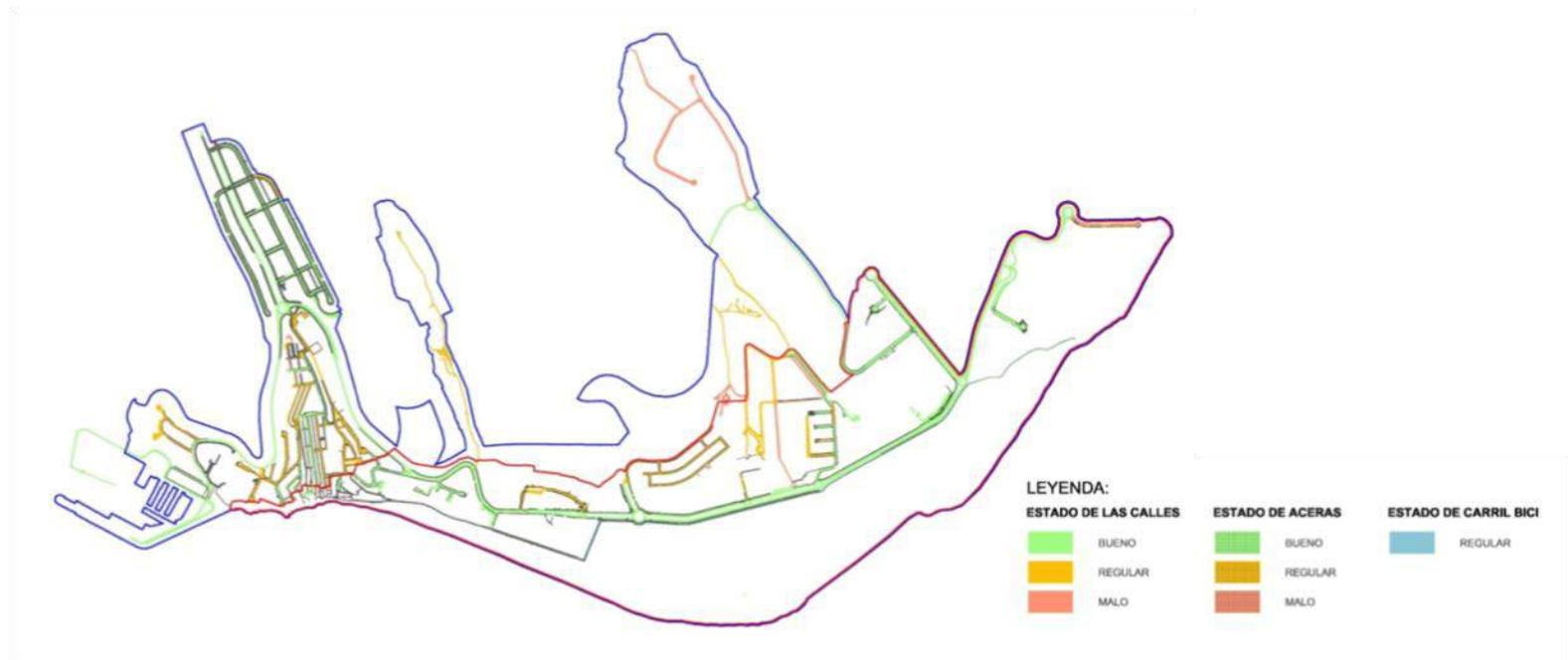
3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias



Estado del viario

Dada la morfología del casco antiguo existen barreras arquitectónicas que dificultan el tránsito. En algunas vías, tanto las luminarias como los alcorques obstaculizan el tránsito e impiden la accesibilidad, existen tramos de escaleras que carecen de barandillas, o no existe rebaje de bordillos para las personas con movilidad reducida, al igual que rampas de gran pendiente que dificulta el paso. También se localizan vías peatonales con distintos niveles a modo de escalones, sin rampas, que también dificultan el acceso de minusválidos y carritos. Otro obstáculo presente en las vías peatonales se produce por la excesiva ocupación por parte de terrazas y comercios con mobiliario propio, lo que provoca en algunos emplazamientos aglomeraciones de circulación.

Con respecto al estacionamiento de los vehículos, en su mayor parte se produce directamente sobre la calzada, en espacios reservados a tal fin, y existe escasez en el número de plazas, por lo que resulta recomendable crear aparcamientos disuasorios para reducir la indisciplina en el estacionamiento.

3.9.2 TRANSPORTE PÚBLICO:

El transporte de viajeros en Fuerteventura está constituido por las líneas de transporte público regular de viajeros de la empresa de transporte "Tiadhe", el taxi, el transporte discrecional y los vehículos de alquiler.

3_INFORMACIÓN



La población turística se mueve en su mayoría en vehículo de alquiler, en autocares concertados (paquete turístico), y en menor grado en transporte público.

El uso del servicio de transporte público en Morro Jable está ligado mayoritariamente al transporte de viajeros que necesitan desplazarse por motivos laborales, pudiéndose decir que el número y frecuencia de las líneas que operan actualmente permiten una buena conexión con el resto de la isla.

La principal debilidad del sistema de transporte público interurbano de Fuerteventura es la gran dispersión poblacional, lo que dificulta en gran medida el servicio por el aumento de costes que genera. Por otra parte, se trata de un servicio poco orientado al turista, destacando, por ejemplo, la falta de material informativo y mapas traducidos a los principales idiomas turísticos de la zona (inglés, alemán).

El ámbito sufre una elevada congestión de vehículos, siendo los lugares más frecuentados los accesibles por medio del transporte individual. Por lo tanto, se estima necesario la adopción de políticas futuras que consigan orientar este importante núcleo turístico al peatón, fomentar el uso del transporte colectivo y en definitiva, conseguir que el núcleo turístico se convierta en una ciudad amigable, sin estrés y con menores índices de contaminación.

Cabe mencionar dentro de los elementos que colaboran en el transporte, si bien posee un carácter excepcional por el servicio que presta, el helipuerto en la zona portuaria, que satisface necesidades hospitalarias por urgencias de traslados entre islas.

3.9.3 INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

Red de Saneamiento y Pluviales

La red de saneamiento municipal del ámbito de estudio es unitaria, recoge las aguas negras y las pluviales en un mismo colector hasta las estaciones de bombeo. En el ámbito de estudio del presente Plan hay tres depuradoras en funcionamiento.

La de mayor importancia es la de Morro Jable (5.000m³/día), la cual en los caudales punta necesita apoyarse en un depósito regulador. Presta servicio a la zona turístico-residencial de Morro Jable y la Solana- Matorral y es de titularidad pública. La empresa Canaragua SA es la encargada de la gestión de las instalaciones municipales de este municipio.

Actualmente se encuentran en el ámbito de estudio dos depuradoras privadas que dan servicio a nivel fundamentalmente de urbanización. La depuradora de Playa del Jable (1400m³/día), y la depuradora Las Gaviotas (1200m³/día) que presta servicio a la urbanización de mismo nombre.



Red de Abastecimiento de agua

Debido a la escasez de recursos y a la mala calidad del agua subterránea disponible en el municipio de Pájara, el agua de abastecimiento en el ámbito de estudio procede fundamentalmente de la desalinización y potabilización del agua de mar y del agua salobre subterránea.

Existe para la isla de Fuerteventura un Plan Hidrológico elaborado por el Consejo Insular de Aguas, en el que se propugnan como objetivos básicos la concentración de fuentes productoras de agua (plantas de potabilización fundamentalmente) y la agrupación de la distribución en redes públicas, así como el fomento de la depuración de aguas residuales y su aprovechamiento para riego y agricultura.

Los dos sistemas de gestión básicos son el abastecimiento, mediante redes públicas de distribución de agua, y el autoabastecimiento mediante plantas de desalación privadas de hoteles, complejos hoteleros y urbanizaciones turísticas.

El Ayuntamiento es el principal gestor de estos servicios, a través de Canaragua S.L. casi todos los complejos se encuentran conectados a redes municipales. Sólo en el ámbito del APD-1 Las Gaviotas, es el promotor el gestor de los servicios, así como en el ámbito del PP Bco. de Vinamar, donde la empresa concesionaria realiza el abastecimiento de agua potable, y cuyo sistema de depuración aún no ha sido recepcionado.

3.9.4 INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS

La energía que llega al municipio suministrada por la empresa Endesa-Unelco, lo hace por varias líneas, llegando a la zona turística del sur mediante una línea aérea de transporte de 66.000 V (66 KV), con un trazado que recorre desde la central en Puerto del Rosario hasta la subestación (SE) de Matas Blancas, pasando por la subestación de Gran Tarajal. Desde la SE de Matas Blancas parte la red a 20 KV que abastece la península de Morro Jable hasta Costa Calma.

Según estudios realizados la subestación de Matas Blancas es insuficiente para el desarrollo previsto del consumo y además se encuentra algo alejada del "centro de gravedad" de cargas situado en Morro Jable.

La red de suministro eléctrico dentro del ámbito de estudio de Morro Jable es en su mayoría de trazado aéreo, situación en la que se encuentran el casco antiguo de Morro Jable y sus inmediaciones, y que progresivamente va evolucionando, a medida que comienza la oferta turística, a favor de la red subterránea, para definitivamente dar paso a ésta en las urbanizaciones turísticas de reciente construcción.

El potencial del municipio y concretamente de Morro Jable para la generación de energía eléctrica mediante alternativas renovables, es la generación de energía fotovoltaica, cuyo uso se limita

3_INFORMACIÓN



prácticamente al autoabastecimiento de viviendas y granjas aisladas, así como la energía eólica, para el calentamiento de agua para uso sanitario doméstico o residencial.

En cuanto a la planificación de las infraestructuras y redes urbanas, todas las intervenciones propuestas se encuentran en suelo urbanizado, por lo que no se contemplan nuevas, sino las ya existentes en los proyectos generales de la urbanización. Sin embargo, toda actuación deberá contar con su proyecto técnico en cumplimiento a la reglamentación técnica vigente y a las normas particulares.

3.9.5 INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES

La red de telecomunicaciones está configurada por las redes de telefonía fija, móvil y digital (red de cable).

En el núcleo urbano de Morro Jable existen dos tipos de redes de distribución de telefonía fija: las redes subterráneas, dispuestas bajo acera en conducciones entubadas, y los tendidos aéreos o grapados a las fachadas, de gran impacto visual, y que se localizan principalmente en la zona del casco antiguo.

La red de cable permite que la mayoría de los hoteles y grandes urbanizaciones turísticas dispongan de red digital de telefonía (RDSI) y de conexiones para acceso a Internet (ADSL).

En cuanto a la cobertura para telefonía móvil, se ha constatado que existen varios operadores cubriendo la zona, y que garantizan el servicio a través de antenas y módulos repetidores de señal.

Respecto a las instalaciones de radiotelecomunicaciones, el Plan de Modernización como instrumento que complementa al Plan General de Ordenación, actúa en suelo urbano consolidado y con los fines de la renovación del espacio urbano turístico, no siendo objeto del presente Plan la inclusión de actuaciones sobre las antenas e instalaciones de radiotelecomunicaciones.

No está dentro de los fines del Plan de Modernización analizar las necesidades de las redes de telecomunicación que, por otro lado, las Directrices de Ordenación de Telecomunicaciones de Canarias, aprobadas por Decreto 124/2011, de 17 de mayo, remite al Plan General de Ordenación o Plan Especial de Ordenación de Telecomunicaciones.

3.9.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

En lo que al sistema viario se refiere, no se detectan zonas oscuras o mal iluminadas. Prevalece, prácticamente en todo el sistema viario del ámbito de estudio, la disposición de postes de alumbrado separados cada 30 metros dispuestos linealmente, o dependiendo de la vía a tresbolillo o zigzags. Los báculos, las luminarias y las torres de iluminación ubicadas en rotondas, presentan un buen estado de conservación, cumpliendo con los estándares y niveles mínimos de calidad luminotécnica establecidos para cada clase de vía.

3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias



Luminaria en fachada.

Existe gran variedad de luminarias en el ámbito de estudio, lo que unido a los actos vandálicos que sufren, y a la antigüedad del cableado (normalmente grapado a fachadas), agudizan el mal estado en el que se encuentran, y por tanto, la necesidad de una intervención urgente de renovación, que actualice y consiga homogeneizar el alumbrado público.

En general, el alumbrado viario muestra valores aceptables de iluminación y mantenimiento, no detectándose zonas sin iluminar. Sin embargo, es en el casco antiguo de Morro Jable, donde se puede observar que el alumbrado público tiene una antigüedad aproximada de 25 años, las luminarias presentan un estado de deterioro avanzado, las lámparas utilizadas son en su mayoría lámparas de vapor de sodio (luz anaranjada) y en menor grado de vapor de mercurio (luz blanca) de 100w y 150w, por lo que la instalación presenta un estado general deficiente, con un alumbrado de poca calidad y escaso rendimiento.

3.9.7 SISTEMA DE GESTIÓN DE RESIDUOS

Actualmente, la recogida de los residuos urbanos en el núcleo de Morro Jable se efectúa a través de tres vías:

- Recogida domiciliaria: mediante bolsas, sin ningún tipo de separación selectiva de los residuos y a través de contenedores dispuestos en la vía pública.
- Recogida selectiva: en la que se recogen los residuos separados selectivamente a través de contenedores de vidrio (color verde), papel-cartón (color azul) y envases ligeros (color amarillo) dispuestos en vía pública y establecimientos.
- Recogida de residuos específicos en limpieza viaria y de playas, muebles y enseres abandonados en la vía pública y recogida comercial de papel y cartón.



Imagen de distintas clases de contenedores.

La recogida de residuos domiciliarios para el conjunto del municipio es de competencia municipal, siendo una empresa privada la concesionaria del servicio. La frecuencia de recogida es diaria.

Los residuos procedentes de esta recogida domiciliaria son trasladados en los camiones recolectores hasta la Planta de Transferencia de Butihondo, en la península de Jandía, a 86 Km del vertedero de Zurita, desde donde el Cabildo Insular los transporta hasta el Complejo Ambiental de Zurita, para su posterior tratamiento y/o vertido. La recogida selectiva de los residuos de vidrio, papel-cartón y envases ligeros, la realiza el Cabildo de Fuerteventura mediante los Sistemas Integrados de Gestión de ECOVIDRIO y ECOEMBES.

Debido a la inexistencia de industrias de reciclado en la isla, una vez producida la recolección selectiva de residuos, son almacenados temporalmente en el Complejo Ambiental de Zurita, en espera de su posterior traslado a otras islas o a la península, donde se lleva a cabo su tratamiento y reciclaje.

3_INFORMACIÓN



En el ámbito de trabajo se puede observar que los distintos contenedores, tanto para recogida domiciliaria como de recogida selectiva, se agrupan juntos, y normalmente están dispuestos en las calles con mayores radios de giro. Un aspecto a tener en cuenta es que la distribución y el número de contenedores dentro del ámbito son deficientes e irregulares. Estos contenedores instalados suman un total de 18 unidades y se localizan en los ámbitos 1, 2, 4 y 6.

Resaltar la necesidad de ir sustituyendo, en la medida de lo posible, la mayor cantidad de contenedores ordinarios por contenedores soterrados, no sólo para evitar los malos olores y la mala imagen, sino también para recuperar espacios actualmente ocupados por los contenedores clásicos que llegan a invadir paseos, aceras, incluso parte de la red viaria local.

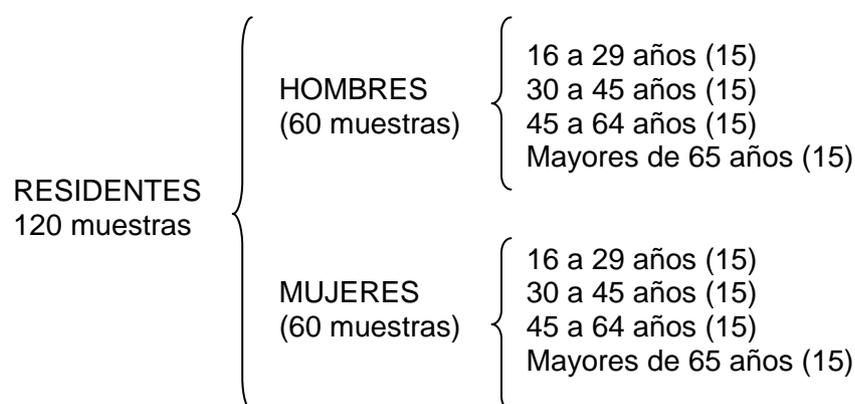
3.10 ENCUESTAS

Se realizaron encuestas a los usuarios de la zona, tanto residentes como turistas, sobre distintas variables del núcleo para obtener una información completa desde distintos puntos de vista.

La muestra para realizar la investigación de mercado sobre medioambiente y urbanismo queda definida por la elaboración de 320 encuestas, dirigidas hacia dos grandes grupos: residentes y turistas. La muestra de los residentes se compone de 120 encuestas y la de turistas de 200.

Las encuestas a residentes se han segmentado a su vez con los siguientes criterios:

Se realizaron 15 encuestas a cada grupo de segmentación, es decir, 15 encuestas a hombres y mujeres con una edad comprendida entre 16 y 29 años, otras 15 entre 30 y 45 años, y así sucesivamente con cada uno de los grupos hasta obtener un total de 120 encuestas.



3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

Encuestas a turistas

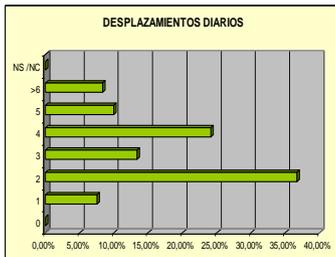
Las encuestas a turistas queda segmentada en función del origen:

- Turistas nacionales: 30 muestras (resto de España incluyendo turista interinsular)
- Turistas británicos: 40 muestras
- Turistas alemanes: 80 muestras
- Otras nacionalidades: 50 muestras

Dicha segmentación se ha realizado en base a los porcentajes de afluencia turística del destino, es decir, en base al país emisor.

3.10.1 VALORACIÓN DE LOS RESIDENTES

1. Desplazamientos diarios



Como se observa en el gráfico de la izquierda, el 42,50% de los encuestados realizan más de 4 desplazamientos diarios, de los cuáles un 8,33% realizan 6 o más. Sin embargo, hay que destacar que no hay nadie que no se desplace diariamente.

2. Tiempo máximo que camina una persona antes de plantearse usar algún medio de transporte

Tras recoger los datos aportados se observa que el 37,5% de los encuestados camina entre 6 y 15 minutos antes de utilizar un medio de transporte, seguidos por un 20% los que pasean de 16 a 30 minutos. Hay que tener en cuenta que un 15 % de los encuestados se abstienen a contestar.

3. Usos de medios de transporte

Los medios de transporte habituales para los residentes en Morro Jable son: el vehículo propio con un 64,17%, y moverse a pie en un 50%. Seguidamente, y a una gran distancia, se encuentran el transporte público regular (guagua) usado por un 30,83%, el taxi con un 27,5% y en última posición la bicicleta con un 8,33%.

4. Usos del transporte público

En este punto se pregunta sobre el uso del transporte público y el motivo habitual por el cual es utilizado. Según los resultados, el 59,17% de los encuestados lo usa con regularidad. Dentro de este porcentaje se aprecia las distintas razones por las cuales el residente elige este tipo de transporte, estas son: en primer

3_INFORMACIÓN



lugar con un 30,99% lo usan por motivos laborales, el 19,72% lo utilizan por ocio, y los estudios ocupan la última posición con un 9,86%. Sin embargo, cabe destacar que el 39,44% tiene "otros" motivos distintos a los mencionados que justifican el uso.

5. Valoración general de Morro Jable

La puntuación media de los habitantes sobre el estado general de Morro Jable es de 5,04 sobre 10. Este dato nos confirma que los residentes tienen una baja consideración de su entorno y del estado del mismo, siendo evidente la necesidad de una renovación urbana.

6. Puntos fuertes de Morro Jable

"La calidad del mar": El 68% respondió que la calidad del mar es muy buena, el 30% contestó que era buena, el 1% que eran malas y se abstuvieron de contestar un 1%.

"Convivencia con los turistas": El 70% respondió que la convivencia con el turista es buena.

"Abastecimiento de agua": El 71,67% de los encuestados consideran la calidad de abastecimiento de agua es buena y el 5,83% muy buena.

"Comunicaciones": El 65% de los encuestados considera que la calidad de las comunicaciones en Morro Jable es buena y un 6% muy buena.

7. Puntos débiles de Morro Jable

Según la opinión de los residentes las cuatro variables que se encuentran en peor estado son las siguientes:

"Actividades y centros de ocio": El 93,3% de los encuestados valoran negativamente la oferta de ocio actual, dado que es prácticamente inexistente.

"Zonas comerciales": El 80% valora negativamente la zona comercial actual, demandan un centro comercial que concentre una diversificación de distintos tipos de productos.

"Estado de las aceras": El 84,17% consideran deficiente el estado de conservación y mantenimiento de las aceras actuales.

"Infraestructura urbana": El 63% de los encuestados valoran negativamente la infraestructura urbana, debido a que su mobiliario urbano e iluminación, es heterogéneo, no atendiendo ni a criterios de uniformidad ni funcionalidad.

3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

3.10.2 CONCLUSIONES DE LOS RESIDENTES

1. El residente medio encuestado es de nacionalidad española, trabajador activo de 30 a 45 años, con un nivel de estudios intermedios y con una renta media familiar de entre 1.201 a 1.800 €/mes.
2. Los residentes tienen una baja consideración de su entorno y del estado del mismo, siendo evidente la necesidad de una renovación urbana.
3. La mayoría utiliza su propio vehículo y el 42,50% realiza más de 4 desplazamientos diarios.
4. Un tercio de los habitantes de Morro Jable no usa el transporte público.
5. Los residentes de Morro Jable le dan un aprobado de 5,04 sobre 10.
6. Morro Jable tiene los siguientes puntos fuertes:
 - La calidad del mar.
 - Convivencia con los turistas.
 - Abastecimiento de agua.
 - Comunicaciones.
7. Morro Jable tiene los siguientes puntos débiles:
 - Actividades y centros de ocio.
 - Zonas comerciales.
 - Estado de las aceras.
 - Infraestructura urbana.

3.10.3 VALORACIÓN DE LOS TURISTAS

1. Grupo de Viaje

Con respecto a la pregunta en compañía de quién realiza sus vacaciones, las opciones elegidas por los encuestados son en primer lugar en compañía de su pareja con un 53,5%, seguido del 32% que lo hace en compañía de su familia.

2. Gasto en destino

Interesa saber cuánto dinero dejan los turistas en Morro Jable, dado que la gran mayoría de los turistas extranjeros viajan con paquetes turísticos cerrados contratados mediante Tour operadores, dejando casi la

3_INFORMACIÓN



totalidad del dinero en su país de origen. Hay que destacar que un 31% de los turistas gastan entre 301€ y 500€ durante su estancia.

3. Tiempo de ocio

En un 65% de los casos, salen a disfrutar del ocio fuera del establecimiento donde se hospedan. El motivo que más predomina es salir fuera del núcleo de Morro Jable en un 39,5% de los casos, seguido de ir a zonas comerciales con un 28%. En un 22% de los encuestados salen para pasear por el núcleo y en un 10,5% en busca de ocio nocturno.

4. Medios de transporte

Los turistas prefieren pasear antes de utilizar cualquier otro medio de transporte. Con gran diferencia le sigue el rent a car, el taxi y la guagua por este orden. Tan sólo un 15% usa el servicio de Transfer que les facilita el establecimiento donde se hospedan y un 4% utiliza la bicicleta. Este último es el menos utilizado por la incomodidad del mismo en el núcleo.

5. Paseo por Morro Jable

El 91% de los turistas consideran que es fácil orientarse en Morro Jable, por lo que un 22% sale a pasear por el núcleo dedicándole una media diaria de 118 minutos.

6. Fidelidad

Existe intención por parte de los turistas de volver a Morro Jable, un 47% de los encuestados están seguros de que volverán. Seguidos con un 31% de los que probablemente vuelvan a disfrutar de sus vacaciones en Morro Jable.

7. Valoración general sobre Morro Jable

La puntuación media obtenida de los turistas sobre el estado general de Morro Jable es de 7,37 sobre 10. Este dato nos confirma que los turistas tienen una alta consideración de su destino vacacional, ya sea por el clima, las playas y la seguridad.

8. Puntos fuertes de Morro Jable

"Lugar seguro": El 95% de los turistas encuestados perciben Morro Jable como un destino seguro.

"El clima": El 72% de los encuestados lo valoran muy positivamente, reconocen que su cálido clima durante todo el año, hace de Morro Jable un destino ideal para pasar unas vacaciones.



3 INFORMACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

"Las playas": El 97% de los turistas valoran las playas de Morro Jable positivamente. Es evidente que aprecian sus extensas playas de arena blanca, y aguas transparentes que son difíciles de encontrar en otros lugares.

9. Puntos débiles de Morro Jable

"Oferta cultural": El 27% de los turistas consideran que la oferta cultural de Morro Jable es muy mala y el 44% la valoran como mala.

"Oferta recreativa y de ocio": El 23% de los turistas consideran que las actividades recreativas son muy malas y el 50% las valoran como malas.

4. DIAGNOSIS





4.1 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

El objetivo básico del diagnóstico es valorar el estado del sistema territorial, de los problemas que le afectan y sus potencialidades, con el fin de poder plantear estrategias de futuro. En este sentido, el diagnóstico ambiental se estructura en 3 etapas, secuenciales y estrechamente vinculadas entre sí: un diagnóstico descriptivo, un diagnóstico de la problemática ambiental y un diagnóstico de la capacidad de uso del territorio de la totalidad del ámbito de estudio del presente Plan.

4.1.1 DIAGNÓSTICO DESCRIPTIVO

A modo de interpretación de la información recogida en el análisis ambiental, y por tanto, como reflejo de la realidad territorial, se ha generado una delimitación de unidades ambientales a partir de una diferenciación inicial, en el ámbito de estudio del Plan, del espacio edificado y del soporte territorial, que son los principales sistemas que lo organizan.

Aspectos metodológicos

En el proceso de definición, caracterización y delimitación de las unidades ambientales se combina el estudio de los elementos del paisaje existentes, el de su estructura interna, o sistema de organización que lo identifica, y el de su dinámica, incorporando en algunos casos las claves de su transformación temporal. En general, estos elementos pueden ser de carácter abiótico, biótico y antrópico, dándose diversas interrelaciones entre ellos. En este sentido se considera de especial relevancia la estructura que presentan, es decir, cuales son los dominantes, cuáles son sus niveles de organización y qué elemento o elementos estructuran cada unidad. Ello se puede traducir en una clasificación de las unidades resultantes según la dominancia de sus elementos estructurales:

RANGO	ABIÓTICO	BIÓTICO	ANTRÓPICO
1	 F	 B	 A
2	Fb  Fa   	Bf  Ba   	Af  Ab   
3	Fba  Fab   	Bfa  Baf   	Afb  Abf   

Elementos, estructura y dinámica (Método de Bovet y Ribas).

Al aplicar este método de definición de unidades ambientales en el ámbito del Plan, se puede apreciar la predominancia de elementos antrópicos sobre el resto de tipologías, lo cual es consecuencia de que un

alto porcentaje del territorio se encuentre transformado por la edificación y por las infraestructuras humanas en la actualidad.

La presencia de unidades con dominancia de elementos bióticos se ciñe a espacios tratados, mediante ajardinamientos o reconstrucción de ecosistemas y a aquellas unidades que se ven afectadas por situarse en el contexto inmediato de iconos naturales como las laderas del macizo de Jandía o la línea de costa. Por su parte, las unidades con dominancia de elementos abióticos corresponden a aquellos espacios aún no ocupados pero transformados, como algunas bolsas de suelo destinadas a completar la trama urbana.

Clasificación de las unidades ambientales

Como se ha expuesto, se considera que el ámbito de referencia territorial del Plan se encuentra formado por dos grandes sistemas o tipologías de unidades: por un lado las “unidades del espacio edificado” y por otro las “unidades del soporte territorial”. Ambos sistemas se subdividen a su vez en distintos subsistemas, que se organizan de la siguiente manera:

- A. Espacio edificado:** compone un espacio en el que la dominancia de los elementos antrópicos, representados principalmente por las edificaciones, condiciona el funcionamiento y la dinámica del mismo.
 - A.1. Área urbano turística/residencial:** son aquellas áreas en las que se conjugan las actividades turísticas, residenciales y urbanas en general, caracterizándose por una morfología física y una funcionalidad propia.
 - A.2. Frente urbano litoral:** es el corredor construido que constituye el tránsito entre el espacio netamente urbano y el litoral no ocupado.
- B. Soporte territorial:** son aquellas zonas constituidas por el soporte funcional (ejes o áreas del espacio urbano que articulan la funcionalidad del mismo y suelos intersticiales) y el soporte natural (zonas con dominio de elementos bióticos y abióticos).
 - B.1. Grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana:** constituyen unidades ambientales de carácter lineal que están conformadas por los grandes ejes y áreas que articulan la funcionalidad del espacio urbano, canalizando los flujos principales y presentando una intensa localización de actividades.
 - B.2. Áreas periurbanas de transformación:** son aquellos sectores que, pudiendo registrar algún elemento de interés ambiental, presentan un relativo grado de transformación territorial y están destinados a colmatar la trama urbana.



B.3. Unidades con dominio de elementos naturales: son aquellos ámbitos escasamente transformados, que presentan unas características o valores ambientales dignos de preservación, constituyendo el contrapunto natural al medio urbano construido.

B.4. Franja litoral: se trata del corredor litoral no transformado.

Del mismo modo, cada subsistema se ve afectado por las interrelaciones de un gran número de procesos y elementos. Estas relaciones son las que dan sentido y definen los límites de las unidades ambientales caracterizadas.

Exposición de resultados

Unidades del espacio edificado

A.1. Área urbano turística/residencial:

- A.1.1. Espacio de uso docente con tipología edificatoria aislada y nivel de ajardinamiento bajo
- A.1.2. Espacio de uso industrial con tipología edificatoria entre medianeras
- A.1.3. Área residencial con tipología edificatoria en hilera y nivel de ajardinamiento bajo
- A.1.4. Parcela sin uso destinada a completar la trama urbana
- A.1.5. Espacio dotacional con uso deportivo
- A.1.6. Área residencial con tipología edificatoria en hilera y nivel de ajardinamiento moderado
- A.1.7. Área residencial con tipología edificatoria en bloque aislado y nivel de ajardinamiento bajo
- A.1.8. Área residencial con tipología edificatoria en bloque aislado y nivel de ajardinamiento alto
- A.1.9. Espacio con equipamientos y tipología edificatoria en bloque aislado y nivel de ajardinamiento bajo
- A.1.10. Espacio dotacional con uso sanitario y nivel de ajardinamiento alto
- A.1.11. Espacio dotacional de uso docente con tipología edificatoria aislada y nivel de ajardinamiento moderado
- A.1.12. Área residencial con tipología edificatoria en hilera y nivel de ajardinamiento alto
- A.1.13. Área residencial con tipología edificatoria aislada y nivel de ajardinamiento bajo



4 DIAGNOSIS



- A.1.14. Espacio de uso terciario con tipología edificatoria entre medianeras y nivel de ajardinamiento alto
- A.1.15. Área residencial con tipología edificatoria entre medianeras y nivel de ajardinamiento bajo
- A.1.16. Área residencial con tipología edificatoria escolonada y nivel de ajardinamiento bajo
- A.1.17. Área residencial con tipología edificatoria entre medianeras y nivel de ajardinamiento bajo
- A.1.18. Ámbito de uso turístico con tipología edificatoria entre medianeras y nivel de ajardinamiento bajo
- A.1.19. Espacio de uso terciario con tipología edificatoria en bloque aislado con nivel de ajardinamiento bajo
- A.1.20. Ámbito turístico con tipología edificatoria en bloque aislado y nivel de ajardinamiento moderado
- A.1.21. Ámbito turístico con tipología edificatoria en hilera y nivel de ajardinamiento alto
- A.1.22. Ámbito turístico con tipología edificatoria aterrazada y nivel de ajardinamiento bajo
- A.1.23. Ámbito turístico con tipología edificatoria escalonada y nivel de ajardinamiento bajo
- A.1.24. Ámbito turístico con tipología edificatoria en hilera y nivel de ajardinamiento bajo
- A.1.25. Área residencial con tipología edificatoria aislada y nivel de ajardinamiento moderado
- A.1.26. Ámbito turístico con tipología edificatoria aterrazada y nivel de ajardinamiento moderado
- A.1.27. Área residencial con tipología edificatoria en bloque aislado y nivel de ajardinamiento moderado
- A.1.28. Ámbito turístico con tipología edificatoria aterrazada y nivel de ajardinamiento alto
- A.1.29. Ámbito turístico con tipología edificatoria en bloque aislado y nivel de ajardinamiento alto
- A.1.30. Área residencial con tipología edificatoria en hilera y nivel de ajardinamiento moderado
- A.1.31. Infraestructura hidráulica
- A.1.32. Dotación administrativa con tipología edificatoria en bloque aislado
- A.1.33. Infraestructura de gestión de residuos
- A.1.34. Infraestructura de transporte con tipología edificatoria en bloque aislado





A.2.Frente urbano litoral

A.2.1. Infraestructura portuaria

A.2.2. Espacio de uso terciario con tipología edificatoria entre medianeras

A.2.3. Área residencial con tipología edificatoria aislada y nivel de ajardinamiento bajo en el litoral

A.2.4. Ámbito turístico con tipología edificatoria escalonada y nivel de ajardinamiento alto en el litoral

A.2.5. Ámbito turístico con tipología edificatoria escalonada y nivel de ajardinamiento moderado en el litoral

A.2.6. Ámbito turístico con tipología en bloque aislado y nivel de ajardinamiento alto en el litoral

A.2.7. Ámbito turístico con tipología edificatoria aterrazada y nivel de ajardinamiento moderado en el litoral

A.2.8. Espacio de uso terciario con tipología edificatoria en bloque aislado y nivel de ajardinamiento bajo en el litoral

A.2.9. Ámbito turístico con tipología edificatoria aterrazada y nivel de ajardinamiento alto en el litoral

A.2.10. Ámbito turístico con tipología edificatoria pareada y nivel de ajardinamiento alto en el litoral

A.2.11. Ámbito turístico con tipología en bloque aislado y nivel de ajardinamiento moderado en el litoral

Unidades del soporte territorial

B.1. Grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana

B.1.1. Parque urbano conector entre área urbana y eje ambiental

B.1.2. Parcela urbana con uso de aparcamiento destinada a autocompletar la trama urbana

B.1.3. Calle con sección transversal amplia y ajardinamientos anexos

B.1.4. Área ajardinada conectora entre espacio urbano y espacio periurbano

B.1.5. Parque urbano conector entre área urbana y área periurbana con nivel de ajardinamiento alto

B.1.6. Espacio recreativo con nivel de ajardinamiento alto

B.1.7. Campo de golf



4_DIAGNOSIS



B.1.8. Paseo marítimo sin carril bici y nivel de ajardinamiento bajo

B.1.9. Paseo marítimo con carril bici y nivel de ajardinamiento moderado

B.1.10. Autovía con sección transversal amplia y ajardinamientos anexos

B.2. Áreas periurbanas de transformación

B.2.1. Área periurbana de transformación con nivel de antropización alto

B.2.2. Área periurbana de transformación con nivel de antropización moderado

B.3. Unidades con dominio de elementos naturales:

B.3.1. Cauce de barranco amplio canalizado

B.3.2. Eje ambiental ajardinado en ladera con predominio de palmeras

B.3.3. Eje ambiental en ladera con matorral de sustitución y nivel de antropización bajo

B.3.4. Cauce de barranco de tamaño reducido con canalización

B.3.5. Eje ambiental en ladera con matorral de sustitución y nivel de antropización modelado

B.4. Franja litoral:

B.4.1. Cantil costero con nivel de antropización bajo

B.4.2. Eje ambiental en ladera con matorral de algoaera y brusquilla con nivel de antropización moderado

B.4.3. Eje ambiental en ladera con vegetación de saladar con nivel de antropización moderado

B.4.4. Eje ambiental con vegetación de saladar y elementos culturales con nivel de antropización bajo

B.4.5. Eje ambiental en playa de arena con nivel de antropización moderado

La disposición en el territorio de todas estas unidades se plasma de manera disgregada, es decir, se da el caso de que una misma unidad (por ejemplo la B.3.2) se encuentra dividida en distintos polígonos, distribuidos de manera irregular por el territorio que ocupa el ámbito de territorial del Plan.

Mediante la caracterización de las distintas unidades ambientales, el diagnóstico descriptivo permite interpretar el funcionamiento del ámbito, de manera que sirve para conocer cómo es y cómo funciona. Esto

4_DIAGNOSIS



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

permite, en la posterior fase de ordenación, establecer propuestas diferenciadas y ajustadas a las distintas realidades del espacio considerado.

Según los resultados obtenidos en este diagnóstico descriptivo, se puede afirmar que el ámbito de estudio del Plan posee un carácter eminentemente urbano, donde el primer gran grupo de unidades ambientales, las pertenecientes al espacio edificado, cobra un papel relevante y mayoritario en cuanto al total de unidades, dándose un total de 67 unidades ambientales de ambas tipologías.

Caracterización de las unidades		Nº de unidades	Porcentaje de ocupación	
Espacio edificado		A-1 y A-2	45	42%
Soporte territorial	Funcional	B-1 y B-2	12	26%
	Natural	B-3 y B-4	10	32%

La caracterización de las unidades pertenecientes al espacio edificado se ha desarrollado teniendo en cuenta criterios como: el uso existente, las tipologías edificatorias y la relación que se aprecia entre el espacio construido y el espacio libre (densidad edificatoria), así como su nivel de ajardinamiento, dando como resultado diferencias notables en base a estos aspectos, con un total de 46 unidades ambientales de esta tipología. En relación a este tipo de unidades un número reducido son de uso residencial y se localizan a los lados del cauce del Barranco del Ciervo. Al encontrarnos en un ámbito principalmente turístico, la mayoría del espacio está destinado a este uso. El ámbito turístico se caracteriza, en general, por una tipología edificatoria en bloque abierto con un nivel de ajardinamiento mayor que el que puede observarse en el espacio residencial.

El segundo gran grupo de unidades ambientales, las pertenecientes al **soporte territorial**, se caracteriza por la presencia de grandes ejes de conectividad por un lado, relativos a los viales, parques y áreas periurbanas, en las que se ha tenido en cuenta su ajardinamiento y su grado de antropización; y por otro lado, de unidades con dominancia de elementos naturales o grandes ejes ambientales, en los que se ha tenido en cuenta variables relativas a pendiente, geología y vegetación, así como el nivel de antropización que presenta. presentan un total de 21 unidades. Por un lado, se caracteriza por la presencia de grandes ejes de conectividad, y por otro, de unidades con predominio de elementos naturales. Entre los primeros (12 unidades) destaca la vertebración que hace sobre el territorio la Avenida del Saladar y la autovía FV-2, atravesando la totalidad del ámbito de estudio de un extremo a otro y conformando también una unidad de paisaje en sí misma. La presencia del Saladar y la Playa del Matorral al sur de la Avenida, aporta a dicho ámbito valores ambientales muy significativos y de gran relevancia a nivel insular, conformando las unidades con predominancia de elementos naturales (9 unidades).



4 DIAGNOSIS



4.1.2 DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL

La degradación del territorio, como referencia a escenarios donde se producen situaciones indeseables, puede ser considerada como relativa, dependiendo de la escala de valores sociales, variando tanto en el espacio como en el tiempo. En principio se relaciona a realidades insatisfactorias desde el punto de vista ecológico, paisajístico o del uso del suelo, que queda reflejada por la ausencia de vegetación acorde con el entorno, por la explotación de los recursos naturales por encima de su tasa de renovación, la presencia de contaminaciones de diverso tipo o por el uso discordante del territorio, entre otras situaciones.

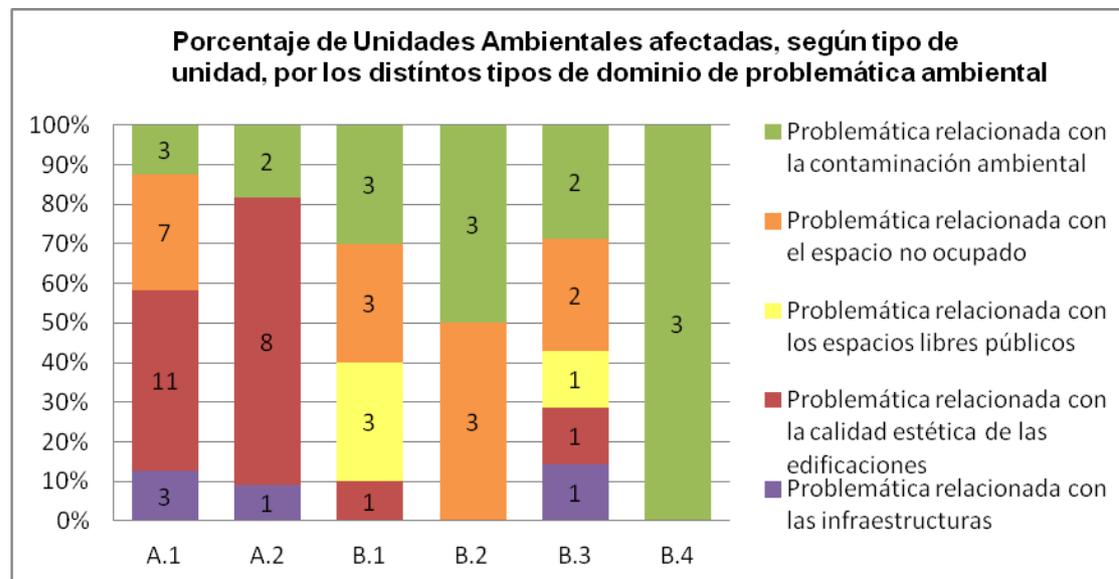
Aspectos metodológicos

Una vez analizados los impactos ambientales –detectados en la fase de análisis- que existen en el área de ordenación, se han determinado y representado cartográficamente las diferentes problemáticas ambientales dominantes, que contribuyen al detrimento de la calidad y el confort ambiental, dando como resultado el siguiente listado de unidades en relación con su problemática:

- A. Unidades con dominio de problemática relacionada con las infraestructuras.
- B. Unidades con dominio de problemática relacionada con la calidad estética de las edificaciones.
- C. Unidades con dominio de problemática relacionada con espacios libres públicos.
- D. Unidades con dominio de problemática relacionada con el espacio no ocupado.
- E. Unidades con dominio de problemática relacionada con la contaminación ambiental.

Exposición de resultados

A modo de resumen, previo a la exposición de resultados pormenorizados del diagnóstico de problemática ambiental, se detecta que existen: 24 unidades del **espacio edificado** (A.1) afectadas por las distintas problemáticas, con excepción de las relacionadas con los espacios libres públicos; 11 unidades del **frente urbano litoral** (A.2) afectadas por la dominancia de problemática relacionada con la calidad estética de las edificaciones (8 unidades), las infraestructuras (1 unidad) y la contaminación ambiental (2 unidades); 10 unidades de los **grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana** (B.1) que presentan distintas problemáticas, con la excepción de las relacionadas con las infraestructuras; 6 unidades de las **áreas periurbanas de transformación** (B.2) que muestran problemática relacionada con la contaminación ambiental (3 unidades) y con el espacio no ocupado (3 unidades); 7 unidades de los **grandes ejes ambientales y unidades con dominio de elementos naturales** (B.3) afectadas, en mayor o menor medida, por alguna de las problemáticas existentes; y 3 unidades de la **franja litoral** (B.4) con dominancia exclusiva de problemática relacionada con la contaminación ambiental (3 unidades).



A continuación se hace una descripción de la problemática ligada a cada uno de estas unidades ambientales:

A. Unidades con dominio de problemática relacionada con las infraestructuras.

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

- Antenas
- Concentración inadecuada de cable aéreo
- Concentración inadecuada de cable en fachada



Imagen de la concentración inadecuada de cable aéreo.

Un total de 5 unidades (el 7,6% de total de unidades) presentan una disfunción ambiental relacionada con las infraestructuras. Las mismas se concentran al poniente del ámbito de estudio afectando principalmente al Casco de Morro Jable (unidades A.1.12, A.1.15, A.1.17 y B.3.3), a una unidad al oeste de Valluelo de Los Burros (unidad A.2.2) y el lomo emplazado al norte del ámbito anterior (unidad B.3.3).

En estas unidades se localizan elementos como antenas y cableado aéreo, insuficientemente integrados, que generan una perturbación urbanística importante. Por su parte, el cableado en fachadas, que predomina en la unidad A.1.15, genera un conflicto substancial en la calidad visual del paisaje al romper con la armonía estética del conjunto.

4 DIAGNOSIS



B. Unidades con dominio de problemática relacionada con la calidad estética de las edificaciones.

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

- Ocupación del litoral
- Carencia de enfoscado y/o pintura
- Edificios con escasa integración visual
- Edificios en ruinas
- Presencia de tuberías en fachada
- Exceso volumétrico y/o en alturas



Imagen presencia de tuberías en fachada en el Casco de Morro Jable.

De las 66 unidades 21 (un 31,8%) se encuentran afectadas por un tratamiento inadecuado de las fachadas, por el mal estado de conservación de las edificaciones y/o por una localización o volumetrías nada adecuadas a las características del territorio que ocupan. Esto genera una evidente disfunción sobre la percepción estética del conjunto, tanto intrínseca como extrínseca, al ser espacios con un alto valor estratégico debido a su visibilidad y a formar parte del ámbito turístico de mayor interés.

En el ámbito de barranco del Ciervo se detecta un área residencial con tipología edificatoria en hilera (unidad A.1.3) con problemática derivada de la carencia de enfoscado y/o pintura de fachadas y la presencia de tuberías en las mismas. En el Casco de Morro Jable las unidades A.1.3, A.1.15, A.1.16, A.1.17 y A.2.2 presentan una problemática que resulta de la ocupación del litoral y del mal tratamiento de las fachadas, afectando a la estética escénica de un espacio tan sensible como es el costero.

En los ámbitos de Valluelo de Los Burros y Playa de Morro Jable las unidades A.2.2, A.2.4, A.2.5, A.2.6 y A.2.7 muestran un tratamiento inadecuado de fachadas por ausencia de enfoscado o tratamiento cromático y por la ocupación del frente litoral, mientras en la unidad B.3.3 se detecta una edificación en ruinas con escasa integración visual. Por su parte, en los ámbitos de la Solana Matorral y Stella Canarias las unidades A.1.6, A.1.7, A.1.19, A.1.20, A.1.22, A.1.23, A.1.25 A.1.26, A.2.8 y A.2.9 manifiestan la presencia predominante de edificios con escasa integración visual e inadecuado tratamiento de fachadas.

Los ámbitos de Corral de Talahijas y Las Gaviotas presentan unidades (A.1.20, A.2.5, A.2.8 y A.2.10) en las que la ocupación del litoral, la ausencia de enfoscado y/o tratamiento cromático y la presencia de edificaciones con escasa integración visual, representan los impactos básicos generadores de una problemática relacionada con la calidad estética de las edificaciones.

C. Unidades con dominio de problemática relacionada con espacios libres públicos.

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

4 DIAGNOSIS



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

- Ocupación del espacio libre público
- Carencia de enfoscado y/o pintura
- Parcelas con ajardinamiento inadecuado

Como órganos vitales del espacio turístico –en el que se conforman como espacios de recepción y tránsito, evitando o disminuyendo la saturación del espacio urbano-, los problemas detectados en las unidades ambientales constituidas por los grandes espacios libres públicos, poseen especial trascendencia por su afección directa en el bienestar o malestar de la ciudadanía.



Imagen ajardinamiento inadecuado en el ámbito de Stella Canaris.

En el ámbito de estudio, la problemática ambiental está marcada principalmente por la degradación de los espacios, la falta de mantenimiento y la existencia de ajardinamientos escasamente tratados o inadecuados. Así pues, el Mercadillo de Morro Jable (unidad B.1.2), el ajardinamiento de Stella Canaris (B.1.4) y los ajardinamientos colindantes con a las avenidas del Saladar y del Atlántico (B.3.2) presentan acumulaciones de escombros y basuras que afean estos espacios y generan una significativa perturbación ecológica.

Por otra parte, la plaza asociada al cauce del barranco del Ciervo (unidad B.1.1) y los ajardinamientos colindantes con la Av. del Saladar, al norte de los apartamentos Garden Beach (unidad B.3.2), presentan ajardinamientos inadecuados, bien por su escasa abundancia o por su porte, incapaces de proporcionar los puntos o áreas de sombra necesarios para garantizar un adecuado confort ambiental.

D. Unidades con dominio de problemática relacionada con el espacio no ocupado.

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

- Escasa integración con el espacio rústico
- Presencia de desmontes y/o taludes

Otras unidades ambientales a destacar en cuanto a su problemática ambiental serían las pertenecientes al espacio no ocupado (15 unidades que suponen el 22,7% del total), las cuales rompen con la dinámica estética del entorno urbano, mostrando una presencia dominante hacia el interior del ámbito de estudio. Además, estas grandes áreas no ocupadas ven incrementada la magnitud de su impacto visual debido a su proximidad a los grandes ejes funcionales interiores y a las principales unidades de acogida turística.

Así, los entornos de los principales viales (unidades B.1.10, B.2.1, B.3.1 y B.3.3) se hallan fuertemente afectados por desmontes y taludes, con una muy baja integración paisajística. Distintas áreas urbanas de la ladera este del barranco del Ciervo (unidades A.1.1, A.1.5, A.1.6 y A.1.10) se encuentran afectadas, principalmente, por taludes y por su escasa integración con el espacio rústico.



Imagen desmonte aledaño a la Av. del Atlántico.

4 DIAGNOSIS



En los barrancos de Tiberite y Vinamar (unidades A.1.33, B.1.7, B.2.1, B.2.2 y B.3.3), aparte de la escasa integración con el espacio rústico y la presencia de vertidos, se detectan numerosos taludes y desmontes asociados al espacio viario y a la presencia de áreas extractivas y de depósito de escombros. Por su parte, los ámbitos de Stella Canaris y Las Gaviotas (unidades A.1.27, A.1.29 y B.2.1), presentan numerosos espacios intersticiales y parcelas sin edificar, en los que la urbanización del entorno ha propiciado la aparición de numerosas y marcadas cicatrices, en forma de taludes, que generan una escasa integración con el espacio rústico con que colindan.

E. Unidades con dominio de problemática relacionada con la contaminación ambiental.

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

- Presencia de chatarras
- Vertidos líquidos por emisarios no autorizados
- Presencia de escombreras y/o basuras



Imagen de escombrera en parcela colindante con Calle La Pardela.

Aunque en la naturaleza se producen fenómenos de contaminación (emisiones volcánicas, incendios naturales, etc.), éstos son puntuales y no superan ni en volumen ni en continuidad a la contaminación de origen antrópico. Por lo que se entenderá como contaminación ambiental, toda aquella sustancia ajena al entorno natural e introducida –intencionada o accidentalmente– por el ser humano. En este sentido, el 24,2% de las unidades ambientales (16 unidades) presentan una problemática relacionada con la contaminación ambiental.

Los vertidos sólidos se encuentran representados principalmente por la presencia de chatarras, escombreras y/o basuras, producidas por las obras viarias y /o de urbanización y por los vertidos incontrolados realizados por la población. Las principales áreas afectadas en este sentido se localizan en: el Puerto de Morro Jable (unidad A.2.1); en torno a los cauces de los barrancos del Ciervo (unidades (A.1.5, A.1.14 y B.3.2), Tiberite (unidad B.2.1) y La Cal (B.3.1); el Mercado de Morro Jable (unidad B.1.2); el ámbito de Stella Canaris (unidades B.1.4, B.1.6 y B.2.1); y el área de depósito de escombreras (unidades B.2.1 y B.2.2).

Por otra parte, localizados predominantemente en la franja costera (unidades A.2.1, A.2.6, B.4.3, B.4.4 y B.4.5), se detectan vertidos líquidos desde emisarios no autorizados que generan: malos olores, contaminación del suelo, el acuífero y del ámbito acuático costero. Además, produce la degradación de las comunidades vegetales y faunísticas presentes, dado que los vertidos alteran las condiciones naturales del medio, bien por contaminación del suelo, bien porque restringen algún factor determinante para el desarrollo de las mismas.



4.1.3 DIAGNÓSTICO DE LA CAPACIDAD DE USO

El diagnóstico de la capacidad de uso del territorio supone su valoración en función de su mérito para ser conservado, así como de sus posibilidades para ser aprovechado. En este sentido, se estructura a partir de tres diagnósticos específicos: calidad para la conservación, limitaciones de uso y potencialidades. En última instancia, la definición de las potencialidades del territorio tienen una vinculación directa con los otros dos diagnósticos sectoriales y determina, a la postre, las posibilidades de actuación que se materializan en la estrategia del Plan.

Al igual que sucedía con el diagnóstico de la problemática ambiental, los diagnósticos sectoriales que definen la capacidad de uso, toman como referente de valoración territorial las unidades ambientales caracterizadas para el ámbito de actuación del Plan.

A. Diagnóstico de calidad para la conservación

Definidas las unidades ambientales por sus características más relevantes, se está en condiciones de evaluar las cualidades para la conservación con que cuentan para evitar y/o amortiguar su alteración (negativa). La representación espacial de este valor indica donde se localizan los elementos territoriales más importantes que deben conservarse, restringiendo, en lo posible, las actividades más agresivas hacia zonas menos valiosas.

Aspectos metodológicos

Se ha determinado, mediante la utilización de distintas tecnologías de información geográfica, una propuesta metodológica de valoración indirecta, que sea válida para la tipología del ámbito de estudio y que a su vez agilice el proceso.

Esta metodología se fundamenta en el diagnóstico del territorio mediante los aspectos estudiados en la etapa de análisis, que concurren en las unidades ambientales previamente establecidas y adaptadas al ámbito de actuación. Así, para la valoración de la calidad se tienen en cuenta, para las unidades del espacio edificado y del soporte funcional, los siguientes criterios de valoración: la calidad de la biodiversidad, la calidad visual del paisaje y la calidad del patrimonio cultural; mientras que para las unidades del soporte natural, se consideran: el valor ecológico, el valor paisajístico y el valor científico-cultural.

Así mismo, los resultados finales de la calidad para la conservación, obtenidos de la aplicación de los distintos algoritmos, se han clasificado atendiendo a la siguiente escala de valores:

- Valores comprendidos entre 4,01 y 5: Muy Alta
- Valores comprendidos entre 3,01 y 4: Alta

4 DIAGNOSIS

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

- Valores comprendidos entre 2,01 y 3: Media
- Valores comprendidos entre 1,01 y 2: Baja
- Valores comprendidos entre 0 y 1: Muy Baja

1. Calidad para la conservación del espacio edificado y del soporte funcional.

Es necesario valorar las unidades ambientales en relación al potencial urbano-turístico y a las expectativas de calidad ambiental a que aspira la sociedad. Por ello, se ha diseñado la siguiente fórmula de valoración ponderada, que responde a una valoración de la calidad para la conservación de ambientes urbanos, con el que se consigue cuantificar la incidencia de los distintos elementos territoriales:

$$CC = \frac{(C_{bio} * 2) + (C_{pai} * 8) + (C_{pcul} * 4)}{14}$$

Donde:

C_{bio} = Calidad de la biodiversidad.

Los criterios de valoración utilizados para evaluar las distintas variables son los siguientes:

a. Calidad de la biodiversidad (C_{bio}).

La valoración de esta variable se ha realizado teniendo en cuenta: las características de las áreas con vegetación y la presencia de áreas de interés florístico y/o faunístico. Para ello, se ha aplicado la siguiente ecuación:

$$C_{bio} = \frac{(C_{veg} * 8) + (A_i * 4)}{12}$$

Donde:

C_{bio} = Calidad de la biodiversidad.

C_{veg} = Características de las áreas con vegetación.

A_i = Presencia de áreas de interés florístico y/o faunístico.





Las categorías de valoración utilizadas son las siguientes:

a.1. Características de las áreas con vegetación.

- Valor 0: Ausencia en la unidad de áreas con vegetación.
- Valor 1: La unidad cuenta con escasas áreas de vegetación (públicas o privadas) o, aunque su presencia sea evidente, más de un 75% de su superficie corresponde a céspedes.
- Valor 3: La unidad cuenta con evidentes áreas de vegetación (públicas o privadas) en las que predomina únicamente un estrato.
- Valor 5: La unidad cuenta con evidentes áreas de vegetación (públicas o privadas) en las que predomina una vegetación con portes diversificados.

a.2. Presencia de áreas de interés florístico y/o faunístico.

- Valor 0: Ausencia en la unidad de áreas de interés florístico y faunístico.
- Valor 1: Presencia en la unidad de un área de interés florístico o de un área de interés faunístico de reducida dimensión.
- Valor 3: Presencia en la unidad de dos áreas de interés florístico o dos áreas de interés faunístico, de reducidas dimensiones.
- Valor 5: Presencia en la unidad de un área de interés florístico y/o faunístico de significativa dimensión, o más de 2 con reducida dimensión.

b. Calidad visual del paisaje (Cpai).

Se han tomado los valores obtenidos del análisis de la calidad visual del paisaje y se han reclasificado atendiendo a la siguiente valoración:

- Valor 1: Unidades con calidad visual del paisaje muy baja y baja.
- Valor 3: Unidades con calidad visual del paisaje media.
- Valor 5: Unidades con calidad visual del paisaje alta o muy alta.

4 DIAGNOSIS

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

c. Calidad del patrimonio cultural (Cpcul).

Para la obtención de este valor se ha tenido en cuenta la presencia de bienes patrimoniales (arqueológicos, arquitectónicos y/o etnográficos) y/o de figuras de protección como Bienes de Interés Cultural (BIC); estableciéndose las siguientes categorías de valoración:

- Valor 0: Ausencia en la unidad de bienes con interés cultural.
- Valor 1: Presencia en la unidad de al menos 1 bien con interés arquitectónico y/o etnográfico.
- Valor 3: Presencia en la unidad de 2 bienes con interés arquitectónico y/o etnográfico.
- Valor 5: Presencia en la unidad de al menos 1 BIC, 1 bien con interés arqueológico, y/o de más de 2 bienes con interés arquitectónico y/o etnográfico.

2. Calidad para la conservación de las unidades del soporte natural.

Teniendo en cuenta que cada unidad es el resultado de la conjunción de características y procesos diversos, su valor puede considerarse como la consecuencia de varias dimensiones. En este sentido, la calidad para la conservación de cada unidad se desprenderá de la consideración conjunta de: el valor ecológico, el valor paisajístico y el valor científico-cultural.

$$CC = \frac{\bar{X} VE + \bar{X} VP + \bar{X} VCC}{3}$$

Donde:

CC = Valor de conservación.

VE = Valor ecológico.

VP = Valor paisajístico.

VCC = Valor científico-cultural.

Estas dimensiones de valor son básicamente de carácter cualitativo, por lo que se hace necesario aplicar criterios de valor ampliamente aceptados y contrastados, así como utilizar escalas jerárquicas que proporcionan simples rangos de valor. Para ello, se ha adaptado y conjugado la metodología propuesta por D. Gómez Orea². La evaluación de las distintas dimensiones se ha realizado de acuerdo a la siguiente escala de valores:

² Este método se inspira en los planteamientos metodológicos expuestos por Domingo Gómez Orea, en "Ordenación Territorial". Ediciones Mundi-Prensa (2001). Pp. 251-260. ISBN 84-8476-012-X

4_DIAGNOSIS



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

- Valor nulo = 0
- Muy bajo = 1
- Bajo = 2
- Medio = 3
- Alto = 4
- Muy alto = 5

En lo que respecta al evaluación paisajística no se ha tenido en cuenta el valor nulo, dado que todo paisaje, por muy degradado que se encuentre, es susceptible de contener cierto valor.

a. Para la valoración de la dimensión ecológica se han tenido en cuenta las siguientes características (VE):

- Condiciones ambientales. Estado ambiental de las condiciones atmosféricas, suelos, acuífero, así como cualquier otro parámetro que condicione o de soporte a las comunidades dependientes de los mismos en un sector determinado.
- Características geomorfológicas. Se valora la importancia, espectacularidad, rareza o abundancia de las características litológicas y geomorfológicas que dan carácter a un sector y son a su vez el soporte de unas comunidades específicas de unos ambientes muy determinados.
- Abundancia de flora. Abundancia de los elementos que configuren la cubierta vegetal del sector. Refiriéndose a especies propias o características de ese piso vegetal en un ecosistema natural.
- Diversidad de flora. Riqueza específica de elementos vegetales en la unidad, refiriéndolo a otro ecosistema tipo de las mismas características del estudio.
- Abundancia de fauna. Se valora la riqueza de individuos de las diferentes especies observadas en la zona.
- Diversidad de fauna. Riqueza específica que presenta la fauna habitual de la zona.
- Especies raras o en peligro de extinción. Abundancia y diversidad de especies raras o en peligro, así como aquellas que están incluidas en alguna normativa legal de protección.
- Zonas de nidificación. Se valora con la máxima puntuación la existencia de áreas de nidificación de especies de interés para la avifauna autóctona.
- Flora y fauna introducida. Se valora positivamente la inexistencia de elementos introducidos que compitan o desplacen las comunidades características del lugar.
- Capacidad de regeneración. Capacidad que posee una zona de recuperar de manera natural sus poblaciones iniciales.

4 DIAGNOSIS



- b. Para la valoración de la dimensión paisajística se ha tenido en cuenta las siguientes características (VP):
- Singularidad. Se valora la rareza o excepcionalidad de una zona y sus componentes, refiriéndose generalmente a paisajes únicos en su género.
 - Variabilidad. Diversidad y/o riqueza de elementos que configuran el paisaje, tanto los geomorfológicos como las masas vegetales o presencia de láminas de agua o cualquier otro elemento destacable en el mismo, valorándose más aquellos paisajes con fuertes contrastes para el observador.
 - Representatividad. Califica a un sector o zona por ser un exponente claro de los paisajes típicos de un lugar o una tipología determinada, mostrándose en él claramente las características definitorias de la clase paisajística a que pertenece.
 - Valor estético. Se valoran características como cromatismo, formas destacables o llamativas, texturas, etc., desde un punto de vista puramente estético. Es sin duda el aspecto más difícil de valorar debido a la subjetividad de las características, ya que podrá variar la estimación según los gustos del observador.
 - Estado de conservación. La carencia de intervenciones o elementos extraños al paisaje revalorizarán una zona desde el punto de vista natural o rural, por lo que se valorará negativamente la presencia de cualquier elemento antrópico discordante o intervenciones modificadoras del paisaje.
- c. Para la valoración de la dimensión científico-cultural se han tenido en cuenta las siguientes características (VCC):
- Patrimonio. La existencia de elementos patrimoniales, tanto desde el punto de vista arquitectónico como de yacimientos arqueológicos, así como de cualquier otro elemento patrimonial de cualquier naturaleza.
 - Usos tradicionales del suelo. La existencia de cualquier uso tradicional del suelo y en especial cultivos tradicionales que se desarrollan en el ámbito de actuación, los cuales aunque en muchos casos sean poco productivos o rentables, son una muestra viva de costumbres y etnografía.
 - Capacidad de uso didáctico, lúdico o deportivo. Capacidad de un sector para ser aprovechado como zona didáctica por los exponentes que posee o como lugar de ocio tanto desde el punto de vista lúdico como deportivo.

Exposición de resultados.

Los resultados obtenidos del análisis de la calidad para la conservación son los siguientes:

4_DIAGNOSIS



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

Polígonos		Calidad para la conservación				
		Muy baja	Baja	Media	Alta	Muy alta
Espacio edificado		19	7	21	30	0
Soporte territorial	Funcional	3	4	5	6	0
	Natural	1	0	6	13	3

Mediante los resultados obtenidos a través de análisis anterior podemos constatar que en el **espacio edificado y funcional** existe un número muy elevado de unidades con una calidad para la conservación "Alta" (38%), esto se debe principalmente a la alta calidad visual y al elevado porcentaje de área ajardinada que encontramos en numerosas unidades, sobre todo en edificaciones turísticas del ámbito litoral y en urbanizaciones próximas al campo de golf, así como en edificaciones recientes del ámbito del Barranco del Ciervo.

El siguiente resultado más repetido es el de "Moderada", con un 27% de los resultados, que han sido obtenidos a consecuencia de unidades que en la mayoría de los casos presentan una alta o muy alta calidad visual y un nivel de ajardinamiento moderado o alto. Este resultado se distribuye equitativamente a través de todo el ámbito, sobre todo en la zonas altas y de interior.

Le sigue muy de cerca la calidad para la conservación "Muy Baja" (23%), cuyas unidades no poseen ningún elemento con valor cultural, ningún área de interés florístico y/o faunístico, un porcentaje bajo o nulo de ajardinamiento (que además en muchas de las unidades dichas zonas presentan un escaso o nulo mantenimiento) y además una baja o muy baja calidad visual.

En relación a la calidad para la conservación "Baja" (12%), se da principalmente en unidades con calidad visual moderada o baja, nivel de ajardinamiento moderado o bajo, pero que carecen de áreas de interés faunístico o florístico, así como de elementos del patrimonio cultural.

La síntesis de los resultados obtenidos para la calidad para conservación del soporte edificado y funcional se representa a continuación:



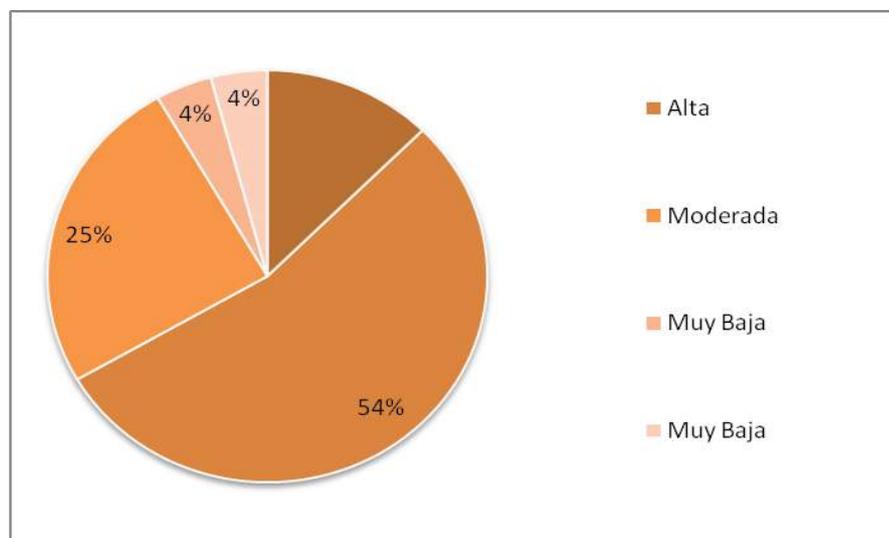
4 DIAGNOSIS



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias



Mediante las unidades del **soporte natural** se puede apreciar la importancia de los grandes ejes ambientales, cuyos valores ecológicos, paisajísticos y culturales son de notable consideración. Las unidades con "Alta" calidad para la conservación suponen más de la mitad de unidades respecto al total por tipologías (57%), donde variables como características geomorfológicas (se incluyen en las áreas de interés geológico y geomorfológico), variabilidad, representatividad y estética paisajística le confieren dicho valor; se trata de la Playa del Matorral y toda la zona del Saladar. En ellas encontramos las áreas de interés geológico y geomorfológico, las áreas de interés faunístico y florístico y gran parte de los principales elementos del patrimonio cultural, entre los que destacan varios yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

Los siguientes resultados de calidad para la conservación más obtenidos han sido los de "Moderada", con un 26% corresponden a zonas de matorral de sustitución, pero con un nivel menor de degradación que no condiciona tanto sus valores de representatividad y estética paisajística. Aparecen principalmente en los espacios intersticiales de la zona del campo de golf, sobre algunos tramos de la autovía FV-2 y las áreas periurbanas entre las áreas urbanizadas y el Parque Natural de Jandía.

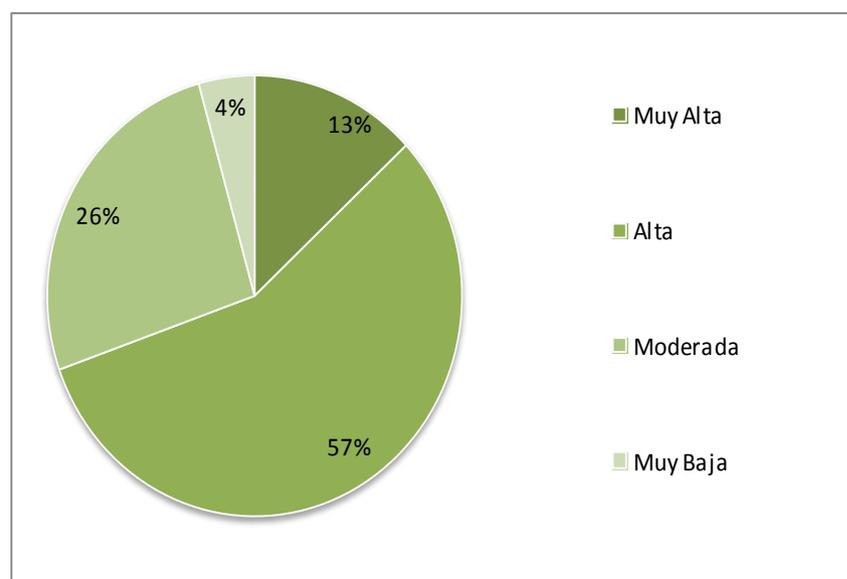
En relación a las unidades ambientales con "Muy Alta" calidad para la conservación (13%), que corresponde a las unidades: B.4.2, B.4.4. y B.4.5, relativas a las unidades con predominancia de elementos naturales en el litoral (Saladar y Playa del Matorral), donde la confluencia de valores patrimoniales, paisajísticos, florísticos y faunísticos le otorgan dicho resultado a estas unidades.

En última instancia, las áreas con una "Muy Baja" calidad para la conservación representan el 4% de los resultados, tratándose de la unidad "B.3.4. Cauce de barranco de tamaño reducido con canalización",



pertenciente al barranco de Valluelo de los Burros, en las que encontramos varios impactos ambientales que desvirtúan cualquier valor ambiental.

La síntesis de los resultados obtenidos para la calidad para conservación del soporte natural se representa a continuación:



B. Diagnóstico de las limitaciones de uso

Las limitaciones de uso derivadas de las condiciones ambientales están relacionadas con la coincidencia, en determinados puntos del territorio, de un cierto número de recursos o limitaciones físicas (paisajes singulares, elementos singulares de la flora y la fauna, los valores patrimoniales, etc.), que determinarán el grado de restricciones para el desarrollo de usos y actividades asociadas al turismo, que impliquen una transformación sustancial de las condiciones del sistema natural o del patrimonio cultural existente.

Aspectos metodológicos

Para conocer tales restricciones al uso turístico, los criterios utilizados son los siguientes:

- La calidad visual del paisaje en unidades con dominancia de elementos naturales.
- La singularidad de los elementos bióticos, debiéndose preservar aquellas áreas que presenten una mayor riqueza botánica o faunística y que suponen las más ricas en biodiversidad del ámbito.

4 DIAGNOSIS



- La calidad para la conservación, considerando aquellas unidades con dominio de elementos naturales y una calidad para la conservación alta o muy alta, como limitantes para el desarrollo del uso turístico en su interior.
- La pendiente del terreno, considerando como una limitación aquellas unidades que sobrepasan 35° de pendiente en más del 50% de su superficie.
- La existencia de elementos culturales con valores de patrimonio histórico, ya sean paleontológicos, arqueológicos, arquitectónicos o etnográficos.

Exposición de resultados

Una vez se han tenido en cuenta estos criterios se observa que, aproximadamente un 17% de las unidades que componen el ámbito diagnosticado poseen limitaciones de uso por condiciones ambientales de algún tipo. A continuación se hace una descripción detallada de cada tipo de limitaciones, así como de su territorialización:

- **Limitaciones de uso derivadas de la calidad visual del paisaje en unidades con dominancia de elementos naturales.**

El paisaje resulta ser una componente generalista que engloba en sí valores de elementos naturales y antrópicos, aunque suelen predominar, en el caso del ámbito del Plan, los de carácter antrópico. Su valoración entraña las dificultades propias de una variable tan poco mensurable, sin embargo, una correcta evaluación de la calidad visual del paisaje puede dar orientaciones de uso positivas para la planificación y, en todo caso, puede indicar los lugares más sensibles ante cualquier actuación en el territorio.

Una vez se ha diagnosticado el territorio con respecto a esta variable, los resultados denotan la existencia de un 14% de unidades con este tipo de limitaciones. Con una extensión territorial mayor, dominan las unidades ubicadas en la franja litoral, correspondiéndose con el cantil costero, la playa de arena y la vegetación de saladar. Por otro lado las unidades del interior del ámbito con limitaciones por la calidad visual se localizan en las laderas de matorral de sustitución que contactan con el espacio edificado o soporte funcional, y los ajardinamientos con predominio de palmeras.

- **Limitaciones de uso derivadas de los elementos bióticos terrestres**

El análisis de las características faunísticas y del soporte vegetal revela una moderada presencia de las mismas en el paisaje urbano. Además, subsiste la conveniencia, motivada en algunos casos por cuestiones legales o vinculantes, de que se genere un marco de limitaciones espaciales para determinados ámbitos a partir de su catalogación como áreas de interés ecológico de cara a la conservación.

Por tanto, a efectos de este marco, los límites de uso por elementos bióticos terrestres se circunscriben a las unidades con dominio de elementos naturales localizadas en la costa e incluidas dentro del ámbito de



protección del Sitio de Interés Científico, Zona de Especial Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de la Playa del Matorral, dado el interés y necesidad de preservación de los hábitats naturales presentes y las aves que lo frecuentan.

- **Limitaciones de uso derivadas de la calidad para la conservación de unidades con dominancia de elementos naturales.**

Se considera un factor limitante para el uso turístico, en unidades con dominio de elementos naturales, el hecho de que estas posean una valoración alta o muy alta en cuanto a la calidad para la conservación que presentan.

Una vez se ha diagnosticado el territorio con respecto a esta variable, los resultados denotan la existencia de varias unidades con este tipo de limitaciones. Dominan en extensión aquellas unidades ubicadas en la franja litoral; en cantil costero, playa de arena y vegetación de saladar. Mientras que son mayor en número las unidades del interior del ámbito, localizadas en laderas con matorral de sustitución y en ajardinamientos con predominio de palmeras.

- **Limitaciones de uso derivadas de la pendiente del terreno**

Una vez se ha diagnosticado el territorio con respecto a esta variable, sólo se detecta una única unidad que dispone de más del 50% de su superficie con una pendiente superior a 35º de pendiente, correspondiente con el cantil costero junto al pueblo marinero de Morro Jable.

- **Limitaciones de uso derivadas de los elementos de valor cultural**

Esta limitación se corresponde con las unidades ambientales que poseen en su interior elementos con interés paleontológico, arqueológico o etnográfico.

Todos los lugares con valores patrimoniales del ámbito diagnosticado, forman parte del interés paisajístico y de la cultura del pueblo, por eso deben ser mantenidos por las administraciones competentes en las debidas condiciones de estética y de conservación. Por tanto presentan limitaciones en la realización de obra en ellos o cerca de su ámbito, que no corresponda a su rehabilitación o a su integración paisajística. El uso de éstos lugares con interés cultural queda limitado al científico, educativo, cultural y turístico-divulgativo, debiendo ser protegidos en la medida necesaria en caso de que se dé otro uso actualmente en ellos.

En el ámbito de este plan, se localizan unidades con elementos culturales en su interior, principalmente en el litoral donde se da la presencia de numerosas estructuras de valor arqueológico, el Faro del Matorral o de Jandía y varios yacimientos paleontológicos.

C. Diagnóstico de potencialidades

Se entiende como tal diagnóstico, la evaluación o estimación de las unidades ambientales para acoger determinadas actividades, que repercutiendo de manera efectiva sobre el desarrollo económico del ámbito de ordenación, no impliquen o tengan como resultado una modificación negativa del entorno. En otras palabras, la potencialidad se define como el conjunto de elementos positivos para la óptima utilización del territorio, en este caso, desde el punto de vista turístico.

Aspectos metodológicos

Las unidades ambientales del ámbito de actuación se han organizado, atendiendo al potencial que presentan, en estos cuatro grandes grupos:

- **Unidades con potencial para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad:** Son aquellas que constituyen unidades ambientales con una estructura capaz de resistir las actividades propias de los grandes ejes y áreas que articulan el espacio urbano-turístico (recepción, canalización y distribución de flujos).
- **Unidades con potencial para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos:** Son aquellas áreas destinadas a colmatar la trama urbana y aquellos espacios libres públicos que presenten deficiencias de habitabilidad que afecten de manera extrema al confort ambiental de los mismos.
- **Unidades con potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados:** Áreas con valores patrimoniales, naturales, de capacidad de acogida y/o de oportunidad de localización, que en la actualidad se encuentran en desuso y que su puesta en valor influiría positivamente en el desarrollo socio-económico del entorno.
- **Unidades con potencial para la mejora de tratamiento estético de las edificaciones:** El carácter urbano – turístico que posee el ámbito de actuación, hace que las distintas edificaciones que lo componen actúen como elementos fundamentales en la representación de su identidad. Teniendo esto en cuenta, se identifica en estas áreas la potencialidad que poseen las distintas edificaciones para ser correctamente tratadas en cuanto a la calidad estética.

Exposición de resultados

A continuación se hace una descripción de las potencialidades detectadas atendiendo a las tipologías definidas:



- Unidades con potencial para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad

Algunas unidades del ámbito del Plan, entre las que destacan las Avenidas Tomás Grau Gurrea y del Saladar, junto a algunos espacios destinados a completar la trama urbana, se constituyen como unidades ambientales del espacio urbano-turístico, vertebradoras de los flujos poblacionales, que poseen una calidad visual del paisaje, generalmente moderada o baja. Todas estas unidades del paisaje urbano son susceptibles de mejorar sus conexiones, principalmente dentro de la franja litoral y entre ésta y la zona de interior en todo el ámbito; de homogeneizar los elementos del mobiliario urbano (papeleras, luminarias, elementos de sombra, etc.); de mejorar visualmente el espacio viario, mediante la revitalización de zonas verdes; y de ampliar la red de carril bici, para mejorar el funcionamiento y la calidad estética de la ciudad turística.

La potenciación del disfrute del entorno sin el uso de vehículos motorizados, requiere, además de medidas que mejoren la movilidad peatonal y ciclista, la creación de bolsas de aparcamientos que actúen como elementos disuasorios para algunas zonas del ámbito turístico.

Otra mejora posible en cuanto a la funcionalidad de los elementos existentes en el territorio, sería la posibilidad de crear un itinerario interpretativo de lugares con interés cultural y de biodiversidad, mediante el cual se potenciara la utilización de los recursos naturales e histórico-artísticos presentes.

- Unidades con potencial para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos

En el ámbito del presente Plan existen varias unidades ambientales que contienen en su interior espacios libres públicos que están tratados y desaprovechados, han sido ocupados o carecen de tratamiento alguno que permita explotarlos como recurso territorial.

Por otra parte, también existen unidades con parcelas urbanas sin edificar, que en algunos casos, generan efectos nocivos sobre la calidad escénica de la ciudad turística. Además abunda la escasa integración del espacio urbanizado y vías conectoras con el espacio rústico circundante en el interior del ámbito de estudio, donde se detecta presencia de desmontes y taludes.

Estos entornos tienen especial trascendencia debido a su dimensión, a su proximidad a las principales áreas receptoras y de canalización de flujos, y al enorme potencial que poseen para acoger nuevas urbanizaciones turísticas.

- Unidades con potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados

Una zona frente al Puerto de Morro Jable y casi la totalidad del frente litoral, se muestran comunidades ambientales con recursos viables para llevar a cabo su potenciación como recursos territoriales que incrementen la oferta turística complementaria del núcleo. La existencia de bienes de patrimonio cultural

4 DIAGNOSIS



junto con los hábitats de interés comunitario que albergan en su interior, también les permiten proponerse como elementos de este tipo.

Para ello, es necesario generar medidas que permitan revitalizar y renovar el valor estos espacios y a otros de similares características, facilitando el acceso, rehabilitando las instalaciones y mejorando la calidad estética, tanto para el aprovechamiento actual como, sobre todo, en previsión de una futura demanda por el aumento de la actividad turística en el entorno.

- **Unidades con potencial para la mejora de tratamiento estético de las edificaciones**

Gran parte de las unidades ambientales del ámbito urbano poseen en su interior edificaciones que presentan problemáticas relacionadas con su calidad estética, y por esto se da en ellas el potencial para su mejora visual y mayor integración con el entorno circundante.

Entre todas las unidades con esta potencialidad destacan algunas del ámbito de actuación por su localización estratégica o alta visibilidad, tales como aquellas que se localizan anexas a la Avenida del Saladar, coincidiendo en su mayoría con establecimientos de alojamiento y de oferta complementaria.

De manera general, con actuaciones de mejora estética de las edificaciones se puede conseguir un incremento notable de la calidad del servicio ofertado y la imagen del conjunto del núcleo de Morro Jable.

4.2 EVALUACIÓN DE CARENCIAS Y DEBILIDADES DEL ÁMBITO

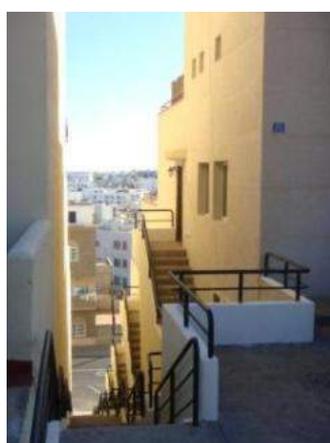
Los problemas urbanísticos y ambientales que actualmente presenta este núcleo, son consecuencia principalmente de los siguientes factores:

• Falta de Identidad

La identidad propia del pueblo de Morro Jable, nace en las primeras edificaciones del núcleo pesquero, como parte de la arquitectura tradicional. Actualmente, tienen una protección arquitectónica, que obliga a mantener intacta la fachada, con su coloración y formas originales. A día de hoy está desvirtuada tal protección, puesto que presenta un estado precario y empobrecido con cartelería publicitaria.

• Inapropiada estructura urbana

El núcleo de Morro Jable y en especial el casco urbano, posee una estructura urbana irregular con vías discontinuas, calles angostas, manzanas longitudinalmente muy extensas, aceras inexistentes en muchos casos, que lo convierten en un lugar poco atractivo e incómodo para el visitante. El crecimiento derivado de los diferentes planes parciales, carentes de visión general en el crecimiento del núcleo, sin una estructura previa de interconexión y de relación con el entorno, han promovido urbanizaciones que se encierran en sí mismas sin tener en cuenta el entorno que las rodea.



4_DIAGNOSIS



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

A todo esto también se suma, la propia orografía del terreno, que por su desnivel y la formación de los propios barrancos, dificultan en gran medida, la movilidad en la zona, reduciendo drásticamente la accesibilidad a los inmuebles. Son estas, las barreras físicas, arquitectónicas y naturales, las que se deben solventar y acondicionar, para promover una mayor conexión entre el frente litoral y las calles transversales a este, como elementos capaces de vertebrar la estructura urbana.

- La mezcla de usos.

La convivencia de edificaciones residenciales y turísticas y la proliferación de establecimientos comerciales en planta baja, con tipologías dispares, además de generar problemas de convivencia entre los distintos usuarios, ha producido una imagen poco atractiva de la visión del conjunto. Cabe destacar la existencia de establecimientos turísticos que han pasado parcial o totalmente su uso a residencial, dando lugar a zonas mixtas donde conviven distintos lenguajes arquitectónicos y estéticos.

- Zonas insuficientemente dotadas

La falta de previsión y/o construcción en unos casos y la precariedad de las existentes en otros, hace que afloren las deficiencias de dotaciones en el área de estudio. La concentración de estas dotaciones en una zona concreta (casco histórico - Ámbito 2), contrasta con la ausencia de estas en la zona turística. El bajo índice de dotaciones y equipamientos no se corresponde con el número de camas turísticas, por lo tanto, la ocupación del suelo con destino turístico deberá contar con las infraestructuras, equipamientos y servicios, con calidad y capacidad adecuadas para satisfacer las necesidades tanto de la población, como de la actividad turística.

- Falta de permeabilidad y conexión

La estructuración del viario actual crea una barrera física con el entorno, especialmente evidente en la Avenida del Saladar, mientras que los grandes establecimientos turísticos, con tipología de bloques aterrizados, ejercen de doble pantalla visual, interrumpiendo la visión tanto a las edificaciones que se sitúan detrás de ellos como a los distintos usuarios que transitan por su frente, creando falta de continuidad espacial y visual. La accesibilidad exterior al igual que la organización del transporte público y sus infraestructuras se hace insuficiente para una buena relación entre los nodos de la zona turística.



4 DIAGNOSIS



4.3 ANÁLISIS DE AMENAZAS COMO DESTINO TURÍSTICO

4.3.1 DIMENSIONES DE LA CALIDAD

Criterios de calidad y expectativas de los clientes

Con objeto de concretar los aspectos que definen la calidad de Morro Jable como destino turístico, desde el punto de vista de las expectativas que tienen los clientes sobre el disfrute de sus vacaciones, es necesario establecer dimensiones y factores de calidad.

Realizar este análisis es uno de los medios alternativos con los cuales cuenta una organización para alcanzar una ventaja competitiva y posicionarse a sí misma de la forma más efectiva en el mercado. Adoptar una estrategia de calidad significa definir el nivel de excelencia esperado para el tipo de servicio que brinda el núcleo turístico. Este nivel de calidad no establece necesariamente que el servicio sea ostentoso, sino simplemente que el mismo responda a las expectativas de los clientes que eligen Morro Jable como destino vacacional. Gracias a la comparación entre las expectativas y las percepciones de los usuarios acerca de ciertos indicadores y dimensiones relativos a la calidad en este destino, se puede reconocer cuáles son los aspectos diferenciales. Los distintos grupos de elementos de percepción que se analizarán son los siguientes:

1. Imagen de la zona- Información
2. Características y singularidades
3. Saturación- masificación
4. Accesibilidad-Lejanía
5. Servicios
6. Precios
7. Garantías



4.3.2 FACTORES DE CALIDAD

Cada una de las dimensiones de calidad anteriormente mencionadas se descompone en los siguientes factores:

4 DIAGNOSIS



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

1. Imagen de la zona



- **Marca- Nombre:** Se comercializa bajo el nombre “Playas de Jandía”.
- **Grado de conocimiento positivo:** Bajo, dado que la marca engloba diferentes zonas turísticas como por ejemplo Costa Calma, perdiéndose así la identidad propia del núcleo de Morro Jable.

2. Características y singularidades

- **Clima:** Árido.
- **Temperatura media:** 21°C, cuenta con el clima más cálido, así como con el mayor número de horas de sol al año, de todo el archipiélago.
- **Horas de sol al año:** 2.400 horas
- **Paisaje:** rico y variado, donde se pueden encontrar grandes barrancos y extensas playas, que convierten la zona en un enclave lleno de colores singulares.
- **Playas:** se pueden encontrar dos grandes playas, la de Morro Jable y la de Solana del Matorral. Entre ambas suman una longitud costera de aproximadamente 3.400 m, de arena blanca y aguas limpias de color aturquesado, que permiten la práctica de diversos deportes acuáticos y son idóneas para nadar.
- **Ofertas lúdico-paisajísticas, culturales y etnográficas:** su oferta es muy escasa, tan sólo cuenta con oferta paisajística compuesta por tres miradores. El Veril y el Saladar no cuentan con centros de interpretación.
- **Vías públicas-entorno urbano y natural:** En general, la red viaria presenta un estado de conservación aceptable, exceptuando las calles del casco antiguo que reflejan un acusado estado de deterioro que se pueden resumir en: asfaltado en mal estado de conservación, con parcheados de hormigón, baches. Aceras no renovadas y deterioradas, dándose casos de pavimentos distintos en la misma vía o incluso inexistencia de pavimento en la acera. Presencia en la acera de luminarias y alcorques que dificultan el tránsito a través de ellas y el acceso a personas con movilidad reducida.

3. Saturación- masificación

- **Espacios abiertos:** zonas angostas y urbanización de difícil lectura.
- **Volumen-altura de las edificaciones:** la orografía del terreno determina en gran medida la volumetría de las edificaciones. En primera línea de playa son perpendiculares a la costa, mientras que en el resto



4 DIAGNOSIS



del territorio tienden a escalonarse según la pendiente, acción favorable a la topografía, pero que a su vez implica una alta ocupación del suelo.



• Tránsito rodado:

- Nivel de servicio D, según el cual, todos los vehículos deben regular su velocidad teniendo en cuenta la marcha de los vehículos precedentes.
- Los anchos de rodadura son desproporcionados con respecto al ancho del vial, tanto por exceso como es el caso de la Avenida del Saladar (Carretera de interés regional FV-2) o por carencia en la zona del casco.

4. Accesibilidad- lejanía- (tiempos de desplazamiento)

• **Aeroportuaria:** el núcleo de Morro Jable se encuentra ubicado a 88 Km. del aeropuerto y se conecta mediante la vía FV-2. A pesar de estar conectada por el principal viario de Fuerteventura, Morro Jable es el destino turístico más alejado del aeropuerto.

• **Medios de transporte desde aeropuerto:** existe un buen servicio de taxi y una considerable flota de vehículos de alquiler, sin embargo sólo existe una línea de transporte público que conecta el aeropuerto con Morro Jable, prestando tan sólo 4 servicios los días de entre semana, 3 los sábados y 2 el domingo.

• **Distancias interiores y movilidad peatonal:** el núcleo de Morro Jable posee una configuración prácticamente lineal. Sin ser excesivas las distancias para recorrer a pie, hay que destacar que la pendiente juega un papel fundamental dificultando la movilidad peatonal.

• **Distancia a los lugares de interés:** Dentro del núcleo de Morro Jable, las distancias existentes a los lugares de interés turísticos (playas, elementos culturales, zonas comerciales y restauración...) son relativamente cortas.

• **Información-señalización:** a pesar de la variedad de modelos de señalización, la información a menudo es incompleta o de difícil comprensión, dificultad a la que contribuye la intromisión publicitaria, y que a su vez crea un paisaje desordenado.

• **Infraestructuras, transportes:** La infraestructura de transportes cubre las necesidades turísticas, pero se considera insuficiente en el ámbito residencial.





5. Servicios

- **Hospedaje y tipos:** En la actualidad hay 35 establecimientos en explotación turística. De los cuales el 63% son extrahoteleros y el 37% son hoteleros. Hay que destacar que no existe ningún complejo hotelero de 5 estrellas, sin embargo, el 85% de la oferta hotelera es de 4 estrellas.



- **Restauración y singularidades:** La oferta actual está compuesta por 30 restaurantes y 14 bares y cafeterías. Predominan los restaurantes cuya oferta principal es la denominada “cocina internacional”, frente a aquellos que basan su oferta en la cocina “autóctona”, no existiendo una red de restaurantes de cocina tradicional majorera. La mayor presencia de locales de restauración se concentra, en la parte antigua de Morro Jable, al final de la Avenida del Saladar, y en el entorno de los centros comerciales situados sobre esta.

• Compras:

- Morro Jable, a pesar de las diversas zonas comerciales que posee, cuenta con una limitada oferta comercial, desarrollada y orientada entorno al turismo. La mayor parte del comercio se concentra en centros comerciales situados sobre la Avenida del Saladar y en el Centro Comercial COSMO, existiendo pequeños comercios aislados en las cercanías de la playa de Morro Jable.
- Los centros comerciales presentes en el área de estudio son los siguientes: Centro Comercial COSMO (gran parte de él no está en activo), Área Comercial Palm Garden; Área Comercial El Saladar, Área Comercial Faro Atlántica, Área Comercial Playa Paradiso y el Centro Comercial Ventura.
- Escasa especialización: el 50% de los locales comerciales vende complementos, ropa y artículos de playa, y el 20% vende artículos varios.
- El Mercadillo de Morro Jable se ubica en el espacio abierto situado junto al CC COSMO (cada jueves desde las 9:00 hasta las 14:00 horas).
- Mensualmente, en la avenida Tomás Grau, tiene lugar un encuentro turístico-artesano donde ofertan productos artesanos, y se muestra a los turistas su forma de elaboración.

• Ocio- deporte:

- Morro Jable no cuenta en la actualidad con clubs que puedan atraer gran número de usuarios. Sin embargo, la mayor infraestructura deportiva del núcleo es el Jandía Golf Cours.
- Cuenta con diversos centros para la práctica de los siguientes deportes náuticos: surf, buceo, pesca de altura, vela, windsurf y motos de agua.
- La oferta de ocio nocturno es prácticamente nula, sin embargo, la poca oferta que existe se encuentra en la Plazoleta de Cirilo López, la cual alberga bares y pubs con música acústica en directo.



4_DIAGNOSIS



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

• **Médico- hospitalario:**

- Sólo existe un hospital en la isla, el Hospital General de Fuerteventura situado en la carretera del aeropuerto, KM 1 en Puerto del Rosario.
- Existe un centro de salud público y seis centros médicos privados.

• **Precios de hospedaje:**

- Precio medio en temporada de invierno: 78,26 €.
- Precio medio en temporada de verano: 95,99 €.
- Precio medio en el mes de mayo (mes de menor nivel de afluencia en el 2009: 74,41 €).

• **Precios de transporte :**

- Transporte público regular de guaguas (Tiadhe). Se puede adquirir un bono de libre circulación cuyo precio es de 12 €, utilizable en cualquier línea y cualquier recorrido.
- A continuación, se detallan las distintas líneas y el precio de cada recorrido:

01 Puerto del Rosario- Morro Jable 8,95 €
04 Pájara- Morro Jable 5,05 €
05 Costa Calma- Morro Jable 2,45 €
09 Pájara- Morro Jable 6,70 €
10 Puerto del Rosario- Morro Jable (directa) 8,70 €
25 La Lajita- Morro Jable 2,85 €

• **Precios de los servicios:**

- Excursiones en trikes (moto de tres ruedas) 150 € (por Internet), 170 € (in situ).
- Pesca deportiva: 90 € /pescador y 60 € acompañante.
- Excursión y curso de iniciación de vela: 69€ /persona.
- Viaje en catamarán 49,5 €/adulto y 25 €/niño.
- Excursión en submarino. 58,5 €/adulto y 31 €/niño.

6. Garantías

• **Seguridad ciudadana:**

- El 95% de los turistas encuestados perciben Morro Jable como un destino seguro.



• **Protección- respuesta ante reclamaciones del turista.**

- Existe oficina de turismo en el núcleo pero no oficina de atención al turista de la policía municipal.

• **Amabilidad- Empatía:**

- El 94,5% de los turistas encuestados considera que los habitantes de Morro Jable son amables y hospitalarios.
- De entre los residentes encuestados el 89,17% valora como positiva su convivencia con el turista.

• **Profesionalidad- Idiomas:**

- Alto nivel de rotación y bajo perfil formativo.

4.3.3 ÁMBITOS DE RESPONSABILIDAD PARA MEJORAR LA CALIDAD PERCIBIDA EN LA ZONA PROPUESTA

En la siguiente tabla se recogen las debilidades detectadas en el núcleo de Morro Jable derivadas del estudio de encuestas recogido en este Plan de Modernización. Todas estas deficiencias requieren de una respuesta que permita su corrección lo antes posible, sin embargo, resulta necesario establecer un orden de prioridades que permitan subsanar tales carencias según su mayor o menor importancia, desde el punto de vista de la rehabilitación urbana, y según la mayor o menor urgencia de acometer su corrección.

Prioridad	Deficiencias	Carácter	
		Público	Privado
1º	Escasa oferta cultural, de ocio y recreativa		
2º	Rehabilitación de zonas comerciales, de restauración y establecimientos extrahoteleros		
3º	Baja diferenciación y diversidad de oferta comercial		
4º	Escasez de servicios y dotaciones en playas (Balnearios, aseos, duchas, etc.)		
5º	Falta de espacios libres y de espacio público		
6º	Actualización de la oferta alojativa a las expectativas de la demanda actual		

4 DIAGNOSIS



Prioridad	Deficiencias	Carácter	
		Público	Privado
7º	Vertidos incontrolados de aguas al mar (malos olores)		
8º	Deficiente estado de limpieza pública y recogida de basura tanto orgánica como selectiva		
9º	Deficiencias en materia de accesibilidad para PMR		
10º	Saturación de tendido aéreo de cableado telefónico en Casco Antiguo		
11º	Ocupación de la zona de tránsito del Paseo Marítimo		
12º	Falta de identidad del Casco Antiguo		
13º	Estado de aceras y bordillos		
14º	Nivel de iluminación en aceras y calzadas		

4.4 DEFINICIÓN DE FORTALEZAS Y DEBILIDADES DEL NÚCLEO



Puntos Fuertes:

- Su atractivo principal es su clima suave y primaveral durante todo el año, con temperaturas estables, que repercute directamente en la baja estacionalidad del destino.
- Amplio potencial de recursos turísticos vinculados con los valores naturales del entorno: playas de gran belleza y calidad para el baño, a lo que hay que añadir las singularidades que aportan El Veril de Morro Jable y El Saladar de Jandía, dos áreas naturales que albergan una excepcional biodiversidad.
- Estabilidad social, económica y política que contribuyen a la percepción positiva de seguridad ciudadana.
- Morro Jable se percibe como un lugar para disfrutar: “sol, playa, mar, descanso, relax y tranquilidad”
- Alto índice de fidelidad de los turistas.



4_DIAGNOSIS



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

- El residente es consciente del papel que desempeña el turismo para el desarrollo económico del núcleo.
- Buena conectividad: posee el puerto marítimo más importante del sur de Fuerteventura, con conexiones marítimas diarias a Gran Canaria.

Puntos Débiles:

- Escasez en la segmentación de nichos turísticos, con una oferta centrada exclusivamente en el turismo de sol y playa.
- Ausencia de oferta complementaria destinada a actividades deportivas, culturales y de ocio. Déficit de empresas, instalaciones y equipamientos.
- Oferta comercial y restauración homogénea en prestación de servicios.
- Carencia de puntos de información turística en el núcleo.
- Falta de identidad en el entorno urbano de Morro Jable.
- Falta de continuidad en los espacios libres públicos, escasez de éstos y, carencia de elementos de sombra.
- Mezcla de usos residencial y turístico, y transformación de establecimientos turísticos en residenciales.
- Mobiliario urbano heterogéneo, no atendiendo ni a criterios de uniformidad ni de funcionalidad.
- Sistema de alumbrado público deficiente, tanto desde un punto de vista estético como de eficiencia en la prestación del servicio.
- Deficiente estado de conservación y mantenimiento de las aceras.
- Falta de adecuación tipológica entre la edificación y la orografía del territorio, con la existencia de establecimientos que ejercen de pantalla visual.

