

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS



5. CRITERIOS Y OBJETIVOS



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

5.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES

Partiendo de la premisa de la necesidad de intervenir en el entorno turístico de Morro Jable, el presente documento recoge criterios y objetivos de carácter ambiental, como ejes estructurales para el desarrollo de las actuaciones derivadas de la ordenación propuesta por el Plan de Modernización:



- a. Responder a la necesidad del ámbito de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio turístico, en el marco ambiental, social y paisajístico de modo que repercuta en una imagen turística mejorada.
- b. Incrementar el bienestar de los residentes y visitantes del área turística a través del desarrollo de la calidad ambiental y paisajística.
- c. Contribuir a una ordenación racional del ámbito, incidiendo en la organización espacial del uso residencial y turístico en el suelo urbano, con el objetivo de evitar que su coexistencia no ordenada determine conflictos de funcionalidad.
- d. Garantizar la protección y la conservación del patrimonio ambiental y cultural y de las potencialidades productivas del territorio mediante unas determinaciones para la ordenación del área de actuación.
- e. Potenciar la calidad visual del ámbito urbano evitando la localización de elementos y actividades turísticas o residenciales negativas desde el punto de vista paisajístico.
- f. Preservar el ámbito urbano de una tendencia al incremento de su problemática ambiental, de la alteración producida por el vertido de escombros, basuras, chatarras y de cualquier tipo de sustancias contaminantes mediante la adopción de medidas orientadas a la eliminación de los impactos que pudieran derivarse del desarrollo de los usos previstos.
- g. Garantizar la protección y conservación de especies vegetales con mayor interés botánico y de las zonas verdes.
- h. Fomentar el atractivo turístico propio de la zona fortaleciendo las diversas actividades acuáticas ofertadas, el paisaje, los senderos y rutas que muestran los valores de la zona y su identidad.

5.1.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS SOCIOECONÓMICOS Y URBANÍSTICOS.

Derivados del diagnóstico realizado, se determinan los siguientes criterios y objetivos socioeconómicos y urbanísticos:

- a. Definir un modelo destinado a revitalizar la ciudad turística apoyado en la diversificación de la

5-CRITERIOS Y OBJETIVOS



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

oferta y apostando por aumentar el peso en la oferta de los recursos naturales.

- b. Mejorar la calidad y el valor del destino, al objeto de realizar una apuesta de futuro hacia una revitalización del modelo mediante estrategias de renovación.
- c. Incrementar la calidad de la planta de alojamiento a través de la renovación y rehabilitación de sus establecimientos, así como, mejorar e incrementar la oferta complementaria existente.
- d. Mejorar el producto turístico ofrecido a través de la diversificación de la oferta complementaria, introduciendo nuevas actividades recreativas y equipamientos, dotando al núcleo de un mayor atractivo para el turista y que complemente el producto “sol y playa”.
- e. Posibilitar la creación de empleo coyuntural derivado de las intervenciones y en menor medida de empleo estructural generado principalmente en el sistema de actividad.
- f. Repercutir económicamente en el núcleo a través de los ingresos derivados de la mejora del sistema de actividad y la capacidad de éste para atraer capital.
- g. Atraer un turista con un perfil de mayor renta disponible lo que provocará un incremento del gasto en destino y su fidelización.
- h. Potenciar la creación de nuevos negocios, de creación de empleo y la atracción de capital para invertir y reactivar el núcleo.
- i. Promover y facilitar la mejora de las condiciones de competitividad de las áreas comerciales y servicios existentes y adaptarlos a una nueva imagen de calidad.
- j. Dotar a los ámbitos de centros de actividad generadores de multifuncionalidad y movilidad que funcionen como polos de atracción y dinamizadores, creando una red potente de piezas urbanas que revaloricen el conjunto del sistema urbano.
- k. Mejorar la accesibilidad y funcionalidad del núcleo, en el que el visitante verá favorecida su orientación, así como la percepción última de su experiencia que será de confort y bienestar.
- l. Conectar y propiciar la continuidad de todo el espacio turístico facilitando la conexión de los tres ámbitos, haciendo que el visitante perciba un contexto del destino que mejore su experiencia, tanto en lo referido al propio establecimiento en el que se aloja, en la medida en que éste se integra en el marco mencionado, así como por los beneficios que ésta estructura de los sistemas aporta al visitante respecto al consumo de oferta complementaria.

5_CRITERIOS Y OBJETIVOS



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

- m. Relacionar espacialmente todos los ámbitos de actuación con el mar, considerando la costa como el valor natural más importante por su atractivo para el turismo.
- n. Recualificar el espacio de uso público como estrategia de diversificación del espacio de ocio y oferta de servicios que incremente la calidad de la ciudad turística.
- o. Mejorar la red viaria y peatonal, dotándolas de las condiciones necesarias para que el paseo sea agradable añadiendo elementos de sombra y que posibiliten la estancia o el reposo, lo que otorgará valor al núcleo haciéndolo capaz de atraer capital.
- p. Mejorar el alumbrado público, tanto en la calidad de los elementos como en la cantidad de la iluminación y proponer un mobiliario urbano que dé una imagen ordenada y de calidad del conjunto.
- q. Mejorar la accesibilidad para personas de movilidad reducida en espacios de uso público y fomentarlo en espacios privados, para promocionar el destino como accesible.
- r. Recuperar los espacios colonizados por el automóvil haciendo que el peatón sea el usuario protagonista del viario público, proponiendo aparcamientos disuasorios.
- s. Crear una red de carriles bici que sirva para fomentar el uso de este medio de transporte y ocio y facilite los desplazamientos dentro de los ámbitos de actuación.
- t. Mejorar la red de transporte público de tal forma se asegura un cambio sustancial en la accesibilidad y funcionalidad del núcleo.

6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS



6_LÍNEAS Y ESTRATEGICAS



6.1 APUESTA POR UNA CIUDAD TURÍSTICA CON CALIDAD E IDENTIDAD EN COHERENCIA CON EL MODELO ELEGIDO

Las líneas estratégicas del Plan de Modernización definen un conjunto de acciones que se agrupan según objetivos comunes, cuyo desarrollo se considera necesario para el futuro del destino turístico y para la implantación de un nuevo modelo. Nacen de la necesidad de plantear un modelo con visión global e imaginar el mejor de los escenarios futuros para Morro Jable, teniendo el presente como punto de partida.

Dado el marco temporal del Plan de Modernización de Morro Jable y el carácter de inmediatez de las acciones, no todas las propuestas bajo este epígrafe tienen cabida dentro del marco normativo del plan, tomando cuerpo normativo sólo aquellas que se estiman prioritarias. El resto de acciones del presente epígrafe tienen carácter indicativo y deben leerse como "hoja de ruta" a seguir en actuaciones futuras en este núcleo turístico.

Un abanico de diferentes ambientes y posibilidades paisajísticas y urbanas, contrastan con la linealidad de la imagen repetitiva de los núcleos turísticos obsoletos. La revitalización y revaloración de las virtudes paisajísticas y urbanas existentes en las diferentes zonas del ámbito, son claves para generar esta transformación. El tratamiento del espacio público, a través del sistema viario y los espacios libres, cobran relevancia como lugares esenciales para el desarrollo del nuevo modelo e incrementar la calidad de la oferta turística.



Imagen orientativa de espacio libre con acceso a la playa

6_LÍNEAS ESTRATÉGICAS



Las actuaciones de mejora y acondicionamiento de los espacios libres públicos, de una forma integrada con las intervenciones en los viarios, servirá para dotar a Morro Jable de una imagen renovada, y dará lugar a nuevos espacios de relación en el núcleo turístico, estableciendo nuevos usos y actividades, contribuyendo a optimizar y enriquecer la oferta complementaria de turismo de sol y playa.

Se propone un espacio urbano más adecuado a la realidad a la que debe servir Morro Jable en los próximos años, mediante el rediseño de la red de vías públicas, jerarquización de la trama viaria, promoviendo una movilidad fluida y dando mayor importancia al peatón y la utilización de la bicicleta.

La ordenación urbanística, la disposiciones en relación a los usos y las edificabilidades en los establecimientos turísticos a rehabilitar, se constituye en herramienta para fortalecer la actividad turística posibilitando una mejora en la competitividad comercial asociada y la adecuación de los alojamientos a las nuevas necesidades.

6.2 LA ORDENACIÓN Y LA GESTIÓN DE MORRO JABLE DESDE UNA CONCEPCIÓN INTEGRAL E INTEGRADA

La ordenación se propone desde una concepción integral, comprendiendo un conjunto de ideas urbanísticas y proyectuales que centran su objetivo en las necesidades y potencialidades que el visitante, como protagonista de la vida social y cultural de Morro Jable, desarrolla en su hábitat urbano.

Los problema detectados a través del diagnóstico y en la evaluación de debilidades y carencias, obligan a un planteamiento integral e integrado de las actuaciones a realizar, estrategia para la cual se definen los siguientes criterios:

- Mejorar la calidad ambiental, aprovechando desde la ordenación la oportunidad de proyectar nuevas zonas verdes y suelos para dotaciones y equipamientos que ofrezcan nuevos aspectos de relación social y cultural entre la ciudad turística, sus habitantes y los elementos naturales del entorno. Los recursos naturales, como son las playas y las desembocaduras de los barrancos, se convierten en elementos que se proponen como esencia, sustancia básica de nuevas relaciones y potencialidades en la estancia de los visitantes. Desde la ordenación propuesta se apuesta por favorecer nuevas formas de entender la relación entre habitante, turista y ciudad turística.
- Posibilitar el disfrute de nuevas áreas lúdicas, de esparcimiento y deportivas, apostando por nuevos espacios, tanto al aire libre como cubiertos, donde las necesidades de ocio, deportivas y culturales encuentran un lugar para su desarrollo y disfrute. Los juegos, la lectura, la tertulia, los deportes, los espectáculos, actuaciones, encuentros, etc., son parte esencial de la vida, por lo que se proponen desde la ordenación potenciando nuevas áreas de oportunidad lúdicas.
- Construir un lenguaje propio y reconocible que sirva para establecer conexiones entre la ciudad y el contexto en el que se encuentra, a través de la utilización de elementos de mobiliario urbano y pavimentos que aporten una señal de identidad, y se constituyan en elementos singulares.



- Fomentar la aparición de nuevas perspectivas que resalten los valores paisajísticos y ambientales de Morro Jable, aprovechando los barrancos como contenedores de masas arbóreas y espacios libres.
- Promover la rehabilitación de los establecimientos turísticos desde el punto de vista estético, funcional y de gestión, haciendo que el núcleo crezca económicamente y mejore el paisaje urbano, a la vez que otorga al núcleo una oferta de calidad.

6.3 ORDENACIÓN Y POTENCIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

La estrategia de ordenación y potenciación del espacio público para conseguir los objetivos marcados se acomete mediante el tratamiento de las siguientes cuestiones:

- Construir un sistema integrado de áreas verdes o zonas de esparcimiento:

Se plantea el establecimiento de un sistema integrado de áreas verdes o zonas de esparcimiento, que deberían ser una oportunidad para completar una trama urbana flexible diseñada para ser operativa en su conjunto y sobre el sistema urbano. El dimensionado de estas áreas tendrá la escala suficiente para regenerar e interconectar diferentes zonas, evitando ajardinamientos poco operativos, así como pasillos verdes excesivamente estrechos.

Se persigue la consecución de una serie de espacios relacionados entre sí que sirvan de apoyo tanto al uso residencial como al uso turístico de la zona. Espacios para el esparcimiento, el juego, la relajación, combinados con actividades deportivas y de ocio. Se trata de áreas que concentran servicios y que por su posición actúen como rótula, articulando la conexión entre la zona más residencial y turística de Morro Jable.

- Rescatar la identidad original del núcleo.

Se apuesta por rescatar la identidad de Morro Jable a través de la recuperación de elementos esenciales del núcleo, la que fuera una pequeña aldea de pescadores en el casco y el Espacio Natural Protegido de la Playa del Matorral (Sitio de Interés Científico), unificando ambos hitos a través de recorridos peatonales, permitiendo al visitante contemplar toda la costa desde un paseo que invita a la relajación y al disfrute del paisaje.

- Acondicionar el contacto entre la urbanización y la costa.

Para ello y partiendo de las secciones existentes en las vías que lindan con el paisaje natural en la Avenida del Saladar y la Avenida Tomás Grau Gurrea, se propone actuar sobre ellas contribuyendo a construir una imagen más amable, y redirigir su actividad a peatones y ciclistas:

- Se propone como línea estratégica indicativa, a efectuar en el futuro del núcleo, la peatonalización de la Avenida del Saladar en toda su extensión, proyectando todo un

6_LÍNEAS ESTRATÉGICAS



recorrido para el disfrute del peatón con usos complementarios que inviten a la relajación y al ocio, al mismo tiempo que se da a conocer y a disfrutar del Sitio de Interés Científico de la Playa del Matorral. Recuperar la identidad del Saladar reflejando su carácter natural instaurando usos que ayuden a conocer este patrimonio cultural y natural de Morro Jable descongestionando de vehículos la zona costera del núcleo, liberándola y adecuándola para el disfrute del visitante, facilitando su movilidad por todo el borde costero de Morro Jable, quedando esta actuación supeditada a la ejecución de la futura circunvalación a este entorno.

- Como actuación a acometer en una primera fase del Plan de Modernización, se encuentra el acondicionamiento de la Avenida de Tomas Grau Gurrea, a partir del desarrollo de una obra que implica actuar sobre el pavimento, mobiliario urbano, alumbrado, ejecución de carril bici, favoreciendo a los establecimientos que se encuentran en toda su extensión con el nuevo aspecto del paseo y contribuyendo a mejorar la conexión de los espacios vinculados con la avenida.

- Movilidad:

Las actuaciones en el viario recogen vías públicas dentro del núcleo turístico de Morro Jable. Se proponen dos conjuntos de actuaciones: actuaciones de peatonalización y mejora de la accesibilidad y de remodelación y reurbanización de calles. El primer conjunto recoge las vías de acceso a la zona de costa, mientras que el segundo recoge el viario de segundo y tercer orden del núcleo con propuestas de modificación de las secciones, proyectando nuevas zonas de aparcamiento y arbolado.

La red viaria se organiza y se adecúa ampliando los recorridos peatonales y de bicicleta, de manera que construyen una red que conecta los puntos de interés. Para ello se propone la peatonalización de calles estratégicas, la mejora de la red ciclable y la habilitación de aparcamientos relacionados principalmente con las zonas comerciales y la zona de playa.

Mediante la jerarquización de la trama viaria y el diseño del mismo se mejorará la calidad ambiental del espacio público, al mismo tiempo que se fomentan los recorridos por el interior de la urbanización, consiguiendo una movilidad fluida, en la que el peatón cobra un nuevo protagonismo.

6_LÍNEAS Y ESTRATEGICAS



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias



Diferentes secciones de viario tipo propuestos: peatonales, rodonales, rodado con aparcamiento y viario con franja de espacio libre y carril bici.

6.4 LA REVITALIZACIÓN Y RENOVACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

Este Plan parte de la voluntad de incentivar proyectos de renovación de establecimientos turísticos, que contribuyan a la revitalización del espacio privado, apostando por la calidad y ofreciendo usos necesarios para mejorar la oferta turística, por lo que se fomentarán los proyectos y las actuaciones en espacios privados que permitan aumentar la calidad de la oferta con la ejecución de obras de rehabilitación o reforma tanto en establecimientos turísticos de alojamiento como comerciales, teniendo en cuenta para los primeros como premisa básica en las actuaciones, el mantenimiento de la capacidad alojativa del núcleo dentro de los parámetros del vigente PGO.

Conforme al modelo turístico insular se pretende que los establecimientos de alojamiento turístico aumenten la calidad mediante un modelo predominantemente hotelero, en el que éstos puedan alcanzar una categoría mínima de cuatro estrellas, y en el caso del extrahotelero de al menos tres estrellas, por lo que habrá que fomentar la reconversión o sustitución de los complejos de apartamentos, posibilitando el incremento de categoría de los establecimientos.

La actuación en suelo público, como es la mejora de la Avenida de Tomás Grau Gurrea, supone una oportunidad para la creación de nuevas fórmulas en los establecimientos de alojamiento privados, transformando sus frentes de primera línea en una fachada más permeable, que potencie una relación más



Imagen actual del C.C.
Saladar.

6_LÍNEAS ESTRATÉGICAS



directa con la playa y sus espacios anexos, consiguiendo que desde los jardines privados de éstos se pueda acceder directamente al paseo, aumentando la calidad de la oferta existente. La revitalización del viario propone amplios paseos, que sirven de acceso a los comercios y establecimientos de alojamiento, así como lugar de transición entre el espacio público y el privado.



Propuesta orientativa del CC Saladar.

Para aumentar la calidad ambiental de los establecimientos se fomentará la renovación de la imagen de los establecimientos comerciales ubicados en la Avenida del Saladar, con actuaciones de integración y adecuación o unificación de cartelería y actuaciones de mejora de las fachadas, que permitan crear una imagen homogénea del conjunto edificado. Se plantea adelantar la alineación de las fachadas, ocupando el espacio privado con un volumen de una planta, y posibilitando la construcción de una segunda planta, en aquellos casos en los que actualmente exista, retranqueada con la edificabilidad correspondiente en cada caso, de manera que se consolide un eje continuo y homogéneo.

La idea de las actuaciones en el espacio privado es conseguir una nueva imagen de Morro Jable mediante proyectos dinamizadores que propicien una arquitectura de calidad. Se propone una arquitectura que relacione íntimamente los espacios interiores con los exteriores, extendiendo las actividades internas hacia el exterior, e introduciendo conceptualmente los paisajes en el interior.

6.5 CREACIÓN DE UNA IDENTIDAD BASADA EN LAS SINGULARIDADES

Como línea estratégica fundamental, el presente documento recoge como valores a transmitir por la imagen de marca de la ciudad turística de Morro Jable, su patrimonio histórico, paisajístico y ambiental, así como la idea de un destino turístico de calidad y equipado.

El desarrollo casi exponencial de los destinos turísticos, basado en el aumento del volumen de la oferta y en la homogeneidad de las prestaciones, ha desembocado en la obsolescencia y pérdida de identidad de los mismos. Todo esto hace necesario la diferenciación de los productos y servicios turísticos, así como los destinos, buscando no solamente los elementos de identidad y singularidad, sino incidiendo también en la transición de lo cuantitativo a lo cualitativo.

Como elemento diferenciador básico es necesario posicionarse como una "marca" y todo lo que ella conlleva, principalmente bajo criterios de emotividad y calidad, como pieza básica para dotar de valor añadido al destino turístico en toda la estructura turística de Morro Jable, a través de los componentes social, económico y cultural. Todo ello enfocado para conseguir el incremento de competitividad del destino, con la consecuente creación de valor, a la vez que se genera todo el marco regulador bajo criterios de calidad que ha de regir el desarrollo turístico del destino.

La marca necesita aposentarse en la emotividad, después de todo son las emociones más que el convencimiento racional las que ayudan a generar la acción en el ser humano. El componente emocional que el destino turístico ha de activar es clave a la hora de diseñar y gestionar la marca.

6_LÍNEAS Y ESTRATEGICAS



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

Una marca debe convertirse en un valor que dote al destino turístico de un plus de competitividad dirigido a:

- Incrementar la llegada de turistas.
- Fomentar la actividad emprendedora.
- Captar inversión.

La marca es una acción estratégica de comunicación fundamental en el mundo de la información, cada vez más globalizado gracias a las nuevas tecnologías.

Las imágenes mentales surgen de las marcas y se instalan en la memoria de la gente. Es necesario llevar el mundo físico de las cosas reales y sus símbolos, al mundo mental de la marca, es decir, las percepciones y experiencias, buscando su incidencia en la emotividad.

6.6 ESTIMULAR E IMPLANTAR LA CULTURA DE LA CALIDAD EN EL CONJUNTO DEL DESTINO

Para recuperar la competitividad de Morro Jable como destino turístico, no basta con una renovación superficial que se limite a mejorar algunas infraestructuras y embellecer el entorno. Se necesita una rehabilitación profunda que logre cambiar el modelo turístico, mejore su posicionamiento y su sostenibilidad. Para ello es necesario establecer las herramientas para una rehabilitación integral de Morro Jable y de sus instalaciones turísticas, renunciando al crecimiento descontrolado de alojamiento de la zona y a sus consecuencias negativas en el entorno natural.

Analizando la demanda, el Plan apuesta por un proceso que revalorice de manera íntegra la ciudad turística y que suponga un fomento de su calidad, que conserve lo mejor de los clientes actuales y, suponga la nueva base de una oferta con mayor diversidad que a su vez sea el reclamo para nuevos turistas.

Uno de los principales objetivos para establecer una cultura de calidad es apostar por la implantación de nuevos productos turísticos, cubrir las necesidades actuales y multiplicar los segmentos de prestación de servicios de la oferta, de manera que sea posible multiplicar la posibilidad de gasto turístico, apostando por nuevas actividades de ocio, tanto relacionadas con las posibilidades naturales del entorno, como nuevas actividades complementarias con las anteriores, nuevos productos turísticos, que sean líderes en su campo y sitúen a Morro Jable en las primeras posiciones del mercado turístico.

6.7 LA PARTICIPACIÓN DE LA SOCIEDAD EN LAS INICIATIVAS DE REHABILITACIÓN

El Plan "Ciudad Turística de Morro Jable" sitúa a la sociedad de Pájara en la cima del proyecto para que se convierta en el motor del cambio y en la figura principal de las transformaciones que requiere el nuevo modelo sostenible de especialización turística del núcleo.

6_LÍNEAS ESTRATÉGICAS



Para conseguir incrementar el valor del núcleo turístico a partir de un nuevo modelo con cualidades añadidas, se necesita que Morro Jable realice el proceso de rehabilitación en un ambiente de calidad y con una sociedad cohesionada, cualificada y con gran riqueza cultural.

El nuevo modelo turístico va a exigir una reorganización del tejido productivo. Serán necesarios empresarios y profesionales que puedan ofrecer productos y servicios innovadores, así como promover la cultura de la calidad humana del trato, la atención al cliente y el interés de la oferta.

En todo este proceso la sociedad de Pájara será la clave del éxito: los empresarios serán los encargados del desarrollo de negocios atractivos e innovadores, los trabajadores para que ejecuten su trabajo de forma responsable y con calidad y los ciudadanos para apoyar el Plan "Ciudad Turística de Morro Jable", participando en su configuración, creando mejores condiciones de vida y de trabajo.

6.8 DESARROLLO DEL CLÚSTER DE LA CIUDAD TURÍSTICA

Las economías turísticas con baja productividad y capacidad competitiva se suelen sustentar en el mercado a través de la imitación con otras economías, en ellas el precio es la principal variable competitiva y las empresas mantienen bajos márgenes y salarios para poder competir. La capacidad para diseñar modelos singulares, equilibrados y coherentes que estimulen la demanda turística y por tanto la rentabilidad, no suele fructificar.

Para dinamizar el sector en la zona y transformarlo en una economía adelantada, es necesario que se desarrolle una vigorosa competitividad local, la cual debe desplazarse de los salarios, precios y profesionalidad baja al incremento de valor de la oferta centrada en la calidad de los servicios y la variedad de experiencias. Esto implica mayor conciencia sobre la repercusión que tiene en el conjunto del destino las acciones empresariales individuales.

La rivalidad interior tiene que evolucionar del precio bajo y el acoso al cliente, a estrategias de diferenciación de productos y servicios, buscando la especialización y complementariedad. La competencia debe desplazarse de la imitación a la innovación y de la inversión baja a la inversión elevada, no sólo en activos físicos sino especialmente en intangibles, como destrezas, tecnología, etc.

Diseñar la oferta del destino como un paquete equilibrado, supone concebir diversos circuitos de movilidad, ello implica establecer conjuntos de oferta temática con la ubicación de elementos singulares (musicales, arquitectónicos, artesanales, etc.) que inviten a un recorrido entretenido, diverso, y atractivo. Considerando las necesidades de servicios y experiencias que un turista requiere durante los diversos momentos de la jornada y de su estancia.

Es por ello por lo que se propone el desarrollo de un clúster turístico, este término se aplica a un conjunto de empresas concentradas en un mismo entorno geográfico y que desarrollan una actividad económica



similar o pertenecen a sectores relacionados entre sí. Las empresas formantes del clúster cooperan para mejorar su competitividad, para alcanzar objetivos comunes y atraer inversiones.

Los clústeres turísticos se pueden definir por servicios (alojamiento, restauración, transporte, etc.), por marco geográfico (destino, comarcas, rutas) o por temas (turismo cultural, de naturaleza, gastronómico,...).

El núcleo turístico de Morro Jable es en sí un potencial clúster turístico geográfico donde se desarrollan actividades económicas complejas e interrelacionadas espacialmente localizadas.

Por tanto si se pretende mejorar la capacidad competitiva del destino, es necesario potenciar un conjunto de empresas dinamizadoras capaces de liderar una tendencia de mejora.

El riesgo que tiene cualquier empresa que acometa innovación en solitario es el de quedar diluida ante el cliente, por ello se hace necesario generar un conjunto de actividades en proximidad que permitan incrementar la identificación clara del valor de la oferta bajo, el cual se debe impulsar decididamente estimulando la cooperación y el éxito que permita disponer de nuevos modelos de referencia para toda la zona.

6.9 LA ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Los cambios en los requerimientos de la demanda, el deterioro y obsolescencia de los establecimientos turísticos provocados por el transcurso del tiempo, sugiere la conveniencia y necesidad de renovar periódicamente los establecimientos turísticos y servicios asociados a los mismos.

Este objetivo ha tenido un fuerte impulso tras la aprobación de la Ley 2/2013, de Renovación, en la que se recogen un conjunto de medidas e incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística, así como del espacio público de los núcleos turísticos consolidados.

El Plan de Modernización de Morro Jable parte de la tesis de adelantarse al proceso de edificación, con la voluntad de incentivar la renovación resolviendo obstáculos que puedan interponerse en el desarrollo de las iniciativas para la recualificación, posibilitando la sustitución de establecimientos obsoletos por otros de mayor calidad y categoría. El logro de la recualificación tiene una magnitud estratégica y de interés público de tal dimensión, que hace necesario acudir a figuras jurídicas que faciliten la incorporación voluntaria de la iniciativa privada, a través de actuaciones de transformación urbanística y actuaciones de renovación edificatoria, que permitan cumplir con los objetivos previstos para la propiedad privada.

La coordinación entre el sector privado y el público, y de distintas administraciones entre sí, es un requisito fundamental para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos fijados para la implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico. Por ello, en la elaboración de este Plan se ha fomentado la participación del sector privado en el diseño de las estrategias y de las propuestas de actuación.

6_LÍNEAS ESTRATÉGICAS



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

En materia de planeamiento, la Ley 2/2013, de 29 de mayo de renovación y modernización turística de Canarias, otorga a los planes de modernización la consideración de instrumentos de ordenación urbanística, confiriendo potestad para diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, manteniendo su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente. Asimismo, se propicia una gestión y ejecución pública coordinada, siendo el Ayuntamiento de Pájara el encargado de la misma, y posibilitando la tramitación en plazos razonables de las iniciativas privadas relativas a los procesos de renovación.

El Plan de Modernización de Morro Jable nace con la voluntad de ser expeditivo e inmediato. Por su tramitación ágil y carácter ejecutivo, permite dar cobertura a nuevas determinaciones urbanísticas conforme al nuevo modelo propuesto, con lo que se consigue evitar el desvío de iniciativas privadas y pérdida de inversiones.

Respecto a la ordenación del frente litoral, ésta debe ser abordada por los municipios o las comunidades autónomas, en ejercicio de sus competencias, a través de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, sin embargo, para llevar a cabo la liberación del frente litoral es necesario abordarlo desde una actuación conjunta entre la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente y las administraciones municipal, insular y autonómica, siendo deseable la suscripción de un protocolo o convenio entre la Dirección General de Costas y la administración regional y local, en el que se contemple la eliminación de las instalaciones no ajustadas a las determinaciones de la Ley de Costas y garantizar el tránsito continuo del paseo marítimo y su posible sustitución por otras destinadas a usos compatibles.

De conformidad con el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en caso de incremento de edificabilidad o cambio de uso, el propietario estará obligado a ceder al Ayuntamiento un tanto por ciento del incremento de la edificabilidad media ponderada en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística, que podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico. Las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico, se integrarán en el patrimonio público de suelo y se destinarán a los fines previstos en el artículo 233 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de planeamiento de Canarias.

La Ley 2/2013 de Renovación, amplía las posibilidades previstas por la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes, y a los incentivos en materia de plazas adicionales se añaden los de incremento de edificabilidad y la tolerancia del cumplimiento matizado de los estándares de densidad de la parcela a los establecimientos que ahora procedan a la renovación, además de la posibilidad de aplicar incentivos de carácter económico.

Para viabilizar los proyectos de rehabilitación de los establecimientos turísticos, en el ámbito de actuación del presente Plan, se considera la posibilidad de un incremento de la edificabilidad de las parcelas en las que se emplazan, que les permita la ampliación de la calidad de los servicios, atendiendo a las condiciones y requerimientos del planeamiento vigente conforme al que se obtuvieron las pertinentes licencias de edificación.

6_LÍNEAS Y ESTRATEGICAS



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

Como punto de partida, hay que tener en cuenta que dentro de los objetivos principales en la recalificación integral del destino turístico, se encuentra la adaptación a los nuevos requerimientos de demanda, así como la creación de una identidad fundamentada en las singularidades de los núcleos turísticos, con el fin de que el visitante vea reflejado todos los recursos naturales que le dan identidad.

La rehabilitación integral en núcleos maduros necesita de una cierta flexibilidad en parámetros como la ocupación y la edificabilidad, pero siempre con la premisa de contemplar y respetar los estándares de calidad del alojamiento turístico y del entorno urbano en el que radica.

Las Intervenciones propuestas en el presente Plan constituyen un conjunto de acciones aplicables con carácter general dentro del ámbito de referencia del mismo, de manera que todos los establecimientos en análogas condiciones tienen las mismas oportunidades para su rehabilitación.

La Intervención es, asimismo, el entorno espacial y normativo que asume una o varias acciones que se agrupan entre sí, constituyendo espacios coherentes de dimensión urbana. El presente documento determina cinco tipos de Intervenciones:

- Asociadas a la costa
- En espacios libres
- En viario
- Actuaciones de renovación urbana de dotación
- Actuaciones edificatorias

7. MODELO TURÍSTICO





7.1 INTRODUCCIÓN AL MODELO TURÍSTICO

La definición del modelo turístico en Canarias, de conformidad con lo establecido en la Directriz 6 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las DO.DT deberá llevarse a cabo atendiendo a los siguientes principios:

1. *El cambio en los modos de producción y gestión que permitan la paulatina implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico, se deberá apoyar en la renovación de la oferta turística existente y en el incremento de la competitividad del destino mediante el aumento de la calidad y la diversificación de sus productos.*
2. *El nuevo modelo turístico fomentará, reforzará y facilitará el comportamiento sostenible de los turistas, promocionando especialmente los atributos y compromisos de sostenibilidad de las Islas Canarias como destino turístico y estableciendo las medidas oportunas, a fin de que los operadores que gestionan el mercado, introduzcan y desarrollen las mejores prácticas tendentes a la consecución de dicho objetivo.*
3. *Corresponde a la planificación turística orientar adecuadamente el desarrollo del modelo, conforme a los requerimientos del mercado, la demanda y los retos planteados por los destinos competidores, así como fomentar actuaciones con objeto de posicionar la oferta canaria más cohesionada y cercana a la demanda y los mercados emisores y propiciando alianzas estratégicas con este objetivo. Los instrumentos de ordenación desarrollarán la dimensión territorial del modelo conforme a las determinaciones de dicha planificación.*
4. *La dimensión territorial del modelo se define también mediante los objetivos y criterios establecidos en las Directrices de Ordenación General y, en particular, el uso eficiente del suelo como recurso, la conservación de los suelos con valores actuales o potenciales, la contención de la extensión urbana, la reutilización del suelo ocupado y de acuerdo con las especificidades del espacio turístico, el incremento de la complejidad y calidad de los núcleos.*
5. *Un destino turístico competitivo y sostenible exige un entorno urbano y natural de calidad, adaptado al uso turístico y al disfrute del tiempo libre, y es incompatible con actividades o actuaciones que lo deterioren o reduzcan su atractivo, por lo que los espacios turísticos cobran una importancia estratégica y han de ser regulados de forma integrada.*
6. *La materialización del nuevo modelo habrá de ser protagonizada fundamentalmente por el sector privado, estableciendo a tal efecto las administraciones públicas canarias los cauces adecuados para su participación efectiva en el diseño de las políticas, estrategias e instrumentos que corresponde formular a las administraciones públicas. La coordinación entre*

el sector privado y el público, y de las administraciones entre sí es requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos enunciados.

- 7. La producción y explotación de la oferta turística debe adecuarse a los intereses de la sociedad canaria, a las condiciones naturales y a la prosperidad económica del archipiélago.*

Partiendo de la situación actual y tomando como referencia de los anteriores principios, la planificación y ordenación de la materia, de conformidad con lo establecido en la Directriz 7 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las DO.DT, deberá orientarse a la consecución de los siguientes fines:

El incremento de la rentabilidad de la actividad turística, en términos de aumento del gasto y del ingreso medio por estancia, en vez del incremento del número de visitantes.

El beneficio para la población residente, impulsando las actividades con mayor generación de empleo y vinculación con las empresas locales.

La diversificación de la oferta, a través de productos que permitan captar nuevos segmentos de mercado.

La diferenciación de la oferta, apoyando los elementos más vinculados a los valores autóctonos.

La adaptación y mejora de la oferta actual, estableciendo mecanismos que permitan adecuar los establecimientos y los modelos de gestión y servicios ofertados a los requerimientos del mercado.

La gestión integral del destino turístico que, impulsada por las administraciones y con la participación de los agentes económicos y sociales, tenga por objetivo final la satisfacción del visitante.

La conservación de los recursos naturales insulares, como objetivo propio del sector.

A tenor de lo establecido en la Directriz 7.2, para la implantación de un nuevo modelo turístico deberá tenerse en cuenta los siguientes criterios:

- 1. Reorientar las iniciativas hacia la rehabilitación del espacio turístico consolidado y la renovación de la planta alojamiento existente, ordenado e incentivando el tránsito hacia la nueva orientación.*
- 2. La determinación de los ritmos y límites de crecimiento de las zonas turísticas deberá realizarse en función de la capacidad de carga de cada sistema insular, armonizando la expansión de la oferta con el desarrollo del resto de los sectores económicos, con la consecución del equilibrio social y con la previa o simultánea implantación de infraestructuras, servicios y equipamientos.*



3. *La ordenación de la actividad turística estará dirigida al desarrollo social y económico de Canarias, de manera que contribuya a la mejora de la calidad de vida de la población, su bienestar social y la conservación de sus signos de identidad cultural, favoreciendo la integración de la actividad en el entorno económico, cultural, social y ambiental de cada isla, municipio y núcleo.*
4. *La ocupación del suelo con destino turístico deberá contar con las infraestructuras, equipamientos y servicios con calidad y capacidad adecuadas para satisfacer las necesidades de la población y de la actividad turística, de acuerdo con las características naturales del territorio y la calidad de los productos ofertados.*
5. *La sostenibilidad de los establecimientos turísticos constituye un elemento esencial de la sostenibilidad del producto y del destino turístico, por lo que se fomentará y regulará la utilización en el sector de las nuevas tecnologías orientadas al reciclaje, al ahorro energético y de agua y a la correcta gestión de los residuos.*
6. *La profesionalización de la gestión turística y la implantación de modelos avanzados de gestión pública y privada, constituyen requisitos para el éxito de la implantación del modelo, en especial en relación con la renovación de la oferta de alojamiento turístico.*

7.2 RETOS DE LOS PRODUCTOS TURÍSTICOS



Con el fin de impulsar las mejoras necesarias y potenciar la cooperación y representación de las iniciativas pública y privada en materia de turismo nace el Consejo Español del Turismo (CONESTUR), compuesto por administraciones públicas con competencias en turismo, empresarios, trabajadores y profesionales que inciden en la actividad turística.

El Pleno del Consejo Español de Turismo acordó la realización de un ejercicio de revisión estratégica, fijando como horizonte de referencia el año 2020. Surge así el Plan del Turismo Español Horizonte 2020, impulsado por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio y realizado por el propio sector turístico.



Desde sus inicios, el Comité Plan del Turismo Español Horizonte 2020 recoge la estrategia a medio y largo plazo para afrontar con éxito los retos del sistema turístico español en un proceso que ha permitido construir una solución.

A este respecto se plantean, a nivel nacional una serie de retos para mejorar la competitividad en el sector turístico:

1. Mejorar las metodologías y herramientas de soporte a la planificación turística y su traslación a la ordenación territorial y urbanística.

7_MODELO TURÍSTICO



2. Adaptar a las nuevas tendencias el diseño, desarrollo y comercialización de los productos turísticos de los nuevos destinos emergentes.
3. Adecuar los sistemas de gestión y comercialización de las empresas turísticas a las necesidades del nuevo entorno.
4. Mejorar la presencia en mercados lejanos y segmentos de valor en los mercados europeos.
5. Establecer una estrategia de retención y fidelización de la demanda actual, especialmente de los españoles.
6. Romper la fuerte estacionalidad de los flujos turísticos.
7. Adaptar el modelo de gestión de recursos humanos para mejorar la capacidad de atraer y retener el talento.
8. Mejorar el entorno competitivo.



Estudiando el tipo de turismo que incide en Morro Jable, se observa claramente que el producto principal es el “sol y playa”, producto al que se dirige mayoritariamente el segmento familiar. Por ello, el núcleo turístico analizado debe afrontar los siguientes retos:

- Mejorar en aquellos aspectos que los turistas peor valoran: calidad paisajística y medioambiental, masificación y pérdida de identidad.
- Mejorar los niveles de servicio en todas las actividades turísticas implicadas en el producto sol y playa.
- Abordar la adaptación del sector a los nuevos canales de comercialización y avanzar en el conocimiento y gestión de las relaciones con el cliente.

El Gobierno de Canarias, en un principio, ha venido otorgando los sellos o clubes de producto a los establecimientos de alojamiento, restauración y de ocio, de modo que permite al turista elegir de qué manera pasar sus vacaciones. Estos sellos forman un variado abanico de productos y servicios que potencian y enriquecen las experiencias en las Islas Canarias, correspondiendo a cada uno de los cuatro segmentos prioritarios en la estrategia turística de las Islas.

Los mencionados sellos se dividen en los siguientes tipos:

- Wellness Delight: Crea una filosofía del bienestar y promociona de la mano de esencias autóctonas un marco perfecto para relajarse, olvidar el estrés y la rutina, para ello, utiliza recursos naturales propios y diferenciadores de las Islas Canarias.



- Volcanic Experience: Engloba las características geográficas, culturales y tradicionales de Canarias, convirtiéndolo en el sello más diferenciador de la oferta y a la vez nexo de unión de todos los sellos.
- Water Sports Experience: Pone en valor las cualidades náuticas de las islas para atender la demanda de los turistas que practican o deseen practicar deportes acuáticos.
- Family Welcome: Destinado a satisfacer las necesidades familiares en materia de alojamiento, restauración y ocio. El turista tiene la certeza de que las instalaciones serán aptas para visitantes de todas las edades.

Actualmente, se está desarrollando una segunda fase de este proyecto, que pretende hacer tangible la estrategia de especialización de los clubes de productos en los espacios públicos, así como incorporar aquellos espacios singulares que enriquezcan la visita del turista al archipiélago.

7.3 MORRO JABLE: NÚCLEO TURÍSTICO Y AMBITO DE ACTUACIÓN



Límite del núcleo turístico de Morro Jable delimitado por el Plan de Modernización.

Dentro del ámbito de estudio, sobre el que se ha realizado el análisis y el diagnóstico expuesto anteriormente, discurre el núcleo turístico delimitado por el Plan de Modernización de Morro Jable. Se define como Núcleo Turístico el ámbito de estudio con mayor intensidad de dicho uso, tanto desde el punto de vista de la calificación del suelo por el planeamiento general, como por la consolidación de la edificación destinada a dicho uso, así como por el uso efectivo de los turistas durante su estancia, el cual se ubica en la zona costera, en la franja de terreno entre las playas de Las Coloradas, Morro Jable, Solana – Matorral (Playa del Jable) y Butihondo, próximo al Espacio Natural Protegido del Parque Natural de Jandía y recogiendo parte del Sitio de Interés Científico de Playa del Matorral.

El Núcleo Turístico comprende en su mayor parte territorio incluido dentro de la “Zona apta para el uso turístico” según el PIO-FV, además incorpora parcialmente los Ámbitos de estudio 2 y 3, en los que se encuentra el antiguo pueblo pesquero, y que en la actualidad recogen una parte importante del sector de restauración y ocio vinculado al turismo, en el cual y en reconocimiento del valor que aportan a la oferta turística, se han venido realizando en los últimos años obras de urbanización y peatonalización por parte de distintas administraciones, con la finalidad expresa de potenciar los espacios turísticos del núcleo.

El ámbito de actuación se ha visto modificado tras el primer período de consulta y alegaciones en aras de contar con un Plan de Modernización efectivo, cuyas determinaciones sean inmediatamente ejecutivas una vez entre en vigor. Se ha considerado la necesidad y oportunidad de recortar dicho ámbito, extrayendo del mismo los suelos urbanizables que aún no han culminado su gestión, aunque cuenten con establecimientos turísticos y se encuentren parcialmente urbanizados. Por esta razón, estos suelos, en un corto plazo, no van a poder beneficiarse de las determinaciones que establece el Plan, dado que hasta que concluya la gestión y ejecución de los mismos, y puedan ser considerados como suelo urbano consolidado, según el artículo 50.b del TRLOTENC, las parcelas no cuentan con la condición de solar.

Por tanto el ámbito de actuación del Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable queda comprendido dentro del núcleo turístico, desde la zona costera del antiguo pueblo pesquero de Morro Jable, siguiendo el dominio público marítimo-terrestre y el espacio natural protegido “SIC Playa del Matorral”, hasta la zona del hotel Aldiana, comprendiendo los suelos urbanos consolidados, según el TRLOTENC, con uso y vocación eminentemente turística.



Delimitación del Ámbito de Actuación del PMM de Morro Jable.

7 MODELO TURÍSTICO



Imagen de la zona turística del pueblo pesquero.

En su día fue una pequeña aldea de pescadores con tan sólo 200 habitantes, pero hoy en día se ha convertido en uno de los destinos preferidos para el turismo. Hoy cuenta con 8.136 habitantes (según fuentes del INE/ ISTAC 2014). Su desarrollo turístico se originó en los años ochenta tras la construcción del hotel Robinson Club Jandía. Por aquel entonces, sólo se podía acceder por pistas difíciles, y no fue hasta 1982, cuando se concluyó la carretera principal, que el turismo empezó a llegar a la zona turística más al sur de la isla. La entrada en la isla de turistas se hace principalmente por vía aérea (Aeropuerto de Fuerteventura). Cerca de tres millones de pasajeros lo hacen por avión y más de medio millón por vía marítima, por el puerto de Morro Jable. En la actualidad posee 13.650 plazas de alojamiento, sin contar los complejos residencializados, según los datos de la Oficina de Turismo Interior del Cabildo de Fuerteventura, actualizados en 2014.

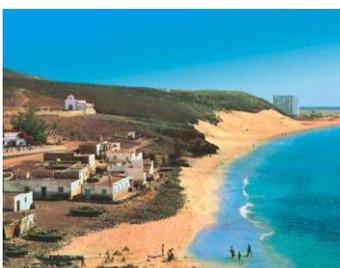


Imagen de la playa de Morro Jable en los años 60.

Morro Jable es un centro turístico con notables valores ambientales, cuya orografía se caracteriza por la línea de cumbres que divide el espacio de la península en dos vertientes. La orientada al sudeste tiene una importante red de barrancos que proporciona contrastes de luz y sombra, mientras que la vertiente norte carece de barrancos notables y su ladera es continua. Cabe destacar esta dualidad existente entre la planicie característica del litoral y los numerosos barrancos que acometen a la costa. Se encuentra rodeado por el Parque Natural de Jandía, y el Sitio de Interés Científico Playa del Matorral. Se precisa fijar la atención en los 10.055 m. de playas que contiene una franja costera de 15 Km., formando parte de las playas de Sotavento.

La elección del núcleo como escenario del Plan de Modernización obedece a la determinación expresa recogida en el Anexo de las Directrices de Turismo de Canarias que incluye a Morro Jable como área de renovación urbana, estableciendo expresamente que:

“Se considerarán áreas de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, al menos dentro del ámbito de los siguientes núcleos: Puerto del Carmen y Costa Teguise, en Lanzarote; Corralejo, Caleta de Fuste, Costa Calma y Morro Jable, en Fuerteventura; Bahía Feliz, San Agustín, Las Burras, Playa del Inglés, Maspalomas, Puerto de Mogán y Puerto Rico en Gran Canaria; y Puerto de la Cruz, Los Cristianos, Playa de Las Américas, Playa Paraíso, Costa del Silencio, Callao Salvaje y Varadero-Playa La Arena, en Tenerife, Puerto Naos y Los Cancajos en La Palma, y Valle Gran Rey en La Gomera; así como otros núcleos que se señalen específicamente y a estos efectos como áreas de renovación urbana en el correspondiente planeamiento territorial. La delimitación de dichos enclaves en declive serán los definidos por la zonificación turística del planeamiento insular.”



Imagen de la playa de Morro Jable en la actualidad.

Es importante puntualizar que, teniendo en cuenta la nueva legislación estatal sobre renovación y rehabilitación urbana y el tipo de actuaciones que pueden realizarse en los ámbitos que se delimiten para ello, de acuerdo al artículo 7 de la Ley 8/2013, de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, se definen estos términos en función del objeto de las actuaciones concretas:



“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 aquellas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y 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.”

Por tanto, en el ámbito de actuación se definirá el **área de rehabilitación, regeneración y renovación urbana**, de manera que puedan entenderse incluidos todos los tipos de actuaciones definidos por la Ley estatal, con el fin de reactivar la actividad económica y aumentar la cualificación de la oferta de alojamiento, con el fin de reactivar la actividad económica y aumentar la cualificación de la oferta de alojamiento.

8. EL MODELO DE ORDENACIÓN



8 EL MODELO DE ORDENACIÓN

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

8.1 INTRODUCCIÓN AL MODELO DE ORDENACIÓN

A grandes rasgos, el núcleo urbano de Morro Jable se desarrolla a partir de la desembocadura del Barranco del Ciervo, continuando el crecimiento a lo largo de la franja longitudinal costera y sobre las laderas transversales que constituyen los barrancos que desembocan perpendicularmente sobre el mar. El espacio costero constituido por la playa, que en su zona más estrecha se remata con la Avenida Tomás Grau Gurrea, que conecta con el núcleo tradicional de Morro Jable, y luego se amplía integrando El Saladar de Jandía. El espacio costero concentra la actividad turística del núcleo por ser el foco atractor principal por sus valores naturales y las actividades que se desarrollan en este entorno. El eje vertebrador de actividad concentrado en la Avenida del Saladar, vía principal de acceso al núcleo en el que se concentra la principal actividad terciaria y ocio-recreativa del mismo. Y el espacio que comprende los establecimientos turísticos de alojamiento en convivencia con el uso residencial.

El estudio de alternativas, como integrante del proceso deductivo que conduce a la elección de la mejor opción posible, se torna como parte fundamental para establecer finalmente el modelo de ciudad turística.

A raíz del proceso de información pública y consultas, y derivado de los informes recibidos, se introduce ahora como otro pilar del modelo turístico de Morro Jable, la especialización de usos en el ámbito de actuación del Plan de Modernización, en cumplimiento del artículo 25 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística de Canarias.

El modelo de ordenación urbanística continúa siendo el planteado desde los inicios de la tramitación del documento, modificando la ordenación pormenorizada del ámbito, diseñando, por un lado, una serie de intervenciones públicas que doten al núcleo de una imagen dinámica y abierta, conectando los principales atractivos del mismo, facilitando a turistas y residentes el disfrute del espacio, y por otro, modificando los parámetros urbanísticos de las parcelas destinadas a establecimientos de alojamiento y equipamientos complementarios, fomentando el incremento de su calidad y competitividad, así como su adaptación a los estándares exigidos por la normativa vigente.

No obstante, y derivado como se ha dicho, de los informes recibidos se introducen las determinaciones gráficas y normativas referidas a la especialización de usos, deslindando los usos turísticos de los residenciales, potenciando la presencia de los primeros, dada la vocación turística del ámbito. Para ello se han estudiado varias opciones que se expondrán en el apartado siguiente. Es importante tener en cuenta que **la introducción de la especialización de usos, no supone ningún cambio en el modelo de ordenación propuesto, pues los parámetros continúan siendo los mismos que ya se establecieron, por lo que no procede un nuevo proceso de evaluación ambiental**, más allá de adaptar el ya efectuado.

8.2 LA ESPECIALIZACIÓN DE USOS EN MORRO JABLE

Desde la entrada en vigor de la Ley 19/2003, de 14 de abril por la que se aprobaron las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, uno de los principales objetivos para la



8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



rehabilitación y renovación de las zonas turísticas del Archipiélago ha sido que el planeamiento deslindara los usos residenciales y turísticos en estos ámbitos, dado el alto grado de residencialización que se ha venido produciendo y la incompatibilidad que se genera en numerosas ocasiones dado que las exigencias de los usuarios, en cuanto a infraestructuras, dotaciones, espacios, equipamientos, etc. no coinciden, provocando distorsiones.

La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación Turística de Canarias aborda esta cuestión en su artículo 25, estableciendo que *“el planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. Al propio tiempo se programarán los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.”*

Habida cuenta de que el Plan de Modernización de Morro Jable es el primer instrumento urbanístico que se redacta conforme a la nueva normativa de aplicación en su ámbito de actuación, a continuación se procede a exponer las posibles alternativas en cuanto a la especialización de los usos residenciales y turísticos, y su valoración de cara a la selección de la propuesta que resulte más idónea, entendiendo la vocación esencialmente turística del ámbito.

8.2.1 ALTERNATIVA 0

Esta alternativa representa el estado actual existente en el ámbito de actuación en cuanto a la coexistencia de los usos turístico y residencial.

En el capítulo 1 de la memoria del PGO de Pájara, en la definición de usos globales podemos encontrar la siguiente definición: “Uso residencial, es aquel uso del espacio construido que soporta como actividad principal el alojamiento, ya sea familiar, individual o comunitario, y ya sea permanente, temporal o turístico. Engloba tanto la vivienda en todas sus formas, como las residencias comunitarias y la hostelería.” Esta definición ha permitido el doble uso de una misma manzana, desvirtuando el ámbito como zona turística con el consiguiente perjuicio de este uso al crearse una trama discontinua.

El área turística de Morro Jable se desarrolla principalmente en el margen superior de la Avenida del Saladar (FV 2) y en el inferior, en la zona más al oeste del ámbito de actuación conformando el límite con la Avenida Tomás Grau Gurrea y el Sitio de Interés Científico, Playa del Matorral en el resto del ámbito.

Vemos que dicha trama turística no desarrolla el uso de manera continua, ya que se encuentra salpicada de edificaciones con uso residencial permanente. Este hecho se aprecia en mayor medida en la zona

8 EL MODELO DE ORDENACIÓN

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

oeste del área motivado en parte por la reducción de la escala de las parcelas al acercarse al núcleo histórico de Morro Jable.

Nos encontramos en un área en el que el desarrollo de la edificación se ha mantenido muy compacto adosándose a la Avenida del Saladar, apareciendo complejos en parcelas de mayores dimensiones y espacios libres según nos desplazamos a la zona oriental del ámbito. En esta zona el uso residencial aparece en menor medida, y mayoritariamente en manzanas dedicadas íntegramente a el mismo uso.

Es importante destacar la existencia de edificaciones actualmente con uso residencial permanente que inicialmente fueron de uso residencial-turístico. Estas edificaciones las encontramos salteadas a lo largo de todo el ámbito de actuación. Este hecho perjudica, no sólo a la continuidad de la trama sino el carácter del espacio turístico que busca el visitante.

La trama urbana ha seguido desarrollándose hacia el interior, creándose una segunda franja de edificaciones en la que igualmente se intercalan ambos usos, a excepción de la zona Este del ámbito de actuación en el que vemos que las parcelas, todas ellas de uso turístico, presentan una superficie de suelo mucho mayor a la que hemos ido viendo en el resto de la trama.

En la alternativa 0 vemos en el ámbito de actuación un predominio del uso turístico, pero desarrollado de una manera discontinua y salpicada de edificaciones de uso residencial permanente. Este hecho perjudica el desarrollo de la actividad turística en la zona, ya que las necesidades de sus usuarios son diferentes, con el consiguiente detrimento del uso turístico.

En la zona más occidental del ámbito de estudio se encuentra el originario pueblo de pescadores de Morro Jable, y consigo una zona destinada a uso residencial permanente que se extiende hasta rebasar ligeramente la línea que divide el suelo residencial permanente del suelo descrito por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura como “Zonas aptas para el uso turístico”.

Dicha trama residencial se introduce tímidamente en el ámbito de actuación como continuidad de las franjas de edificación, tocando su fin al llegar en un caso a la línea de costa y en otro a la Avenida del Saladar, coincidiendo con el ámbito de uso turístico descrito por el PIO.

Del análisis del estado actual del ámbito de actuación se desprende que menos del 30% se destina a uso residencial permanente por lo que en base a la ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias podemos afirmar que nos encontramos en una Urbanización Turística.

Conviviendo con las edificaciones de uso residencial permanente y residencial turístico el planeamiento vigente plantea parcelas dedicadas a espacios libres y dotacionales para el correcto desarrollo del entorno urbano, no obstante del estudio se desprende que no todos los espacios planteados se han respetado y tratado como tal, siendo cierto también que al haberse anulado el Plan General de 1998, parte de lo ejecutado en la actualidad corresponde al desarrollo de este Plan, por lo que se han provocado disfunciones.

8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



8.2.2 ALTERNATIVA 1

Dentro de la zona turística del PIO_FV, en esta alternativa se propone una distribución de usos evitando la alta mixticidad descrita anteriormente, por lo que se plantea lo siguiente:

- Se especializa como uso turístico todas aquellas parcelas que fueron construidas con este uso, con el fin de reactivar la actividad económica y aumentar la cualificación de la oferta de alojamiento.
- Se especializa en uso residencial aquellas parcelas que fueron edificadas con este uso, y que en la actualidad continúan manteniéndolo.
- Recuperación del uso turístico de las parcelas residencializadas que se encuentran en ámbitos mayoritariamente turísticos. Encontramos esta situación en cinco parcelas en el ámbito de actuación; tanto en primera línea de Avenida del Saladar, como en segunda línea, en puntos en que la franja edificada adquiere mayor espesor. En todos los casos vemos que las parcelas residencializadas que se propone recuperar como turísticas se encuentran en manzanas en las que ya existe uso turístico.

En base a esta premisa queda justificada la excepción de la parcela residencializada en el límite occidental dentro del ámbito de actuación, ya que dicha parcela se encuentra en el margen superior de la Avenida del Saladar y en continuidad con manzanas de uso residencial fuera del ámbito de actuación y en suelo

8. EL MODELO DE ORDENACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

delimitado como residencial permanente por el PIOF, en continuación con la trama urbana del casco histórico de Morro Jable descrita en la alternativa 0.

- Colmatación de la edificación en las parcelas sin edificar con uso turístico en aquellas manzanas que se encuentren dentro del ámbito de actuación.

Se pretende organizar el uso de las parcelas sin edificar de manera que en el momento de su edificación contribuyan en la continuidad de la trama turística, colmatando con uso turístico aquellas manzanas en las que exista tal uso.

Con esta distribución de usos vemos una trama más continua y destinada al uso del turista, evitando los conflictos que pueden producir a nivel de su bienestar la existencia de complejos que habían sido residencializados, en ocasiones parcialmente, creando paisajes poco agradables.

Al realizar esta alternativa vemos que aun consiguiendo una continuidad y especialización de usos mucho mayor que con la alternativa 0, existen edificaciones de uso residencial en algunos puntos que rompen la continuidad turística, por lo que nos quedaríamos con una zona turística aún mixta.



8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

8.2.3 ALTERNATIVA 2

Esta alternativa pretende crear una trama en la que queden claramente diferenciados los usos residencial y turístico de tal manera que quede organizado por manzanas de usos y a su vez creen áreas diferenciadas haciendo que el turista no sólo pueda disfrutar del carácter turístico del establecimiento hotelero o extrahotelero en que se aloje sino que la actividad de la zona esté en la línea de sus necesidades y expectativas.

Debido a la morfología del área, desarrollada por franjas continuas paralelas a la línea de costa y adosadas a la Avenida del Saladar, con escasas vías perpendiculares, es difícil una separación como núcleos totalmente independientes de uso residencial y turístico. Por lo que se pretende crear en la zona del ámbito de actuación una continuidad de uso turístico, de tal forma que el uso residencial quede acotado y reducido a zonas destinadas a tal fin como se aprecia en la zona oeste del ámbito en continuidad con la trama que conecta con el núcleo histórico de Morro Jable, donde el uso es mayoritariamente residencial permanente. Se evita con esta actuación la existencia de parcelas de uso residencial permanente dispersas en la trama turística.

En esta alternativa se propone:

- Se especializa como uso turístico todas aquellas parcelas incluidas en la Zona Turística del PIO-FV.
- Recuperación del uso turístico de las parcelas residencializadas con las premisas explicadas en la alternativa 1.
- Colmatar con uso turístico las manzanas sin edificar.
- Transformar en uso turístico aquellas parcelas destinadas en la actualidad a uso residencial que se encuentran dispersas en la trama turística.



8 EL MODELO DE ORDENACIÓN



8.2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA 2 COMO LA SELECCIONADA

Se delimitan dos recintos, uno de especialización residencial, correspondiente a la zona situada junto al núcleo originario de Morro Jable, donde dicho uso es el mayoritario; y otro de especialización turística, correspondiente al resto del ámbito de actuación, donde actualmente el uso mayoritario es el uso turístico con un porcentaje del 90%, frente al uso residencial con un porcentaje del 10%, optándose por este motivo por la especialización turística.

Como consecuencia de esta actuación la zona de Stella Canaris se consolida con un carácter turístico en continuación con la zona de más reciente construcción de Morro Jable, las Gaviotas y Aldiana, donde se desarrollan parcelas con dimensiones mayores de lo que hasta el momento se estaba ejecutando en el ámbito.

8. EL MODELO DE ORDENACIÓN



Esta alternativa nos presenta un ámbito totalmente turístico, existiendo manzanas residenciales en la zona oeste del ámbito, en suelo residencial dentro del ámbito de actuación anteriormente explicada (conexión con casco histórico).

En las parcelas de la franja superior encontramos salpicadas algunas construcciones de uso residencial permanente, como un hecho de escasa entidad en el área. Dichas edificaciones terminarían por transformarse a turístico para la colmatación del uso en dicha zona.

En el área turística delimitada por el PIOF encontramos manzanas con ordenanza B1, B2, D1, D2, F1 y F2, englobando diferentes tipologías edificatorias, como es el hotel en altura, aterrazado, edificación abierta, de alta y baja densidad, así como la vivienda unifamiliar adosada y aislada. Esta última viene ordenada por el PGO en la ordenanza D mediante la que se permite la edificación unifamiliar aislada en el suelo turístico.

El área más al este del ámbito de actuación se encuentra dentro del APD-1 según PGO 1989, y ordenado mediante el Plan parcial Las Gaviotas. La normativa de dicho plan ordena el espacio mediante normas de edificación particulares encontrándonos en la zona de actuación con extensiva I y semi-intensiva, en ambas se engloba la tipología de vivienda unifamiliar aislada como posible.

El presente plan establece la posibilidad de reconvertirse al uso turístico en la modalidad de villas para aquellas parcelas localizadas en el área de especialización turística con uso residencial y tipología unifamiliar aislada según su ordenanza de aplicación, tal como establece el artículo 32 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística de Canarias, por lo que se plantea que sean las parcelas con la ordenanza D, EI y SI las que sean susceptible de transformación en base a los parámetros establecidos por la normativa vigente. En el plano recogido como anexo a la memoria "A.01 Alteraciones al planeamiento vigente. Usos" se delimitan las parcelas susceptibles de reconvertirse a villas turísticas.

El artículo 32.2 de dicha ley indica "En suelos urbanos consolidados no se admitirá un porcentaje de plazas de alojamiento turístico dedicadas a villas superior al 30% del total del ámbito considerado". En base a lo cual podemos concluir que en el ámbito turístico de Morro Jable tienen cabida 5.705 plazas de alojamiento como máximo en la modalidad de villas.

Para el cálculo del número de plazas que son susceptibles de reconvertirse se establecen 2 datos de partida: la superficie de las parcelas de planeamiento vigente, excluyendo la superficie afectada por la servidumbre de tránsito (según la cartografía); y la edificabilidad asignada por las ordenanzas correspondientes para estas parcelas. A partir de estos datos se calculan las plazas de alojamiento en base a los siguientes criterios: la superficie construida mínima por plaza que el PIOF fija en su artículo 74 de 25m²c/plaza, y la densidad de parcela que establece el PIOF en su artículo 77, que fija en 120m²s por plaza. Asimismo, se calcula el número de plazas a partir del número de villas, tomando como referencia la superficie de parcela mínima que establece la ordenanza D y Extensiva I de 500m²s, que se corresponde con la tipología de vivienda unifamiliar, y asignando 4 plazas por villa, ya que el PIOF fija en el artículo 74 la superficie construida mínima por villa de 100m²c.

8 EL MODELO DE ORDENACIÓN

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

El número de plazas que prevé el PMM como resultado de la reconversión a villas es el menor de los resultantes de aplicar los tres criterios anteriormente explicados para cada parcela, siendo el número de villas el resultante de aplicar el criterio según la parcela mínima. Por lo tanto se estima en 201 el número de villas, con un total de 801 plazas de alojamiento, lo que se corresponde con el 4,21% del total de plazas del ámbito de actuación, cumpliendo ampliamente con el máximo de 30% que establece el artículo 32 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística de Canarias.

Como se puede apreciar en el plano adjunto, de estas intervenciones resulta una trama mayoritariamente de uso turístico y que conforma de manera continua con uso turístico la Avenida del Saladar y la Avenida Tomás Grau Gurrea como ejes principales del área.

8.3 LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO

Al objeto de determinar el modelo de ordenación para el ámbito de actuación, y de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, de Evaluación de determinados efectos sobre el medio ambiente de planes y programas, se plantearon las siguientes alternativas de ordenación para el espacio público y privado, las cuales han sido convenientemente evaluadas ambientalmente, en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

8.3.1 ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 es la aplicación del modelo de ordenación establecido en el PGO vigente, que nos da la imagen del núcleo que en estos momentos tenemos y cuya radiografía se ha desarrollado en el diagnóstico. Se trata de un núcleo obsoleto, con ausencia de oferta complementaria, falta de identidad y falta de continuidad en los espacios libres públicos y escasez de los mismos, así como falta de adecuación tipológica entre la edificación y la orografía del territorio, con la existencia de establecimientos que ejercen de pantalla visual.

En el modelo de ordenación vigente los espacios transversales y el eje que vertebra la estructura del mismo se desarrollan con poca o ninguna conexión entre sí, no haciendo propicias las sinergias entre las distintas actividades que se desarrollan en cada uno de ellos.

8.3.1.1 Actuación en el espacio público

Con respecto a las actuaciones en el espacio público, la alternativa 0 no introduce modificaciones sobre la situación actual, y se mantiene la imagen del núcleo en estos espacios, según las previsiones y reservas que se realizan dentro del PGO vigente.

Supone la continuidad de la imagen heterogénea en el acabado de la urbanización, la utilización de distintos materiales y formas para dar respuesta a las mismas necesidades ante situaciones similares, y no resuelve los problemas de falta de identidad del espacio urbano.

8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



Escasez de espacios libres y zonas equipadas, apoyándose casi de manera exclusiva, para el esparcimiento de residentes y turistas, en la zona de costa y servicios privados, y falta de señalización de las existentes. Asimismo supone la pérdida de capacidad para generar nuevos espacios libres dentro del ámbito, que como consecuencia de la vigencia de planeamientos posteriores, fueron ocupados por edificaciones pero no repuestos en proximidad de los originales. Un ejemplo claro de esta escasez de espacios libres y zonas equipadas es el lugar en donde actualmente se desarrolla el mercadillo municipal que se trata de una parcela sin acondicionar, con uso socio-cultural en el planeamiento vigente, en la misma Avenida del Saladar.

Se desaprovecha la sección de parte del sistema viario, según la distribución actual entre calzada y acera, y no se tiene en cuenta la intensidad real de ambos usos según las calles y se mantiene la escasez de aparcamientos.

8.3.1.2 Actuación en el espacio privado

Se mantienen las condiciones del planeamiento vigente, lo que implica que aquellos establecimientos que de manera legal y de acuerdo con la normativa del PGO y los estándares turísticos establecidos según normativas anteriores a la actual, pueden encontrarse con problemas para adecuarse a la normativa turística vigente, suponiendo un obstáculo en su rehabilitación, contribuyendo a la imagen obsoleta del propio establecimiento y por ende del conjunto.

Asimismo el mantenimiento de las condiciones del planeamiento vigente supone la continuidad de la imagen en un espacio de vital importancia en la vida económica y de esparcimiento de Morro Jable, en contacto con el Espacio Natural Protegido de Playa del Matorral, la Avda. El Saladar en su margen privado. Lo que ha producido un conjunto de imagen heterogénea, con ocupaciones del espacio libre privado que dificultan el tránsito de peatones.

Por otro lado la no actualización del planeamiento al nuevo marco legislativo desarrollado a lo largo del 2013, supone una pérdida de posibilidades competitivas de los establecimientos turísticos, al no poder acogerse a los distintos incentivos que articula la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, lo que dificulta la puesta al día de instalaciones y servicios en situación de deterioro por el transcurso del tiempo.

8.3.2 ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 plantea un modelo de ordenación basado en los tres elementos que se desarrollan de forma longitudinal anteriormente descritos. El espacio costero, que se refuerza con una intervención de acondicionamiento de la Avenida Tomás Grau Gurrea. La actividad de servicios de la Avenida del Saladar se refuerza y amplía incluyendo dos nuevos elementos de atracción terciario, entre las calle Estrella del Mar y Biocho y lindando con la Avenida del Saladar a través del área ajardinada, a la vez que se genera un nuevo polo de actividad económica en la parcela P5, situada fuera de la Avenida del Saladar, en la parte

8 EL MODELO DE ORDENACIÓN



alta del núcleo. En el espacio que comprende los establecimientos turísticos de alojamiento se habilitan mecanismos para propiciar la rehabilitación y renovación de los mismos. Por último, se establecen conexiones transversales a los elementos descritos con la intención de coser los usos que en ellas se desarrollan a través de la recualificación del viario, manteniendo la funcionalidad que tiene en la actualidad y el acondicionamiento del Espacio Libre situado en el barranco Valluelo de los Burros, con el objetivo de potenciar la presencia e identidad natural del barranco como elemento transversal y vertebrador del territorio en el que se sitúa el núcleo de Morro Jable. Se mantiene el uso sociocultural de la parcela vacante existente entre la Avenida del Saladar y la calle Bentejuí.

8.3.2.1 Actuación en el espacio público

Las actuaciones en el espacio público se plantean desde dos perspectivas, la primera, en torno al sistema viario y la segunda en torno a los espacios libres públicos.

Desde el sistema viario se contempla la actuación en las principales vías del núcleo, vías de primer y segundo orden, así como una nueva ejecución de viario de tercer orden para el acceso a una parcela comercial. La propuesta se centra en la mejora de la imagen y calidad de la urbanización en zonas de especial tránsito, a través de elementos que contribuyan a crear una imagen propia, las denominadas “Piezas urbanas equipadas”, las cuales funcionan como manual para las distintas intervenciones, con propuestas de formas, calidades de los materiales a utilizar, con una gama cromática derivada del propio entorno natural de Morro Jable, y que introduce arbolado y especies vegetales autóctonas en aquellas secciones que lo permiten.

Dentro del tratamiento de las vías se contempla el mobiliario urbano asociado: papeleras, bancos, pérgolas, etc., para los cuales se proponen formas orgánicas en sintonía con el resto de la urbanización. Se plantean actuaciones en la avenida del Saladar, calle las Afortunadas, avenida de Jandía, calle Biocho y Bentejuí, además del viario peatonal en la calle Tarabilla.

Se plantea mejorar la presencia del espacio libre público y paseos peatonales existentes, utilizando materiales y formas coherentes con las “Piezas urbanas equipadas” del sistema viario, introduciendo dicho lenguaje en los siguientes espacios:

- *Valluelo de los Burros, (IE-1 Espacio libre barranco Valluelo de Burros).*
- *la intervención en el paseo peatonal de costa Tomas Grau Gurrea (IC-1 Avenida Tomás Grau Gurrea)*

8.3.2.2 Actuación en el espacio privado

(AE) Actuaciones edificatorias

Dentro de las actuaciones edificatorias se distinguen dos tipos: de rehabilitación-renovación edificatoria (AERR) y de nueva edificación (AEN).

(AERR) De rehabilitación-renovación edificatoria

Las actuaciones en el espacio privado se plantean a partir de las posibilidades que la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, desarrolla de manera específica en el artículo 11 de Incentivo de edificabilidad, para lo cual se propone aumentar una planta, sobre el planeamiento vigente, en todos los establecimientos del ámbito que se renueven, con aumento de categoría, manteniendo como máxima ocupación la actual permitida por el PGO, y de manera que aporta mayor flexibilidad a la rehabilitación de los establecimientos, y teniendo en cuenta los estándares turísticos.

(AEN) De nueva edificación

Bajo la denominación AEN se recogen actuaciones de nueva edificación comercial, concebidas para fomentar la actividad económica del núcleo turístico, impulsando la modernización de la oferta complementaria.

Se mantiene la edificabilidad de la parcela de origen, pero se cambian los usos principales y compatibles del planeamiento vigente, así como otras determinaciones que determinan la forma física de la edificación final, con el objetivo de presentar una edificación más acorde con las necesidades del nuevo uso.

De manera específica se proponen las siguientes actuaciones:

AEN 1, Stella

Proyecto de nuevo centro comercial lindante con la calle Estrella del Mar y el espacio libre junto a la Avenida del Saladar, para potenciar la implantación de servicios comerciales de alto nivel, así como la rehabilitación del entorno.

Dicha intervención lleva asociada la rehabilitación de la urbanización del resto de la manzana y entorno inmediato, esto es, viales rodados y espacios libres públicos, que también se encuentran en un estado de obsolescencia.

Esta intervención plantea mantener la edificabilidad (1,00 m²c/m²s) y uso comercial de la parcela, conforme a la nueva categoría definida en la normativa de centro comercial abierto. Se posibilita la implantación de un centro comercial con superficie de venta superior a 6.000 m²c, lo que dependerá, en

8 EL MODELO DE ORDENACIÓN

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

última instancia de la obtención de la pertinente licencia comercial, según establece la legislación sectorial aplicable.

Con respecto a la altura se procede a homogeneizarla con el resto de intervenciones de centros comerciales de la Avda, limitando el número de plantas a 2, y 9,5 m de altura. Se limita la ocupación de la parcela al 90%, con la obligación de un retranqueo mínimo de la edificación de 1,5 m, y lindero con parcela contigua de 6,5 m.

AEN 2, Stella

Proyecto de nuevo centro comercial, para potenciar la implantación de servicios comerciales de alto nivel, con posibilidad de incluir un gran equipamiento comercial, así como la rehabilitación del entorno junto a la calle Biocho.

Al igual que en el caso anterior, la actuación lleva asociada la rehabilitación de la urbanización del resto de la manzana y entorno inmediato.

Esta intervención plantea sustituir la edificabilidad (1,00 m²c/m²s) de uso socio-cultural por edificabilidad de uso característico comercial (centro comercial y gran centro comercial) y compatible socio-cultural, hostelería, aparcamientos despacho profesional y local de oficinas y socio-cultural contribuyendo a la dinamización del frente de la Avenida del Saladar.

Con respecto a la altura se procede a homogeneizarla con el resto de actuaciones de centros comerciales, limitando el número de plantas a 2, y 9,5 m de altura, con respecto a las 3 plantas y 12 metros del PGO 89. Se limita la ocupación de la parcela al 90%, con la obligación de un retranqueo mínimo de la edificación de 1,5 m, y lindero con parcela contigua de 6,5 m contribuyendo a la formación de un espacio intermedio junto con la ICoN-1, que permita la separación y circulación entre ambas.

Las condiciones posibilitan la implantación de un gran establecimiento comercial o centro comercial, lo que dependerá, en última instancia de la obtención de la pertinente licencia comercial, según establece la legislación sectorial aplicable.

AEN 3, P5:

Se modifica el uso de la parcela, pasando parte de la parcela de residencial con tipología F1 a terciario en la modalidad de comercial (Centro comercial abierto / Gran Establecimiento Comercial), y modificándose parámetros de ocupación, pasando del 30% al 80%, ocupación apta para acoger la volumetría acorde con el uso.

Parte de la parcela vigente de 6.100 m²s con uso residencial, se califica con el uso de espacio libre, superficie necesaria para compensar la ocupación de espacio libre público por el nuevo viario preciso para acceder a la parcela comercial. Este viario de acceso desde la avenida del Saladar, cruza el espacio libre



8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



de Valluelo de Burros. El resto de la parcela vigente, se califica como viario para la ejecución del acceso a dicha parcela.

La edificabilidad se mantiene en $0,80 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, al igual que el número de plantas, así como la altura total de la edificación establecida en 11 m, aún modificándose la altura de la planta tipo necesaria para recoger el uso comercial, pasando de 2,8 m a 3-6 m.

8.3.3 ALTERNATIVA 2

El modelo de ordenación que se establece en la Alternativa 2 se basa en la idea de reforzar la identidad de cada una de los elementos conformadores del núcleo y a su vez conectarlos entre sí con el objetivo de establecer sinergias que enriquezcan la oferta de la ciudad turística que es Morro Jable.

Para ello, en el espacio costero se plantea, al igual que en la Alternativa 1, la intervención de acondicionamiento de la Avenida Tomás Grau Gurrea con el objetivo de crear un paseo con mayor atractivo estableciendo un lenguaje de materiales y mobiliario urbano coherente con el planteado para el resto del núcleo e introduciendo un nuevo carril bici como elemento de conexión entre el núcleo tradicional y la zona turística.

En segundo lugar, el modelo planteado refuerza la actividad terciaria y ocio-recreativa que tiene como eje principal la Avenida del Saladar apostando por la renovación de los centros comerciales existentes en esta vía como operación locomotora para viabilizar la recualificación del espacio urbano. Apoyados en esta idea fuerza se considera la situación estratégica de la parcela actualmente vacante situada entre la Avenida del Saladar y la calle Bentejuí, en donde se desarrolla el mercadillo municipal la cual se plantea como Espacio Libre con capacidad de albergar dotaciones, equipamientos y uso terciario con el objetivo de poder viabilizar económicamente la ejecución de un elemento multifuncional que en la actualidad el núcleo demanda y que junto con la renovación del frente comercial marítimo dotarían a éste de un referente.

En el espacio que alberga los establecimientos de alojamiento turístico se plantean una serie de incentivos, para fomentar la renovación y rehabilitación de los mismos, acompañados, en su caso, de medidas con el objetivo de obtener una mayor integración en el paisaje, con la idea de minorar los efectos de apantallamiento en los edificios de mayor altura.

Asimismo, se establecen como elementos de conexión transversal los espacios libres apoyados en los barrancos con el objetivo de potenciar la presencia e identidad natural de los mismos. Por último, y también como elementos de conexión, se actúa en el sistema viario con dos niveles de intervención, uno de ellos proponiendo la peatonalización y mejora de la accesibilidad de determinadas vías, y otro, proponiendo la remodelación y reurbanización.

8 EL MODELO DE ORDENACIÓN

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias**8.3.3.1 Actuación en el espacio público**

Al igual que en el caso anterior las actuaciones en el espacio público se plantean desde el sistema viario, y respecto a los espacios libres públicos.

Desde el sistema viario se contempla la actuación en casi la totalidad de vías del ámbito. La actuación se centra en el acabado de la urbanización, y en el tratamiento de las secciones de las vías, equilibrando la distribución entre acera y calzada según la funcionalidad de la vía, en relación al uso que hacen de ellas los peatones y vehículos. Así mismo, y a través de la nueva urbanización del conjunto, se facilita la accesibilidad a los espacios libres públicos.

Se mantiene la jerarquía del sistema viario de la situación actual, con la Avenida El Saladar como vía de primer orden y columna vertebral a partir de la cual se articula el resto, vías de segundo orden, como colectoras, y de tercer orden distribuidoras.

En cuanto a las características formales de la urbanización se mantienen como modelo de partida las "Piezas urbanas equipadas", que cobran mayor importancia al tener mayor campo de acción y por tanto presencia en la urbanización del conjunto.

El ajuste del sistema viario también pasa por aumentar la capacidad de aparcamientos actual, por lo que se compatibiliza el uso bajo rasante de los espacios libres con el de aparcamientos, pero asegurando la presencia de superficies ajardinadas.

Se prevén bolsas de aparcamientos suficientes para el funcionamiento del ámbito turístico, así como para compensar las plazas que desaparecen por la reorganización de las secciones del sistema viario, a través de los aparcamientos en las actuaciones de espacio libre, y de la plataforma de aparcamientos en superficie asociada a la actuación IV-1 Peatonalización y mejora de accesibilidad.

De manera concreta desde el sistema viario se proponen dos conjuntos de actuaciones:

- IV-1 Peatonalización y mejora de accesibilidad
- IV-2 Remodelación y reurbanización de vías

Desde el espacio público se contemplan tres fórmulas para potenciar el papel que juegan los espacios libres dentro del núcleo, la primera a través del incremento de la superficie destinada a espacios libres, la segunda a través de la posición de estos espacios dentro del núcleo, y la tercera a través del apoyo que reciben por la incorporación de nuevos usos de equipamientos asociados a los mismos.

Así mismo, y en concordancia con el tratamiento del sistema viario, se realiza una propuesta en el tratamiento del espacio libre, utilizando materiales, formas y colores de las Piezas urbanas equipadas, en sintonía con el medio natural, contribuyendo a construir una imagen única, propia para Morro Jable.

8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



El incremento de espacios libres públicos y equipamientos, más allá de los previstos por el planeamiento vigente, se realiza a partir de las nuevas iniciativas adoptadas sobre las mencionadas vías, planteándose nuevos espacios públicos en Valluelo de Burros, en la actual parcela del mercadillo municipal y aparcamiento colindante y en la calle Las Afortunadas.

Se refuerza la estrategia del incremento del sistema de espacios libres y equipamientos por medio del espacio libre del barranco del Valluelo de Burros, y la proximidad a la parcela de Equipamiento Comunitario e Institucional entre la calle Bentejuy y la Avenida del Saladar, que contribuye a la creación de un importante nodo de servicios y esparcimiento, el cual por su posición estratégica entre Solana Matorral y el casco residencial de Morro Jable se dirige al servicio público, tanto de residentes como turistas, realizándose la reordenación del conjunto según una visión unitaria.

8.3.3.2 Actuación en el espacio privado

(ARUD) Actuaciones de renovación urbana de dotación

Esta alternativa se plantea la posibilidad de renovar la imagen del frente comercial de la Avenida del Saladar y promover acciones que contribuyan a mejorar la imagen de los centros comerciales existentes, estableciendo una nueva ordenación reguladora que se hace extensible a las nuevas edificaciones comerciales que lindan con la mencionada Avenida.

Se homogeneizan las construcciones a través de la regulación de los volúmenes edificados de los edificios que se re rehabiliten, a través de la obligación de las edificaciones de guardar la nueva línea edificatoria de las plantas bajas con respecto a la vía pública, a la vez que se obliga a un retranqueo mínimo de 3,5m en planta alta con respecto a la fachada de planta baja y se limita la altura de las edificaciones lindantes a la Avenida del Saladar a dos plantas (9m).

(AE) Actuaciones edificatorias

Dentro de estas actuaciones cabe diferenciar las de rehabilitación (AER) y las de rehabilitación-renovación edificatoria (AERR).

(AER) De rehabilitación

Esta actuación está referida a los establecimientos de alojamientos preexistentes que se incorporan directamente al Plan, que cuenten con la licencia de edificación pertinente, y que cuenten con autorizaciones previas, tras su estudio, y siempre que acometan operaciones de rehabilitación, se establece su regularización normativa posibilitando el reconociendo de la edificación derivada de la ocupación en planta baja de los servicios.

Dentro de las actuaciones de rehabilitación se enmarca el cambio de la ordenanza D₂, en la única manzana dentro de la zona residencial del PIO en el ámbito del Plan de modernización de Morro Jable, se



8 EL MODELO DE ORDENACIÓN

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

establece como uso tolerado alternativo al uso residencial el uso de alojamiento turístico en la modalidad hotel urbano, procediendo a homogeneizar el frente de la fachada colindante al espacio libre.

Estas actuaciones están formadas por la AER 1, Igramar y la AER 2, Alameda.

(AERR) De rehabilitación-renovación edificatoria

Esta alternativa apuesta por dar a los establecimientos turísticos un marco que flexibilice la normativa vigente, a partir de la aplicación de los artículos 11 y 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, “Incentivos en edificabilidad” e “Incentivos en materia de densidad de la parcela” respectivamente, y potenciar la rehabilitación de los establecimientos.

Para finalmente materializar este objetivo, se proponen dos medidas para posibilitar el incremento de edificabilidad, el aumento de ocupación de las parcelas con uso turístico de alojamiento hasta el 40%, y en el caso específico de la ordenanza F1 ampliar hasta un 10% la edificabilidad permitida en las plantas 4 y 5, y en el caso de los edificios con altura aparente superior o igual a 9 plantas permitiendo la reagrupación de la edificabilidad hasta 11 plantas en un máximo del 20% de la misma.

En esta alternativa, con el objetivo de regular la situación actual de las edificaciones de planta baja y semisótanos con alturas superior a 1,00m destinadas tanto a instalaciones o servicios propios del edificio, como a zonas comunes, y que según la disposición del planeamiento municipal no computaban a efectos de edificabilidad, pero que en atención al artículo 78 del Plan Insular pasan a formar parte de la edificabilidad objeto de cómputo de la parcela, en aquellos establecimientos que se sometan a operaciones de rehabilitación-renovación edificatoria, y con el objetivo de viabilizar la renovación edificatoria partiendo de una edificabilidad más próxima a la situación real, se incrementa la edificabilidad sobre el planeamiento vigente en el porcentaje equivalente al parámetro de ocupación de la parcela

8.3.4 ALTERNATIVA SELECCIONADA

Tras la evaluación comparada de las alternativas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, el modelo de intervención que más se ajusta a las potencialidades territoriales de la ciudad turística se corresponde con la Alternativa 2, por lo que dicha alternativa resulta la seleccionada.

8.4 BASE DEL MODELO PROPUESTO

En relación directa con los distintos elementos que conforman el modelo turístico, el Plan de Modernización de Morro Jable opta por ligar los principios que conforman el modelo según los siguientes criterios:

1. Rescatar elementos que aportan identidad al núcleo.



8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



2. Promover una urbanización del espacio libre y sistema viario con materiales y dimensiones acordes a las distintas situaciones, pero sin perder la identidad del conjunto.
3. Potenciar la continuidad de recorridos dentro del sistema de movilidad. Resolver la dualidad existente entre la planicie longitudinal del litoral con la orografía a través de los barrancos, creando conexiones transversales que unifiquen el recorrido.
4. Potenciar la presencia e identidad natural de los barrancos a través de dotaciones, equipamientos y espacios libres y, garantizar la conservación del territorio y la calidad visual del paisaje de acuerdo con las perspectivas del lugar.
5. Mantener la capacidad de población residencial-turística dentro de los parámetros originales del PGO vigente.
6. Promover la rehabilitación de los establecimientos turísticos, punto fundamental para la recuperación del paisaje y la gestión de la actividad. Se trata de acomodar los establecimientos obsoletos y extemporáneos para convertirlos en nuevos puntos de referencia turística, haciéndolos apetecibles para los visitantes, tanto desde la percepción visual como de confort y servicio.

8.5 INTERVENCIONES

Asimismo, se incorporaban actuaciones específicas de iniciativa privada de promotores con intención de inversión, dentro del marco general de las intervenciones, que estimularan al resto de agentes implicados en los espacios privados, de forma que se posibilitara una sinergia que fomente la renovación y la rehabilitación de otros establecimientos para adaptarse al nuevo modelo de ciudad turística.

La finalidad de las intervenciones privadas es la siguiente:

- Reconversión y rehabilitación de los complejos turísticos.
- Regeneración de la oferta comercial.

En esta renovación integral de Morro Jable se apuesta por actuaciones que propicien la rehabilitación del conjunto edificado y la consiguiente recualificación de la oferta de alojamiento y complementaria. Para ello se incluyen determinaciones urbanísticas para las intervenciones privadas, dando cobertura jurídica a los proyectos de reforma y mejora de calidad de establecimientos turísticos y comerciales.

Así, se contemplaban como dos grandes grupos, intervenciones en el espacio privado e intervenciones en el espacio público, para las cuales se definieron los nuevos parámetros urbanísticos en la normativa y las condiciones a cumplir para poder beneficiarse de los mismos.



8 EL MODELO DE ORDENACIÓN

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

Dentro de las intervenciones en el ESPACIO PRIVADO, se distinguieron varios tipos en función de su objeto:

- **(ARUD) Actuaciones de renovación urbana de dotación:** actuaciones sobre establecimientos comerciales, de ocio y/o restauración, en las que se disponen los parámetros para establecer las condiciones de las edificaciones, tanto urbanísticas como estéticas, con el objetivo de crear un frente más atractivo y dinámico en el principal eje de esparcimiento y ocio de Morro Jable, a lo largo del frente comercial de la Avenida del Saladar, que presente edificaciones de mayor calidad y más acordes con el entorno y sus usos, posibilitando la rehabilitación, reforma y/o sustitución de los centros comerciales existentes, según nuevas fórmulas más acordes con la demanda actual, a la vez que se procede a regular los parámetros básicos del nuevo frente.
- **(AE) Actuaciones edificatorias:** actuaciones en establecimientos de alojamiento turístico construidos que cuentan con licencia y autorizaciones previas, que tienen como objetivo su rehabilitación, reforma y/o remodelación urbanística. Dentro de las mismas, se contenían:
 - **(AER) Actuaciones edificatorias de rehabilitación:** parten de la necesidad de viabilizar la rehabilitación del conjunto de edificaciones de alojamiento del núcleo, reconociendo la singularidad en cuanto a la situación de consolidación de gran parte de las edificaciones, derivado de la aplicación del artículo 78 del PIOF, en contraposición con las determinaciones del planeamiento urbanístico, con las que se obtuvieron las pertinentes licencias edificatorias y que exceptuaban en el cómputo de la edificabilidad la planta baja y semisótanos destinados a instalaciones o servicios del edificio. Por tanto, se trata más de articular la normativa actual del planeamiento urbanístico vigente, para establecer una base de cómputo de las edificabilidades permitidas en la parcela, dando cumplimiento al planeamiento territorial, sin que ello devenga en la transformación urbana, más allá de la deseada rehabilitación y mejora de los establecimientos de alojamiento, debiéndose mantener por tanto el resto de parámetros de la ordenanza de origen, número de plantas y ocupación entre otros, así como las plazas de alojamiento autorizadas.
 - **(AERR) Actuaciones edificatorias de rehabilitación-renovación:** actuaciones en establecimientos de alojamiento turístico que cuentan con autorizaciones previas, en los que el marco de los objetivos de la rehabilitación se ajusta a la definición de la renovación edificatoria turística conforme a la Ley 2/2013 de Renovación dentro del ámbito de actuación del Plan de Modernización, de manera que los establecimientos pueden acogerse a lo dispuesto en relación a los incentivos de edificabilidad entre otros, e incrementar, en su caso, su capacidad alojativa.

8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



Por su parte, las intervenciones en el ESPACIO PÚBLICO, se clasificaron en:

- **(IC) Intervenciones asociadas a la costa.**
- **(IE) Intervenciones en espacios libres.**
- **(IV) Intervenciones en viario.**

8.6 EL ENCAJE JURÍDICO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

A raíz del proceso de información pública y consulta, y teniendo en cuenta los informes recibidos, así como las directrices establecidas desde la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, del Gobierno de Canarias, se ha procedido a **estructurar la ordenación urbanística propuesta**, relacionándola estrechamente con la naturaleza de área de rehabilitación, regeneración y renovación urbana del ámbito de actuación, cuya delimitación, en virtud del artículo 12 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, provoca los siguientes efectos:

“a) comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.

b) legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público de titularidad municipal que sean indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad universal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente, siempre que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución y quede garantizada la funcionalidad del dominio público correspondiente.

Cuando, con las finalidades y con los requisitos previstos en el párrafo anterior, fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

c) marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante.”

Las intervenciones que a través de este Plan pretenden potenciarse **tienen la naturaleza de actuaciones edificatorias y de actuaciones de dotación**, de conformidad con lo establecido en la legislación básica

8 EL MODELO DE ORDENACIÓN

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

estatal, precedida por el TRLS, habida cuenta de que el objetivo del Plan de Modernización es doble: de una parte, recualificar las infraestructuras y servicios públicos, y de otra, incentivar los procesos de renovación edificatoria en el espacio privado, para lo cual se incrementa en la mayoría de los casos, el aprovechamiento de las parcelas, bien aumentando su edificabilidad o cambiando su uso.

Así lo corrobora el artículo 6 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística de Canarias que en su apartado 3, establece 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”**.

El artículo 14 del citado TRLS determina que las actuaciones de dotación son actuaciones de transformación urbanística que tienen *“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 asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”*

Estas actuaciones de dotación implican los siguientes deberes legales a cargo de sus beneficiarios, sin perjuicio de los demás deberes impuestos a las actuaciones de urbanización (artículo 16 del TRLS):

- Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. La Ley establece que el porcentaje de cesión será el establecido por la legislación urbanística, debiendo situarse en una horquilla del 5-15%.
- Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero.

A esto hay que sumarle la novedad que introduce la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas en el mismo artículo 14 del TRLS, que además de las actuaciones de transformación urbanística, añade las actuaciones edificatorias, siendo éstas *“las de nueva edificación y sustitución de la edificación existente”* y *“las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación”*, que comportan, en su caso, los deberes establecidos en el artículo 16.1 e) y f) del propio TRLS.

8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



8.7 LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL NÚCLEO DE MORRO JABLE

8.7.1 LA ORDENACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

De acuerdo con lo expuesto en los apartados precedentes, la ordenación urbanística de este Plan de Modernización en el ámbito actuación de Morro Jable no varía sustancialmente con respecto al documento sometido a información pública y consulta, salvo pequeños ajustes en los parámetros derivados de las alegaciones e informes recibidos, y sin perjuicio de la reducción del ámbito de actuación, tal como se justificó en el apartado 11.2 de esta Memoria, y la especialización de usos efectuada, expuesta en el apartado 8.2 y grafiada en el plano O.10.2.

Lo que se modifica es la estructura de organización de la ordenación, basada en lo que este Plan denomina **ÁREAS HOMOGÉNEAS**, entendiéndose como tales los recintos interiores de un núcleo urbano diferenciados, caracterizados por tener un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración, usos y edificaciones, englobando parcelas a las que por sus características tipológicas, localización o circunstancias urbanísticas, se aplican los mismos parámetros, pudiendo ser tratadas unitariamente y en cuyo interior podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística –de urbanización o dotación-, y actuaciones edificatorias, según su objeto.

En el caso de este Plan, se incluirán en las áreas homogéneas actuaciones de dotación, y, por supuesto, actuaciones edificatorias, que serán todas aquellas actuaciones de renovación y/o rehabilitación de la edificación que no conlleven un incremento de aprovechamiento.

Las áreas homogéneas que se definen responden a los dos usos mayoritarios, que guardan estrecha relación con la vocación turística del ámbito: el uso turístico de alojamiento y el uso comercial, ambos con alta necesidad de renovación y rehabilitación. Por tanto, se define un área homogénea en la cual se fijarán los parámetros urbanísticos que posibiliten la renovación de los establecimientos de alojamiento, y otra para los Centros Comerciales existentes, delimitadas en el plano de ordenación O.10.6.

1. **AREA HOMOGÉNEA CIUDAD TURÍSTICA (AHCT):** el principal objeto del presente Plan de Modernización es potenciar la recualificación urbana de la totalidad de la ciudad turística de Morro Jable, su espacio público y los establecimientos de alojamiento y oferta complementaria.

La planta de alojamiento de Morro Jable, tal como se expuso en el apartado de Diagnóstico, se encuentra en un estado de conservación regular, habida cuenta de la época de su construcción. Esto conlleva no solo una merma en la calidad de la oferta al turista, sino la no adaptación a los estándares que la legislación sectorial turística exige a los establecimientos hoteleros y extrahoteleros, para que cumplan las condiciones mínimas de aptitud en función de su categoría.

Para favorecer la renovación y rehabilitación de los mismos, se torna necesario hacer uso de los **incentivos en edificabilidad establecidos por la Ley 2/2013, de Renovación y Modernización**



8 EL MODELO DE ORDENACIÓN

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

Turística de Canarias en su artículo 11, de manera que aquellas parcelas (incluidas en las áreas que el Plan ha especializado con uso turístico) que cumplan con los requisitos exigidos, podrán ver aumentada su superficie edificable en un 0,3 m²c/m²s, sobre la edificabilidad de planeamiento vigente.

Por otra parte, todos podrán beneficiarse de los incentivos previstos en dicha ley para aquellos que integren en sus proyectos de renovación medidas tendentes a conseguir una mayor eficiencia energética, a reducir la huella de carbono o a incrementar su categoría hasta alcanzar las cinco estrellas-lujo.

Con carácter general, para todas aquellas parcelas que se sometan a una actuación de renovación y/o rehabilitación edificatoria, de acuerdo con lo definido en el artículo 13.6 de esta Normativa, no será de aplicación el artículo 78 del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, a las parcelas con ordenanza F, en lo relativo al cómputo de la edificabilidad en planta baja, siempre y cuando hayan sido construidos de conformidad con la correspondiente licencia urbanística.

En el caso de aquellas parcelas que cuenten, conforme al planeamiento vigente, con una ocupación inferior al 40%, se permite que ésta se incremente hasta dicho porcentaje.

En el caso de las ordenanzas F y Semi Intensiva, se permite que puedan materializar el 10% de la edificabilidad total de la parcela en las plantas 4ª y 5ª.

Es importante aclarar, en relación con esto, que el Plan General vigente permite para estas ordenanzas que pueda materializarse un 5% de la edificabilidad en plantas 4ª y 5ª.

En lo referente a la altura, cabe destacar que en el núcleo de Morro Jable en la actualidad se da la existencia de edificaciones de gran altura que contrarrestan con el modelo general de baja altura de la zona turística. El planeamiento originario donde se dan estos casos, los Planes Especiales de La Solana y Playa del Matorral, los cuales datan de los años sesenta, permitían dichas edificaciones en altura, consideradas hoy en día como edificaciones singulares dentro de la trama edificatoria. Dichas construcciones se han materializado en ocasiones creando apantallamientos en el paisaje urbano, desvirtuando la imagen turística de la zona. Las edificaciones que actualmente producen una imagen de apantallamiento en el núcleo son construcciones que cuentan con una altura igual o superior a 9 plantas.



8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



■ ≥ 9 Plantas

Plano I.U_5.2 Altura de la edificación.

Para estas construcciones singulares dentro de la zona turística, se establece en el presente PMM su mantenimiento, tomando medidas correctoras con el objeto de evitar el efecto apantallamiento que distorsiona la imagen edificatoria turística. Para ello se establece la posibilidad de incrementar la altura hasta las 11 plantas, siempre que se reordene la edificabilidad permitida en la parcela. Se establece que a partir de la planta 4ª hasta un máximo de 11 plantas, la edificabilidad máxima permitida es del 20% del total de la parcela, materializándose en un único volumen cuya ocupación máxima en planta será de 1000m².

Se considera que la solución menos invasiva, desde el punto de vista urbanístico, a la hora de renovar las edificaciones existentes cuya volumetría distorsionan la trama urbanística, es aumentar en altura de manera controlada y en superficies muy acotadas de la parcela, frente al aumento de ocupación de suelo, dada la necesidad de esponjar el suelo del núcleo turístico. A este respecto, se establecen una serie de medidas correctoras recogidas en la normativa. (Informe Consejería)

Con respecto a las modificaciones introducidas por el presente PMM en el Área Homogénea Ciudad Turística, en el apartado 8.16 de la memoria se introduce un cuadro de alteraciones al planeamiento vigente, así como los planos A.01 y A.02, recogidos como anexo a la memoria.

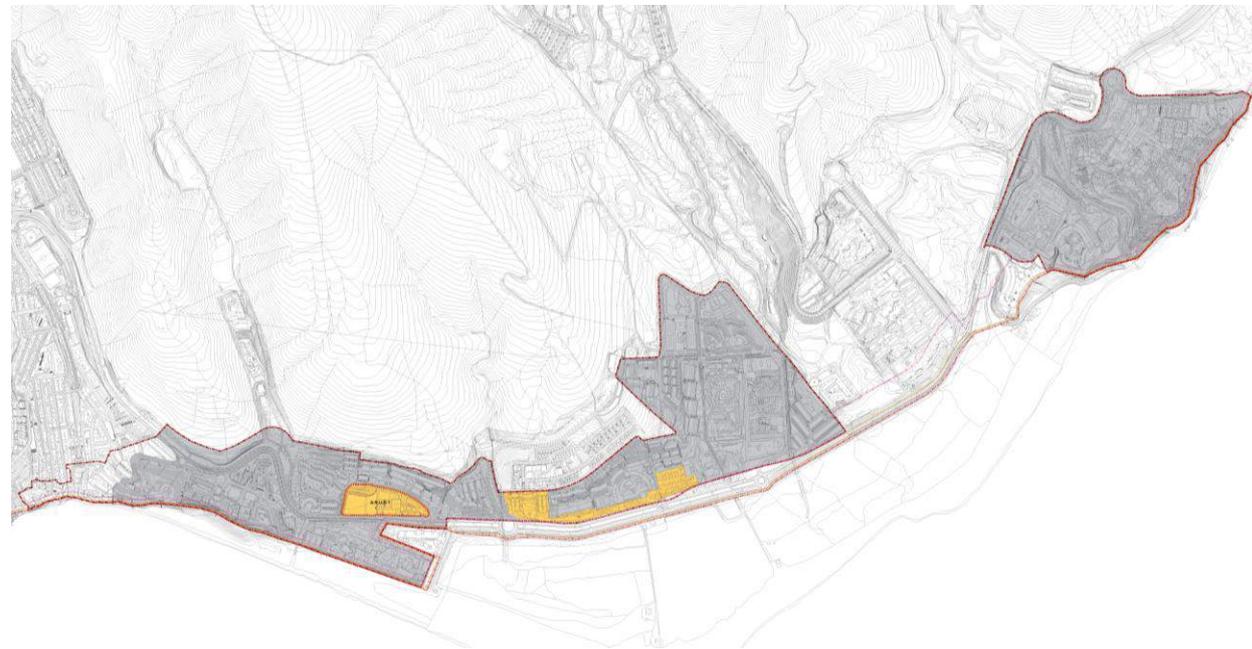
8 EL MODELO DE ORDENACIÓN



Al margen de la renovación de los establecimientos que conlleve incrementos de edificabilidad, conforme al cumplimiento de estos requisitos, en esta área homogénea podrán sucederse cualesquiera actuaciones edificatorias, de renovación y nueva construcción, que no supongan incrementos de edificabilidad sobre la vigente en el planeamiento, cumpliendo la normativa urbanística en vigor.

En relación con el **estándar de densidad** aplicable a las parcelas turísticas con establecimientos sujetos a renovación, este Plan de Modernización, de acuerdo con el artículo 12 de la Ley 2/2013, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, solo contempla la posibilidad de incrementar plazas de alojamiento en los establecimientos existentes que se sometan a un proceso de renovación, cumpliendo con los límites fijados en este artículo, tal como se establece en el apartado 8.8 de esta memoria.

2. **ÁREA HOMOGÉNEA COMERCIAL DEL SALADAR (AHCS).** En esta área homogénea se recogen las intervenciones planteadas sobre las parcelas comerciales en el frente de la Avenida del Saladar, si bien, en el documento sometido a información pública se planteaban las ARUD separadas por parcelas, al objeto de evitar confusiones, se plantea su unión en los planos, teniendo en cuenta que todas contarán con los mismos parámetros, no sufriendo modificación alguna con respecto a los planteados en el documento anterior, por lo que no se considera una modificación sustancial.



8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



El objeto de esta área homogénea sigue siendo la promoción de un nuevo frente comercial a la Avenida del Saladar, posibilitando la rehabilitación, reforma y/o sustitución de los centros comerciales existentes, según nuevas fórmulas más acordes con la demanda actual, a la vez que se procede a regular los parámetros básicos del nuevo frente.



Hotel Buganvilla.

Se incluye en esta área homogénea una actuación de renovación urbana de dotación específica ARUD-1 Centro Comercial Cosmo y Espacio Dotacional El Saladar, cuyas características urbanísticas se desarrollan en este apartado.

Para incentivar la renovación y rehabilitación de las edificaciones comerciales existentes, y lograr la homogeneización del frente de la Avenida, se ha previsto un incremento de la edificabilidad medio de 0,8 m²c/m²s para estas parcelas, sobre la edificabilidad de planeamiento vigente, de acuerdo al artículo 11.6 de la Ley 2/2013, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.



C.C. El Saladar.

Es importante tener en cuenta que la delimitación del área homogénea no se corresponde en su totalidad con la delimitación de las parcelas conforme al planeamiento general. En este sentido, y de acuerdo a la información aportada por el Ayuntamiento, derivadas de estudios de detalle posteriores se produjeron segregaciones de las parcelas de base del plan general con la consiguiente distribución de la superficie edificable entre ellas.

Teniendo en cuenta esta circunstancia, aunque el criterio de aplicación de los incrementos de edificabilidad sea sobre la edificabilidad estipulada en el plan general, para aquellas parcelas que acrediten haber sido segregadas legalmente, los incrementos de edificabilidad, así como el resto de parámetros establecidos por el PMM, serán aplicados sobre la edificabilidad y la parcela contenidas en la licencia urbanística que sirvió de base a la edificación existente. De ahí que, comparando algunas de las parcelas del frente de la Avenida, no tengan el mismo coeficiente de edificabilidad.



C.C. Faro.

El incentivo otorgado mediante este Plan, así como las nuevas condiciones de edificación, pretenden coadyuvar a la homogeneización de las mismas, aplicando dichos incentivos únicamente a las parcelas que lindan con la Avenida del Saladar, de acuerdo a los objetivos de este plan y al criterio expuesto anteriormente en relación con las parcelas.

El objetivo es que los establecimientos puedan formar un nuevo frente de fachada continuo hacia la Avenida El Saladar, presentando una planta baja continua y posibilitando la consolidación en una segunda planta que deberá mantener la alineación de la planta baja, sujeta a las condiciones estéticas fijadas en la Normativa.

Para el cálculo del aumento de edificabilidad máxima del frente comercial de la Avenida El Saladar que se rehabilita, se han tenido en cuenta principalmente las siguientes cuestiones:

- Edificabilidad según planeamiento vigente

8 EL MODELO DE ORDENACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

- Edificabilidad autorizada por licencia.
- Estado actual de consolidación de los establecimientos comerciales.
- Edificabilidad necesaria para realizar la rehabilitación integral del establecimiento comercial para consolidar la edificación con respecto a la nueva alineación de fachada y adaptación a los nuevos parámetros establecidos para el frente comercial.
- Características del entorno de la zona turística.

El incremento de edificabilidad establecido se obtiene como resultado del estudio de las parcelas cuyo uso exclusivo es el de comercial, exceptuando la parcela comercial incluida en la Actuación de Renovación Urbana de Dotación (ARUD-1), debido a las características específicas de dicha actuación.

A continuación se muestra el cálculo de la edificabilidad media resultante del estudio de tres ejemplos de la Avenida El Saladar que, como se ha dicho, cuentan con uso comercial exclusivo, partiendo de la edificabilidad según licencia urbanística, dado que constituyen un claro ejemplo de lo que se expuso anteriormente sobre la segregación de parcelas.

El cálculo del incremento final de edificabilidad se obtiene, una vez fijada la de partida, con los datos de las propuestas efectuadas para la renovación y/o rehabilitación de los establecimientos comerciales (encaminadas a lograr la homogeneización del frente de la Avenida), y extrayendo la edificabilidad media necesaria para cumplir con los objetivos del Plan.

	EDIFICABILIDAD LICENCIA URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD PROPUESTA	DIFERENCIA EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MEDIA
EJEMPLO 1	0,33	0,81	0,48	0,80
EJEMPLO 2	0,52	1,27	0,75	
EJEMPLO 3	0,49	1,65	1,16	

Una vez realizado el estudio descrito, se concluye que el incremento a establecer es de 0,8 m²c/m²s como máximo a partir de la edificabilidad de planeamiento vigente, sin perjuicio de lo expuesto sobre las parcelas segregadas.

Con respecto a la ocupación, para el caso de los centros comerciales, en parcela exclusiva, de la Avenida del Saladar, se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:

- Ocupación permitida por el planeamiento vigente.
- Ocupación permitida por licencia urbanística.

8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



- Ocupación necesaria para realizar la rehabilitación integral del establecimiento comercial para consolidar la edificación con respecto a la nueva alineación de fachada y adaptación a los nuevos parámetros establecidos para el frente comercial.
- Ocupación real de las parcelas.

De la diferencia entre ellas y teniendo en cuenta el objetivo de la consolidación del frente comercial hacia la Avenida del Saladar, en planta baja se obtiene un incremento de la ocupación hasta el 100% de la parcela, siempre teniendo en cuenta las condiciones preexistentes de separación a lindero posterior y respetando en todo caso los accesos existentes a las edificaciones situadas en la parte trasera del frente comercial.

En el caso de parcelas lindantes con la Avenida del Saladar con el uso principal diferente de centro comercial, en el que este último funcionalmente esté integrado en el conjunto edificado, el incremento de ocupación permitido, al igual que en el caso de la edificabilidad, es el mismo, pero teniendo en cuenta las posibles limitaciones en la ocupación de la parcela que se deriven del uso principal.

Este incremento se permite en ambos casos con el fin de mejorar las instalaciones y/o adaptarlas a todas las exigencias de la legislación aplicable, sin menoscabo del cumplimiento de los estándares de calidad que deben cumplir los establecimientos.

A continuación se establecen los parámetros de ordenación aplicables a las actuaciones de renovación y/o rehabilitación edificatorias ubicadas en esta área homogénea:

- a. Se respetará por todas las edificaciones la nueva alineación frontal de las edificaciones con respecto a la vía pública, delimitada en el plano de ordenación "Línea límite de edificación", de acuerdo a la Orden del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, de fecha 15 de abril de 2015.
- b. Se limita a 2 el máximo de plantas lindantes con la Avenida del Saladar, no pudiendo superar en total los 8,5 metros de altura con una tolerancia de 1,5 m para instalaciones, que deberán estar situadas en la zona más alejada de la fachada principal, ajustándose a los parámetros de altura y de tal manera que no perjudiquen a las vistas y normal funcionamiento de los inmuebles a los que preceden, ocupando en todo caso la menor superficie posible para cubrir las necesidades.
- c. La altura de la planta alta podrá oscilar entre 3 y 4,5 metros.
- d. Se podrá incrementar la edificabilidad en las parcelas objeto de intervención en un máximo de 0,8 m²c/m²s, con respecto a la edificabilidad estipulada en el planeamiento vigente. En aquellas parcelas donde el uso característico y desarrollado sea el turístico

8 EL MODELO DE ORDENACIÓN

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

dicho incremento solo podrá aplicarse al uso comercial y con las limitaciones establecidas en los apartados siguientes. Aquellas parcelas que hayan sido legalmente segregadas computarán los incrementos establecidos en este Plan a partir de la edificabilidad estipulada en la licencia que sirvió a su edificación.

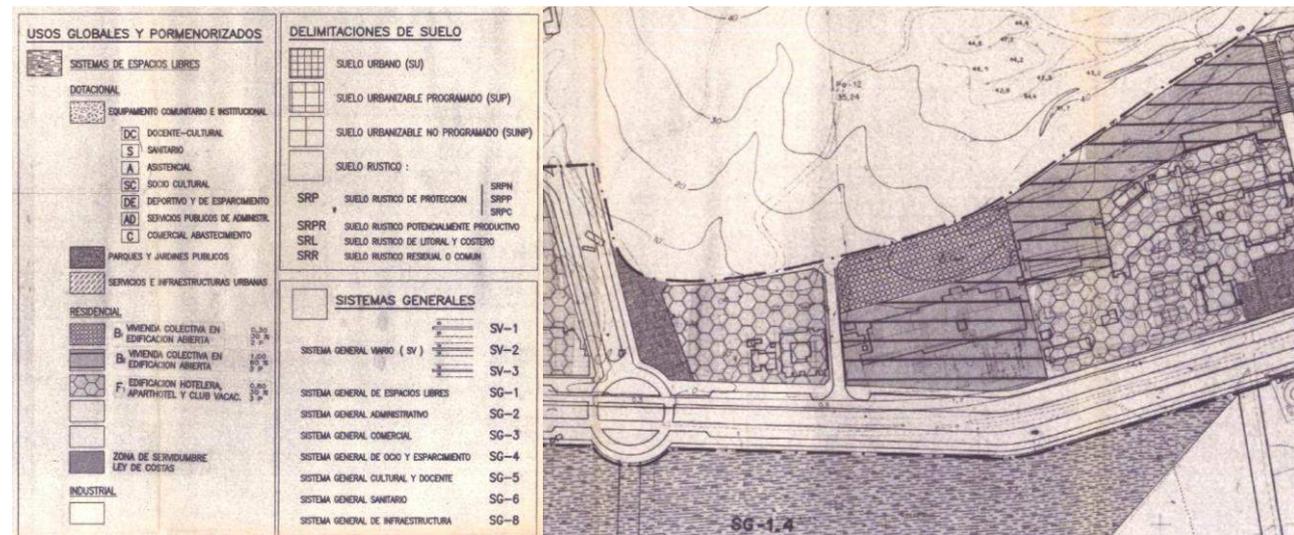
- e. En aquellas parcelas donde el uso comercial no sea exclusivo, no podrá superar el 35% del total de la edificabilidad de la parcela.
- f. En aquellas parcelas donde el uso comercial sea exclusivo, la ocupación en parcela podrá llegar hasta el 100%, respetando en todo caso los accesos existentes a las edificaciones situadas en la parte trasera del frente comercial, así como la separación a lindero posterior según la situación de la edificación actual.
- g. En aquellas parcelas donde el uso característico y desarrollado sea el turístico la ocupación en la parcela queda limitada por el reglamento de estándares turísticos.
- h. Se considera como uso tolerado con el uso comercial, el uso dotacional, con la única limitación de no perjudicar la funcionalidad de ninguno de los dos usos.
- i. Condiciones particulares de volumen y forma para aquellas parcelas donde el uso característico y desarrollado sea el turístico:
 - Con carácter general: 3 plantas (11m), el 10% de edificabilidad en plantas 4 y 5. Altura libre: planta baja 3-6 m / planta tipo: 2,5-2,8m / plantas bajo rasante: sin límite.
 - Con carácter específico en el frente comercial hacia la Avenida El Saladar: una planta, altura máxima 5,5m.
- j. En lo referente a las condiciones sobre el acabado de las fachadas se plantea una imagen renovada mediante la utilización de materiales acordes con los establecidos en el apartado "Elementos y materiales orientativos" dentro del Fichero Urbanístico de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación, aun cuando dichas actuaciones no se acojan a los incentivos que plantea el PMM, en tanto se consideran actuaciones edificatorias de acuerdo al Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal.

Con carácter general, para todas aquellas parcelas que se sometan a una actuación de renovación y/o rehabilitación edificatoria, con ordenanza F, de acuerdo con lo definido en el artículo 13.6 de esta Normativa, no será de aplicación el artículo 78 del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, en lo relativo al cómputo de la edificabilidad, siempre y cuando hayan sido construidos de conformidad con la correspondiente licencia urbanística.

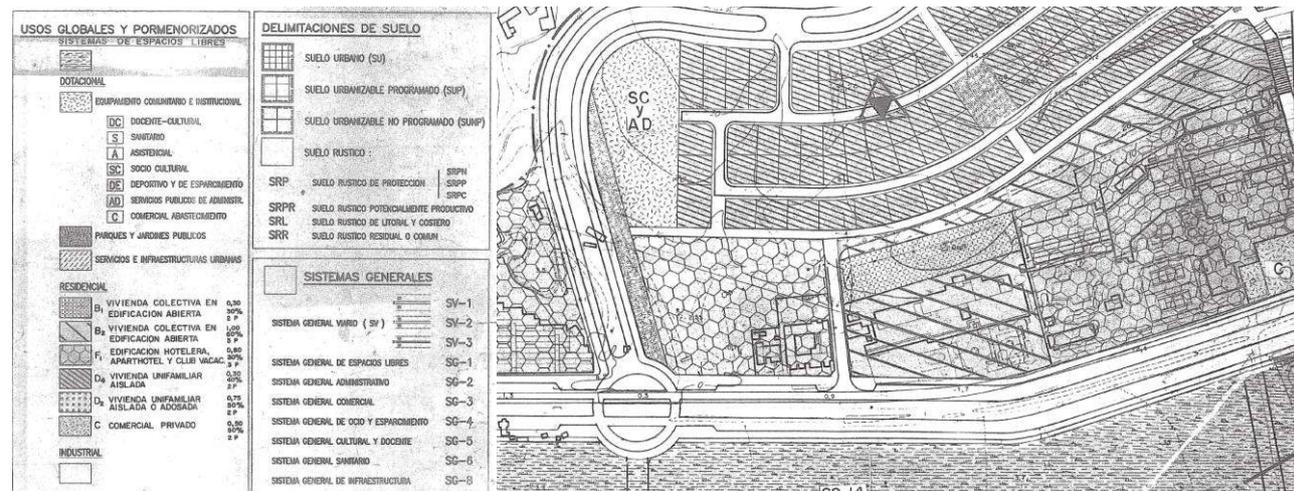
8_EL MODELO DE ORDENACIÓN

Para compensar la pérdida de los Espacios Libres situados en el interior del AHCS según el PGO 89 (2.400 m² y 1.600 m²), el Plan de Modernización sitúa en esta área homogénea, en la calle las Afortunadas, la nueva intervención de Espacio Libre IE-2 calles Las Afortunadas de 4.200m².

A continuación se muestran sendos extractos de los planos de ordenación del PGO 89 y PGO 98 donde se aprecia el cambio de calificación de los espacios libres:



Extracto del plano de ordenación del PGO 89



Extracto del plano de ordenación del PGO 98

8 EL MODELO DE ORDENACIÓN



Se incorpora un cuadro comparativo de los parámetros de ordenación establecidos por el PGO 89 y el PGO 98 que afectan a las parcelas incluidas en esta área homogénea:



Plano de situación de los centros comerciales ubicados en el Área Homogénea Comercial del Saladar

PARCELA		PGO '89							
		ORDENANZA	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS	RETRAQUEOS	SEPARACIÓN A LINDEROS	ALTURA EDIFICACIÓN
BUGANVILLA	1	F1	30%	0,8 m ² /m ²	RESIDENCIAL: ALOJAMIENTO HOTELERO, BAJO COMERCIAL, BAJO DE OFICINA, TODOS LOS USOS DE EQUIPAMIENTO, TODOS LOS USOS DE ESPACIO LIBRE	RESTO DE USOS PORMENORIZADOS	NO SE ESTABLECE	IGUAL O MAYOR ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	3 PLANTAS*
					PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS **				
EL SALADAR	2	B2	60%	1,2 m ² /m ²	RESIDENCIAL: VIVIENDA COLECTIVA, ALOJAMIENTO HOTELERO, BAJO COMERCIAL (B2), BAJO DE OFICINA (B2), EQUIPAMIENTO: ASISTENCIAL (B2), ASOCIATIVO (B2), SALA DE REUNIÓN (B2)	RESTO DE USOS PORMENORIZADOS	3m	3m	10,5

8. EL MODELO DE ORDENACIÓN



PARCELA		PGO '89							
		ORDENANZA	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS	RETRAQUEOS	SEPARACIÓN A LINDEROS	ALTURA EDIFICACIÓN
CASA ATLÁNTICA	3	F1	30%	0,8 m ² /m ²	RESIDENCIAL: ALOJAMIENTO HOTELERO, BAJO COMERCIAL, BAJO DE OFICINA, TODOS LOS USOS DE EQUIPAMIENTO, TODOS LOS USOS DE ESPACIO LIBRE	RESTO DE USOS PORMENORIZADOS	NO SE ESTABLECE	IGUAL O MAYOR ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	3 PLANTAS*
EL FARO	4	PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS (SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA)							
TENNIS CENTER	5	F1	30%	0,8 m ² /m ²	RESIDENCIAL: ALOJAMIENTO HOTELERO, BAJO COMERCIAL, BAJO DE OFICINA, TODOS LOS USOS DE EQUIPAMIENTO, TODOS LOS USOS DE ESPACIO LIBRE	RESTO DE USOS PORMENORIZADOS	NO SE ESTABLECE	IGUAL O MAYOR ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	3 PLANTAS*

*PODRÁN DESARROLLAR EL 5% DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL DE LA PARCELA HASTA 5 PLANTAS

** SEGÚN PLANEAMIENTO PARTE DE LA PARCELA TIENE COMO USO PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

PARCELA		PGO '98								
		ORDENANZA	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD	USO CARACTERÍSTICO	USO COMPATIBLE	USOS PROHIBIDOS	RETRAQUEOS	SEPARACIÓN A LINDEROS	ALTURA EDIFICACIÓN
BUGANVILLA	1	F1	30%	0,8 m ² /m ²	RESIDENCIAL: ALOJAMIENTO HOTELERO	COMERCIAL HASTA UN MÁXIMO DEL 10% DE LA EDIFICABILIDAD, BAJOS COMERCIALES, BAJOS DE OFICINAS, EQUIPAMIENTO, ESPACIO LIBRE	RESTO DE USOS PORMENORIZADOS	NO SE ESTABLECE	IGUAL O MAYOR ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	3 PLANTAS
EL SALADAR	2	B2	60%	1 m ² /m ²	RESIDENCIAL: VIVENDA COLECTIVA, ALOJAMIENTO HOTELERO	HASTA UN MÁXIMO DEL 10% DE LA EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA SE PERMITIRÁ: BAJOS COMERCIALES, BAJOS DE OFICINA, EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL, ASOCIATIVO, SALA DE REUNIÓN.	RESTO DE USOS PORMENORIZADOS	3m	3m	3 PLANTAS



8 EL MODELO DE ORDENACIÓN



PARCELA		PGO '98								
		ORDENANZA	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD	USO CARACTERÍSTICO	USO COMPATIBLE	USOS PROHIBIDOS	RETRAQUEOS	SEPARACIÓN A LINDEROS	ALTURA EDIFICACIÓN
CASA ATLÁNTICA	3	F1	30%	0,8 m ² /m ²	RESIDENCIAL.: ALOJAMIENTO HOTELERO	COMERCIAL HASTA UN MÁXIMO DEL 10% DE LA EDIFICABILIDAD, BAJOS COMERCIALES, BAJOS DE OFICINAS, EQUIPAMIENTO, ESPACIO LIBRE	RESTO DE USOS PORMENORIZADOS	NO SE ESTABLECE	IGUAL O MAYOR ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	3 PLANTAS
EL FARO	4	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL (SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA)								
TENNIS CENTER	5	F1	30%	0,8 m ² /m ²	RESIDENCIAL.: ALOJAMIENTO HOTELERO	COMERCIAL HASTA UN MÁXIMO DEL 10% DE LA EDIFICABILIDAD, BAJOS COMERCIALES, BAJOS DE OFICINAS, EQUIPAMIENTO, ESPACIO LIBRE	RESTO DE USOS PORMENORIZADOS	NO SE ESTABLECE	IGUAL O MAYOR ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	3 PLANTAS

*PODRÁN DESARROLLAR EL 5% DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL DE LA PARCELA HASTA 5 PLANTAS

** SEGÚN PLANEAMIENTO PARTE DE LA PARCELA TIENE COMO USO PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

En lo referente a las modificaciones introducidas por el presente plan en el Área Homogénea Comercial del Saladar, en el apartado 8.16 de la presente memoria se introduce un cuadro de alteraciones al planeamiento vigente, así como los planos A.01 y A.02, recogidos como anexo a la memoria.

a. A.R.U.D. 1. Centro Comercial Cosmo y Espacio Dotacional El Saladar.

Bajo esta denominación se recoge la intervención definida como IE-2 en el documento anterior, situada en la parcela P-7B de 9.350m² de superficie, situada entre la calle Bentejuy y la Avenida del Saladar, y colindante con el Centro Comercial Cosmo, actualmente calificada por el planeamiento vigente como Dotacional Socio-cultural, con una edificabilidad de 1m²/m².

En el documento sometido a información pública se habilitaba que dicha parcela contuviera además de usos dotacionales, un espacio libre y un porcentaje del 50% de la edificabilidad en usos terciarios, que posibilitaran su efectiva gestión y ejecución.

8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



Lo que se planteaba para la misma era, en síntesis lo siguiente:

- Nivel de la calle Bentejuy: aparcamientos al aire libre, orientados sobre el nivel del espacio libre inferior que linda con la Avenida del Saladar y construida sobre la cubierta de la edificación permitida en la parcela.
- Nivel de la Avenida del Saladar: en donde se ubica el espacio libre, y en donde el conjunto adquiere un lenguaje formal, a partir de los materiales de construcción e introducción de zonas ajardinadas.
- La edificabilidad permitida bajo la calle Bentejuy, es 1,00 m²c/m²s, la ocupación sobre la rasante de la Avenida del Saladar sería de un 50%, con un uso característico de dotación, equipamiento y uso terciario, según una edificación de una planta, quedando el resto como espacio libre (4.675 m²).
- Para mejorar las condiciones de integración de la parcela en su entorno, los volúmenes edificados en el frente de la Avda. del Saladar hasta un fondo máximo de la parcela de 20 m. serían construidos con materiales transparentes en un 80 % en toda la extensión de la fachada, siendo la ocupación del frente de la parcela (Avda. del Saladar) como máximo un 50 %.

Transcurrido el trámite de información pública y consulta, y habida cuenta de las circunstancias de la parcela citada y de su parcela colindante (P-7A), se ha procedido a ordenar ambas, configurándolas como una actuación de dotación particular, dada la convivencia en ambas parcelas de usos públicos y privados lucrativos, para aunar ambos intereses, primando el interés general de la misma y dotar de seguridad jurídica a la ordenación propuesta.

Para ello, es importante tener en cuenta algunos antecedentes:

- a) La parcela P-7B es cedida gratuitamente al Ayuntamiento de Pájara, mediante escritura pública, de 9 de noviembre de 1987, a raíz de un Convenio urbanístico firmado entre los propietarios y el Ayuntamiento el 29 de abril de 1984, plasmado en un Estudio de Detalle que se aprobó definitivamente el 23 de febrero de 1985. En el Convenio se acordaba dicha cesión para que la Administración la destinara a centro educativo de Enseñanza General Básica o a Zona Verde, con una edificabilidad de 2.662,70m². La superficie de la parcela en aquel momento, que aparece en la escritura, es de 11.412m². No obstante, en el convenio, y más tarde en la escritura de cesión, se hacía constar que si se destinaba la parcela a fines recreativos o deportivos, revertiría el 50% del suelo en los propietarios iniciales, y que cualquier otro cambio de uso, debería hacerse con el expreso acuerdo de las partes. De esta manera se escrituró y así aparece en el Registro de la Propiedad de Pájara, conforme a su certificación registral (Finca 4707, Tomo 297, Libro 45, Folio 36).
- b) En el mismo Convenio de 1984, se acordó la cesión gratuita al Ayuntamiento de 772m² construidos en la parcela P7-A (hoy Centro Comercial Cosmo) para destinarlos a diversas dotaciones. De dicha superficie, una vez se concluyó la primera fase de construcción del Centro Comercial, se escrituraron en fecha 28 de agosto de 1987 a favor del Ayuntamiento 172,72m² construidos (Local 22) con una terraza aneja de 20m².



8 EL MODELO DE ORDENACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

- c) Años más tarde, el 1 de septiembre de 1994, se firma un nuevo Convenio revisando el anterior, revisando las estipulaciones del anterior, entre las cuales destacan la reunificación de los locales que debían cederse al Ayuntamiento en el Centro Comercial Cosmo, incrementándose con la cesión del local Torre, de 84,52m² construidos), la entrega de 40.000.000 de las entonces pesetas y la asignación de una edificabilidad a la parcela P-7B de 1.500m² para equipamiento sociocultural. Por contra, el Ayuntamiento se comprometía a la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle que posibilitara el nuevo acuerdo, la habilitación de aparcamientos públicos y a la cesión de una superficie aproximada de 2.600m² de la parcela P7-B para aparcamiento privado. Este nuevo convenio es ratificado por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de septiembre de 1994, y la Revisión del Estudio de Detalle se aprueba definitivamente el 18 de julio de 1995.

No obstante todo lo anterior, es crucial tener en cuenta que el planeamiento vigente, el Plan General de Ordenación de 1989, que se redactó ya con el primer convenio de 1984 firmado, no contempla estas determinaciones, incluyendo ambas parcelas diferenciadas (P-7A y P-7B), y asignando a la totalidad de la parcela P7-B que superficie en 8.800m² de suelo, uso de equipamiento con una edificabilidad de 1m²/m² (la reducción de la superficie se debe a la ejecución de la urbanización y de los viales que la circundan).

Han sido emitidos informes técnico y jurídico por parte del Ayuntamiento de Pájara donde se solicita que se justifique la reducción en la superficie dotacional que preveía el Plan de Modernización. En virtud de esos informes y del interés general que supone viabilizar la intervención, así como la constancia del interés privado, se procede a configurar la actuación de dotación propuesta, cuya ordenación se refleja en la ficha anexa a la normativa y que se describe a continuación:

El ámbito de la actuación de dotación es la suma de las parcelas P7-A (Centro Comercial Cosmo) y P7-B (parcela dotacional del Ayuntamiento). En la siguiente tabla se especifican los parámetros de partida de ambas, conforme al planeamiento en vigor (PGO de 1989). Debe tenerse en cuenta la carga que pesa sobre la parcela municipal ya expuesta, en relación con el convenio de 1984:

PARCELA	SUP. PARCELA	USO CARACTERÍSTICO	EDIFICABILIDAD PGO	OCUPACIÓN	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
P-7A	9.900,00	COMERCIAL DOTACIONAL	1 m ² / m ²	NO SE ESTABLECE	3 PLANTAS/ 12M
P-7B	8.800,00*	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	1 m ² / m ²	60%	2 PLANTAS/7,5M

8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



*La superficie de parcela según planeamiento vigente (8.800m²s) no coincide con la parcela que se ha tenido en cuenta para la ARUD-1 (9.350m²s), debido a que se incorpora un aparcamiento público existente en vía situado en la calle Bentejuí.

- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN:

La propuesta de reordenación de las superficies, usos y edificabilidades se realiza teniendo en cuenta estos parámetros; sin embargo, no puede obviarse que el Plan General vigente es de 1989 y que las circunstancias de la urbanización en aquel entonces no eran las mismas que en la actualidad, sobre todo porque los parámetros con los que se diseñó el plan tomaban como referencia una urbanización mixta, residencial y turística.

En el diagnóstico efectuado en el marco de la redacción de este Plan de Modernización se ha detectado la falta de superficies dotacionales, sin embargo también se ha apuntado la escasa superficie de espacios libres con la suficiente entidad para servir a la zona turística, en ubicaciones estratégicas como es la Avenida del Saladar, frente de la ciudad hacia el mar.

A partir de estas premisas, y con la imprescindible intervención de la iniciativa privada cuyo impulso económico resulta de especial importancia para la reactivación de la zona, se ha diseñado esta actuación de dotación que, a través de la reordenación de las superficies y edificabilidades, aúna el interés general de contar con espacios dotacionales multiusos, que puedan adaptarse a las necesidades de los turistas, espacios libres públicos, zonas de aparcamiento público, escaso también en el núcleo turístico, con los usos comerciales y terciarios como motores económicos y posibilitadores de la ejecución de la misma.

La edificabilidad comercial (por tanto, lucrativa) aumenta en 7.920m² debido a que para los Centros Comerciales de la Avenida El Saladar en el Área Homogénea comercial del Saladar (AHCS) se establece un incentivo de edificabilidad de 0,8 m²c/m²s.

En la ordenación planteada para las parcelas implicadas en la actuación de dotación, la edificabilidad lucrativa total (la establecida por el planeamiento vigente más la resultante de los incentivos que se pretendan materializar) se distribuirá entre ambas parcelas iniciales (P-7A y P-7B), de acuerdo a los parámetros que se establecen en este Plan.

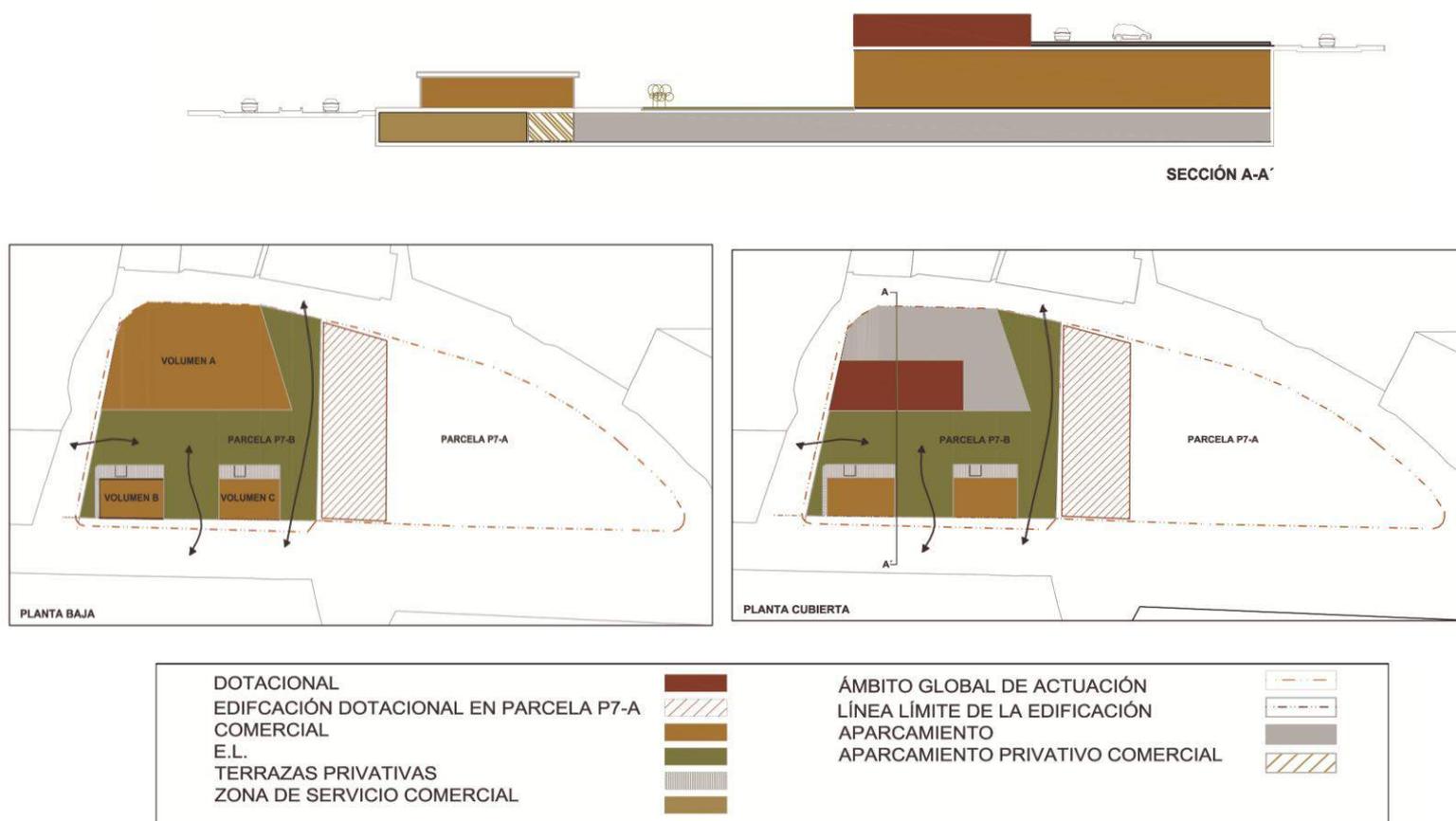
Para llevar a cabo esta actuación de dotación es necesaria la suscripción y tramitación del correspondiente Convenio de Planeamiento, de conformidad con los artículos 236 y siguientes del TRLOTENC, en el que se reflejen los parámetros de ordenación, así como los compromisos que adquieren ambas partes para su gestión y ejecución, de acuerdo con la exposición que sigue.

8. EL MODELO DE ORDENACIÓN



Teniendo en cuenta la situación de partida, la preexistencia del Centro Comercial Cosmo y la parcela dotacional, así como el interés de llegar a una ordenación que posibilite conseguir el mayor beneficio para el interés público, consistente en lograr un espacio multifuncional ejecutado en una localización estratégica del núcleo, gracias a la intervención de la iniciativa privada, se ha planteado la siguiente ordenación para la actuación, que se describe posteriormente:

Esquema de la actuación



8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



INCREMENTO Y DISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDAD							
PARCELA	SUP. PARCELA (m ² s)	USO	EDIFICABILIDAD PGO (m ² c)	INCREMENTO EDIF. PMM (m ² c/m ² s)	INCREMENTO EDIF. PMM * (m ² c)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA PMM (m ² c)	EDIF. LUCRATIVA DISTRIBUIDA (m ² c)
P-7A	9.900,00	COMERCIAL DOTACIONAL	9.900,00	0,80	7.920,00	17.820,00	12.970,00
P-7B	9.350,00	DOTACIONAL COMERCIAL ESPACIO LIBRE	8.800,00 No lucrativa	-	-	-	4.850,00

De acuerdo a la ordenación planteada, resulta lo siguiente:

El incremento de edificabilidad derivado de aplicar el 0,8m²c/m²s a la P-7A, se distribuye entre las dos parcelas: correspondiendo 3.070 m²c a P-7A y 4.850m²c a la P7-B (3.070 + 4.850= 7.920m²c).

En cuanto a la edificabilidad destinada uso dotacional, se propone distribuir una edificabilidad dotacional de 5.042,72m²c, repartidos entre las dos parcelas. Insertos en la parcela P-7A se situarían 3.817,72 m²c y en la parcela P-7B, 1.225,00m²c.

Se obtendría un aparcamiento público bajo rasante en la parcela P-7B, con una superficie construida de 7.316,00m²c.

Además, se generaría otro aparcamiento público sobre cubierta de 2.275m²s.

En la parcela P-7B se generaría un espacio libre de 4.500m²s de superficie.

De este modo, se configuraría un complejo inmobiliario en la parcela P-7B en la superficie ocupada por la edificabilidad comercial, en el que se distinguirían cuatro niveles:

- Subsuelo: titularidad pública.
- Suelo: titularidad pública.



8 EL MODELO DE ORDENACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

- Vuelo (edificabilidad comercial): titularidad privada.
- Cubierta de la edificabilidad comercial alineada a la Calle Bentejuí: titularidad pública.

Todo ello de acuerdo al artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, según el cual las fincas tendrán el carácter de fincas especiales.

Con la configuración actual de la actuación de dotación, se disminuye efectivamente la superficie de dotación, sin embargo se compensa con la generación del espacio libre público y de aparcamientos públicos, cuya importancia tiene la misma relevancia, desde el punto de vista de las necesidades del núcleo; además, los costes de la ejecución de la actuación serían asumidos por la iniciativa privada, por lo que no va a verse afectado el erario público.

CESIONES DERIVADAS DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO							
PARCELA	USO	INCREMENTO EDIF. PMM (m2c)	COEFICIENTE DE USO COMERCIAL	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (UdA)	CESIÓN DE SUELO (m2s x UdA)	CESIÓN DE SUELO (m2s)
P-7A	COMERCIAL	3.070,00	0,89	1,00	2.732,30	0,31	834,66
P-7B	COMERCIAL	4.850,00	0,89	1,00	4.316,50	0,31	1.318,60
TOTAL							2.153,26

De acuerdo a esta tabla, derivados del incremento de aprovechamiento sobre la edificabilidad comercial de la parcela P-7A, devendría la obligación de ceder 2.153,26m² de suelo para dotaciones.

Como punto de partida de la actuación de dotación, contábamos con 8.800m² de superficie dotacional, que sumados a la obligación de cesiones, resultaría un total de 10.953,26m² de suelo.

Teniendo en cuenta esto, efectivamente se produce una disminución de la superficie de suelo dotacional que, en puridad, resulta en 6.775m² (espacio libre en parcela P-7B y aparcamiento en cubierta comercial en P-7B).

8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



Sin embargo, además de esta superficie en suelo, se obtendrán ejecutados, no solo estos espacios citados, sino:

- Un aparcamiento público bajo rasante de 7.316m²c.
- 3.817,72 m²c de superficie dotacional en un Centro Comercial totalmente renovado.

Resumen de las superficies (en suelo y construidas) dotacionales resultantes:

DOTACIONAL RESULTANTE						
PARCELA	DOTACIONAL (m ² c)	APARCAMIENTO EN SÓTANO (m ² c)	TOTAL (m ² c)	APARCAMIENTO EN CUBIERTA COMERCIAL (m ² s)	ESPACIO LIBRE (m ² s)	TOTAL (m ² s)
P-7A	3.817,72	-	3.817,72	-	-	0,00
P-7B	1.225,00	7.316,00	8.541,00	2.275,00	4.500,00	6.775,00
		TOTAL (m²c)	12.358,72		TOTAL (m²s)	6.775,00

En la siguiente tabla se especifica el valor estimado de la ejecución de las superficies en suelo y construidas que se cederán al Ayuntamiento, que alcanza los 2.763.749.38€.

VALOR ESTIMADO DE EJECUCIÓN DE LAS DOTACIONES						
DOTACIÓN	PARCELA	SUPERFICIE		MÓDULO		VALOR ESTIMADO EJECUCIÓN (€)
RENOVACIÓN LOCALES C.C. COSMO	P-7A	3.817,72	m ² c	197,20	€/m ² c	752.854,38
APARCAMIENTO EN CUBIERTA COMERCIAL	P-7B	2.275,00	m ² s	81,48	€/m ² s	185.375,00
ESPACIO LIBRE	P-7B	4.500,00	m ² s	48,00	€/m ² s	216.000,00
APARCAMIENTO EN SÓTANO	P-7B	7.316,00	m ² c	220,00	€/m ² c	1.609.520,00
						2.763.749,38



8 EL MODELO DE ORDENACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

Para la valoración de las acciones correspondientes se han tomado los módulos básicos de valoración del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias (COAC). Se han realizado a través del documento "Baremos orientativos para la estimación de honorarios de los Arquitectos en el ejercicio de su profesión." De igual manera, se han utilizado otros costes unitarios de referencia establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, a partir de la "Base de Datos de precios de la construcción" elaborada por el Centro de Información y Economía de Canarias (CIEC), dependiente del citado Colegio Oficial, así como el estudio PREOC, como base de datos de referencia para la obtención de precios de edificación y obra civil. Aunque algunos de estos módulos no tengan un carácter oficial, en virtud de la aplicación de la Directiva de Servicios ("Bolkestein") (Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre 2006, relativa a los servicios en el mercado interior), son útiles para el cálculo de algunos precios orientativos en módulos básicos de construcción y urbanización, mediante la correspondiente actualización de precios, con arreglo a los últimos datos publicados.

Ante esta valoración del coste de ejecución, es necesario conocer el valor de las cesiones derivadas del incremento de edificabilidad al Centro Comercial Cosmo que se indica en el siguiente cuadro resumen.

Para el cálculo del valor de las cesiones se ha tomado la metodología llevada a cabo en el presente plan para la obtención del valor de las reservas de suelo para dotaciones derivadas del incremento de aprovechamiento que el PMM establece, desarrollada en el estudio económico financiero.

SUELO DOTACIONAL EXISTENTE (m ² s)	8.800,00
CESIONES DE SUELO POR INCREMENTO DE EDIF. (m ² s)	2.153,26
SUELO DOTACIONAL PGO + CESION OBLIGATORIA(m ² s)	10.953,26
SUELO DOTACIONAL PMM (m ² s)	6.775,00
CESIONES PENDIENTES (m ² s)	4.178,26
VALOR DE LAS CESIONES (€)	1.864.587,91
EDIFICABILIDAD DOTACIONAL PMM (m ² c)	12.358,72

Habida cuenta de que, además de la titularidad de las superficies señaladas, el Ayuntamiento recibirá las mismas ejecutadas, y que el coste de la ejecución supera casi en un millón de euros, el valor de las cesiones, se entiende compensada la pérdida en superficie de suelo dotacional.

8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



8.8 EL MODELO Y EL ESTÁNDAR DE DENSIDAD

El PIOF ha fijado unos estándares de densidad a los establecimientos de alojamiento muy superiores a los aplicables con carácter general en el resto de Canarias, es decir, que frente a los 60 m² de solar/plaza que rigen en otras islas, en Fuerteventura priman las zonas con 90 o 120 m² de solar/plaza.

El Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, en su artículo 5.2, relativo a la potestad de los instrumentos de planeamiento de reducir el estándar mínimo de densidad hasta 50 m² de superficie mínima de parcela, establece los siguientes supuestos:

- 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 espacio libre, independiente de los mínimos obligatorios conforme a este Decreto o al planeamiento siempre que su ejecución sea previa a la de los alojamientos o quede asegurada de acuerdo con el régimen general aplicable a la urbanización.*
- 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 turístico.*

La Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, modificada por la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, en su artículo 35.2b) remite a desarrollo reglamentario: "Los estándares mínimos de densidad aplicables en actuaciones de renovación edificatoria y de rehabilitación urbana, así como los criterios de ponderación aplicables para la fijación definitiva de los mismos".

La aprobación de la Ley 2/2013 de Renovación ha supuesto un cambio a este marco, y en su Disposición Adicional Primera que modifica la Ley 7/1995 de ordenación del Turismo de Canarias, da una nueva redacción al artículo 35 de *Estándares relativos a la urbanización turística, incorporando los apartados, 1-bis y 3, volviendo, a su vez, a remitir a la Ley 2/2013 de Renovación.*

Del tenor literal del citado art. 35, se determina:

"1-bis). La aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por lo dispuesto en la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias

" 2.Reglamentariamente el Gobierno de Canarias determinará :

- a) *Los criterios de ponderación aplicables para la fijación del estándar mínimo de densidad en las parcelas a las que se refiere el apartado anterior.*

8 EL MODELO DE ORDENACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

b) Los estándares mínimos de densidad aplicables en actuaciones de renovación edificatoria y de rehabilitación urbana, así como los criterios de ponderación aplicables para la fijación definitiva de los mismos.

(...)”

Asimismo, Ley 2/2013 de Renovación, en el artículo 12 sobre “incentivos en materia de densidad de parcela”, establece:

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 planeamiento urbanístico o, en su caso, 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 metros cuadrados por plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra.

II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 metros cuadrados por plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 metros cuadrados por plaza.

III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza. No se admitiría aumentar el número de plazas actuales. “(...)”

Finalmente, la Ley 2/2013 de Renovación dispone en su artículo 7.2, en relación a la capacidad de los planes de modernización con respecto a los instrumentos de ordenación territorial que no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, que podrán prever determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas.

Como conclusión al marco legal existente, nos encontramos con que el desarrollo reglamentario no se ha producido, y que los estándares genéricos del PIOF están muy por encima de lo referido en el Decreto

8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



10/2001, de 22 de enero, en su artículo 5, siendo el único marco vigente que contempla de manera específica un estándar en núcleos turísticos sujetos a operaciones de rehabilitación.

Por último, la disposición transitoria segunda del Decreto 55/2003, de 30 de abril, por el que se aprueban las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística del PEOF, establece que se ajustarán a las disposiciones del planeamiento insular los expedientes relativos a la obtención de licencias de construcción o de autorizaciones previas al ejercicio de actividades turísticas reglamentadas en trámite en la fecha de entrada en vigor del mismo. Por ello, **se considera que, los proyectos de rehabilitación de los establecimientos de alojamiento, no tienen que cumplir el estándar fijado por el planeamiento insular para la zona turística de Morro Jable de 120 m²s/plaza, debiéndose aplicar en estos casos el estándar mínimo de densidad aplicables en actuaciones de renovación edificatoria, pudiendo acogerse, por tanto a los incentivos de densidad de parcela establecidos en el artículo 12 de la Ley 2/2013, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.**

8.9 LA ORDENACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

El conjunto de actuaciones a desarrollar en el espacio público se consideran actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

(IC) Intervenciones asociadas a la costa

Se trata de actuaciones a realizar junto al borde del litoral, en las que se proponen establecer un gradiente funcional y formal, de los usos, materiales y formas entre el espacio antropizado del núcleo urbano y el espacio natural de la playa. Se realiza a partir de un paseo peatonal en el que establecen espacios de sombra, descanso y elementos de vegetación, diversificando el paseo actual y contribuyendo a dinamizar el trazado existente.

(IE) Intervenciones en espacios libres

Están constituidas tanto por actuaciones sobre suelos calificados como espacio libre por el PGO´89 de Pájara, como por nuevas actuaciones de espacio libre, sobre las que se establecen un tratamiento integral que da lugar a nuevos espacios de relación entre la costa y el interior. A algunos de estos espacios se les asocia usos complementarios como equipamientos y aparcamientos.

(IV) Intervenciones en viario

Son actuaciones sobre las vías públicas en las que se establecen grados de intensidad en las intervenciones, que varían entre acciones de acondicionamiento de las calles a través de la mejora en los materiales existentes, hasta la modificación parcial de la sección, reorganización funcional del espacio, y la renovación de las infraestructuras de servicios básicos.

8 EL MODELO DE ORDENACIÓN

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

La propuesta adoptada se organiza en función de los siguientes criterios:

- Mejorar la accesibilidad de la totalidad de los espacios públicos.
- Incrementar la vegetación existente.
- Ampliar las aceras y reorganizar las secciones funcionales de las calzadas.
- Mejorar los materiales constructivos.
- Introducir plataformas reservadas a ciclistas y autobuses en continuidad con las existentes.
- Mejorar el mobiliario urbano y luminarias existentes.

8.10 COMPATIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Como se ha expuesto, determinadas disposiciones del planeamiento vigente no posibilitan el desarrollo de algunas de las actuaciones propuestas. Por otro lado, el Plan General de Pájara del 89, no se ha adaptado ni al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ni a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de ordenación del Turismo de Canarias, no habiendo sido el único instrumento de planeamiento general que ha operado sobre el municipio hasta la fecha.

De todo ello, deviene una compleja situación que, más allá de comprometer las operaciones de rehabilitación, reforma y sustitución, suponen serias trabas para la gestión cotidiana de los establecimientos turísticos y su adecuación a las distintas normativas.

A estas cuestiones, hay que añadir las recientes novedades que, en materia de rehabilitación y regeneración urbana de los tejidos urbanos turísticos ha supuesto la aprobación de nuevas leyes en el ámbito autonómico y nacional, que en sintonía y de manera complementaria, definiendo objetivos comunes, han supuesto una apuesta decidida a tales fines, añadiendo nuevas herramientas en el marco del planeamiento urbanístico que impulsan la rehabilitación de los edificios, así como la regeneración y renovación de los tejidos urbanos, flexibilizando y ampliando las posibilidades de actuación desde los instrumentos de planeamiento.

Partiendo de este marco y dentro del ámbito de actuación, el Plan de Modernización opera directamente sobre la interpretación del carácter de los usos, en la definición de los usos turísticos, terciarios y espacios libres, así como en los parámetros de edificabilidad y ocupación.

8.11 INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Además del cumplimiento de los estándares turísticos, la principal limitación existente, a la hora de acometer la recualificación en Morro Jable, se encuentra en la adaptación del planeamiento urbanístico vigente a la actual legislación urbanística y al planeamiento territorial, circunstancia a la que habría que



8. EL MODELO DE ORDENACIÓN



añadir el hecho de no ser el planeamiento vigente, el de aplicación en el momento de otorgamiento de licencias de obras a establecimientos turísticos y comerciales que perviven en la actualidad, ello derivado de la nulidad del PGO de 1998, por lo que la edificabilidad prevista en el planeamiento vigente (PGO'89) no responde a la realidad actual de aquellos establecimientos que contaron con licencia conforme al PGO'98, posteriormente anulado.

Asimismo, dicha disparidad se deriva de la propia falta de adaptación del planeamiento municipal al PIO y, a su vez, de éste a Directrices. Así, a modo de ejemplo de la singular casuística existente, nos encontramos con establecimientos con licencias de obras acordes tanto con el PGO'89 como con el PGO'98 que entrarían en contradicción con la situación sobrevenida por la posterior aprobación del PIO, entre otras determinaciones, en lo referente a la consideración del cómputo de edificabilidad, al establecer en su artículo 78:

“A partir de la entrada en vigor de este documento quedarán sin efecto y no vigentes todas aquellas disposiciones del planeamiento municipal y/o del planeamiento de desarrollo que excluyan del cómputo de la edificabilidad otorgada a la parcela cualquier superficie construida que no sea sótano o semisótano, entendiéndose por este último todo volumen construido ubicado bajo un forjado cuya cara superior no sobresalga más de un metro del terreno en cualquier punto de la parcela”.

Con carácter general, para todas aquellas parcelas que se sometan a una actuación de renovación y/o rehabilitación edificatoria, de acuerdo con lo definido en el artículo 13.6 de esta Normativa, no será de aplicación el artículo 78 del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, a las parcelas con ordenanza F, en lo relativo al cómputo de la edificabilidad en planta baja, siempre y cuando hayan sido construidos de conformidad con la correspondiente licencia urbanística.

Y, por último, lo que es más importante, no contiene la flexibilidad adecuada para llevar a cabo la rehabilitación y mejora de los ámbitos de actuación.

Con el objetivo principal de conseguir una ordenación que promueva la rehabilitación y renovación turística, que dé cobertura a las apuestas innovadoras y que fomenten la arquitectura sostenible, consiguiendo una Ciudad Turística de calidad y con eficiencia energética, el Plan establece incentivos en edificabilidad y en materia de densidad de parcela, conforme a los criterios que se justifican en los apartados siguientes.

1. Edificabilidad

Durante la vigencia del Texto Refundido del PGO de 1998, conforme a la normativa urbanística de aplicación, se concedieron licencias de edificación a distintos establecimientos que, a día de hoy, habiendo cumplido sus deberes iniciales, se encontrarían actualmente en la situación de legal de consolidación prevista en el artículo 44 bis, apartado 1, a) del TRLOTyENC'00, según la redacción dada por la Ley 1/2013, de 25 de abril (BOC núm. 85 6/05/2013).

8 EL MODELO DE ORDENACIÓN

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

Como consecuencia de la situación sobrevenida por el planeamiento urbanístico, por ende de las resoluciones judiciales recaídas, se produce una compleja situación para establecer el punto de partida de aplicación del incentivo de edificabilidad del artículo 11 de la Ley 2/2013 de Renovación; en la medida que existen establecimientos que se ejecutaron con arreglo a licencia de obras otorgadas conforme al PGO'98 anulado, que no encuentran correspondencia en los parámetros de edificabilidad del planeamiento vigente.

Es por ello por lo que, para viabilizar la rehabilitación y/o renovación edificatorias en situación legal de consolidación, en relación al parámetro de edificabilidad, con carácter general y respecto a la aplicación del incentivo de edificabilidad se considerará como punto de partida el permitido por el planeamiento vigente, mientras que a efecto de recuperación de plusvalías se parte del estado actual de consolidación de los establecimientos, y se considerará la nueva edificabilidad, que en su caso, finalmente pueda realizarse sobre la parcela.

En el caso de los establecimientos de alojamiento, incluidos en el Área Homogénea Ciudad Turística, que acometen operaciones de renovación y/o rehabilitación edificatoria la edificabilidad se incrementa, sobre la edificabilidad de planeamiento vigente, en un 0,3 m²c/m²s, conforme a las determinaciones del artículo 11 de la Ley 2/2013 de renovación y modernización turística de Canarias.

Para el caso de los establecimientos comerciales que lleven a cabo actuaciones de renovación y/o rehabilitación edificatorias ubicadas en el Área Homogénea Comercial del Saladar, se podrá incrementar la edificabilidad en las parcelas objeto de intervención en un máximo de 0,8 m²c/m²s, con respecto a la edificabilidad estipulada en el planeamiento vigente. Aquellas parcelas que hayan sido legalmente segregadas computarán los incrementos establecidos en este Plan a partir de la edificabilidad estipulada en la licencia que sirvió a su edificación.

2. Incremento de ocupación por renovación

La materialización del incremento de edificabilidad es posible llevarlo a cabo a partir del aumento del número de plantas edificado, o bien a través de la ampliación del parámetro ocupación de las parcelas. A partir de la consideración de las dos posibles transformaciones que se pueden generar, y de la situación natural del relieve del núcleo, el Plan de Modernización, en el caso de los establecimientos de alojamiento, y en aplicación de las limitaciones del art 11.5 opta por flexibilizar el parámetro de ocupación de las parcelas para viabilizar el incremento de ocupación hasta el 40%, y la ampliación de la edificabilidad permitida en las ordenanzas F y Semi Intensiva, del 5% en las plantas 4 y 5 al 10%, y en el caso de edificaciones con un número de plantas aparentes superior o igual a 9 plantas, se establece que a partir de la planta 4ª hasta un máximo de 11 plantas, la edificabilidad máxima permitida es del 20% del total de la parcela, materializándose en un único volumen cuya ocupación máxima en planta será de 1.000 m².



8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



En aquellas parcelas donde el uso comercial sea exclusivo, la ocupación en parcela podrá llegar hasta el 100%, respetando en todo caso los accesos existentes a las edificaciones situadas en la parte trasera del frente comercial, así como la separación a lindero posterior según la situación de la edificación actual.

En aquellas parcelas donde el uso desarrollado sea el turístico la ocupación en la parcela queda limitada por el reglamento de estándares turísticos.

8.12 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

En relación a la altura de la edificación, como elemento básico que define la fisonomía de Morro Jable, desde el Plan de Modernización se regulan las alturas con la premisa fundamental de respetar el diálogo con el paisaje y teniendo en cuenta las disposiciones del artículo 10.5 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

Con el objetivo de mejorar el entorno de la Avenida del Saladar se incorpora en la Normativa los parámetros de ordenación para el Área Homogénea Comercial del Saladar, modificando en este frente condiciones de partida del planeamiento vigente, homogeneizando los parámetros formales del frente edificado, número de plantas, altura máxima y retranqueos.

Para el caso de las edificaciones de gran altura, que cuentan con una altura igual o superior a 9 plantas, se establece en el presente PMM su mantenimiento, tomando medidas correctoras con el objeto de evitar el efecto apantallamiento que distorsiona la imagen edificatoria turística. Para ello se establece la posibilidad de incrementar la altura hasta las 11 plantas, siempre que se reordene la edificabilidad permitida en la parcela. Se considera que la solución menos invasiva, desde el punto de vista urbanístico, a la hora de renovar las edificaciones existentes cuya volumetría distorsionan la trama urbanística, es aumentar en altura de manera controlada y en superficies muy acotadas de la parcela, frente al aumento de ocupación de suelo, dada la necesidad de esponjar el suelo del núcleo turístico. A este respecto, se establecen una serie de medidas correctoras recogidas en la normativa.

8.13 RÉGIMEN DE USOS

Se modifica la definición del carácter de los usos del planeamiento urbanístico, ampliando los conceptos que abarcan y se define una nueva estructura, según cuatro tipos: característicos, tolerado, vinculado y prohibido, consiguiendo una mayor flexibilidad y adaptación a las circunstancias del ámbito de trabajo.

1. Uso turístico

Con respecto al uso turístico, el Plan de Modernización lo desliga del residencial, para constituirse en un nuevo uso global, recogiendo la regulación sectorial vigente, sin diferenciar el tipo de establecimiento de alojamiento que se puede implantar, más allá de establecer diferencias entre los establecimientos

8 EL MODELO DE ORDENACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

permitidos en la zona turística y los permitidos en la zona residencial, por lo que se flexibiliza los posibles cambios de tipología de los establecimientos.

Se habilita el uso de alojamiento turístico en la modalidad de hotel urbano dentro de la zona residencial del PIO en el ámbito del Plan de modernización de Morro Jable, estableciendo dicho uso como tolerado alternativo al uso residencial.

2. Uso terciario

En relación al uso terciario se redefine con respecto al planeamiento vigente, se consideran como clases del mismo los anteriores usos globales comercial y terciario, y se añaden los de restauración y bares, y ocio y recreo, de acuerdo a la normativa vigente al respecto (Decreto 90/2010, de 22 de julio, por el que se regula la actividad turística de restauración y los establecimientos donde se desarrolla y modificado por el Decreto 29/2013, de 31 de enero, así como el Decreto 52/2012 de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa).

3. Uso espacio libre

En el caso del espacio libre, se complementa la definición del uso característico, y se permite la instalación de aseos, así como el uso de aparcamientos bajo rasante.

Igualmente, se admite el uso de quioscos (con una edificabilidad de 0,01 m²c/m²s) y terrazas en parcelas con superficie mayor de 1.000 m²s.

Así mismo para garantizar la calidad de estos espacios se dispone que al menos el 30% de la superficie se destine a zona arbolada con unidades de gran porte.

8.14 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 34 DEL TRLOTENC

8.14.1 CAPACIDAD TURÍSTICA CONFORME AL PIOF

El PIOF establece, en el artículo 76, la capacidad de alojamiento máxima insular. Para calcular la capacidad máxima de alojamiento del ámbito de estudio se utilizan los datos de las zonas incluidas dentro del ámbito de actuación del PMM: Solana Matorral, Stella Canaris, Las Gaviotas y Aldiana. En la siguiente tabla se refleja en base a los datos establecidos por el PIOF el techo de camas máximo de alojamiento para el ámbito de actuación, que es de 13.201 plazas turísticas.

8_EL MODELO DE ORDENACIÓN

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

ZONA URBANÍSTICA	TIPO DE SUELO	USO	SUP. TOTAL (PIOF)	SUP INCLUIDA PMM	Nº PLAZAS SEGÚN SUPERFICIE	Nº PLAZAS SEGÚN EDIFICABILIDAD
SOLANA MATORRAL	S.U	T.	371.160,00	371.160,00	4825	4857
LAS GAVIOTAS (parcialmente)	S.U. A.P.D.1	T.	381.780,00	81.841,00	1220,40	855,98
STELLA CANARIS	S.U. P.A.6	T.	386.560,00	386.560,00	5025	3849
ALDIANA	S.U.T	T.	161.500,00	161.500,00	2099	1384
TOTAL					13.201	

8.14.2 CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO RESIDENCIAL Y TURÍSTICA DEL PLAN

Se entiende como capacidad de alojamiento del Plan, el número total de habitantes teóricos (residentes y turistas), que existirían en un determinado ámbito de referencia en el supuesto de que cada una de las piezas edificables con capacidad de alojamiento, se consolidará hasta los valores máximos de las condiciones normativas que le fueran de aplicación, conforme a la ordenación propuesta en el planeamiento.

El PMM ha determinado la capacidad teórica de un área como la suma de las capacidades teóricas con las de alojamiento, diferenciando entre la residencial y turística, por aplicación de los siguientes criterios a cada una de las piezas:

- A. En el caso de que el uso principal asignado por el planeamiento sea alojamiento turístico, el número de habitantes de cada pieza se ha fijado mediante la aplicación de los siguientes criterios:
- Se calculará el valor de plazas por especialización de usos más desfavorable, para así obtener el número de plazas máximas que pueden tener cabida en el ámbito. Para ello, se calcula la capacidad poblacional conforme a las condiciones del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, que establece una superficie construida mínima de 50 m² y 25 m² de uso de alojamiento neto por unidad y por plaza respectivamente en apartamentos. La superficie construida mínima en hoteles se establece en 70 m² y 35 m² por unidad y por plaza de alojamiento respectivamente. En ambos indicadores se consideran englobados los servicios comunes correspondientes. Para el caso de las plazas en villas el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura establece una superficie construida mínima de 100 m² y 25 m² construidos por unidad y plaza en villas; asimismo, el Decreto 142/2010 de estándares turísticos, establece una superficie mínima de 56m² por unidad de alojamiento, lo que implica 28m² por plaza; sin

8 EL MODELO DE ORDENACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

embargo, la superficie que establece el PIOF (25 m²c/plaza) es más restrictiva, ya que si se contabilizan 4 plazas por unidad (tal como establece el PIOF) y se aplica el Decreto 142/2010 resultan 76 m² útiles por unidad (10 m² útiles por plaza extra en cada unidad de alojamiento a partir de la tercera plaza), que equivalen a 91.2 m² construidos (multiplicando la superficie útil por 1,20), resultando una superficie por plaza inferior a la del PIOF.

- También se definirá la densidad media admisible en parcelas mediante un estándar de solar por plaza de alojamiento, que para los establecimientos turísticos de nueva implantación será de 120m² de superficie mínima de parcela neta por plaza, tal y como establece el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura para la zona turística de Morro Jable.
 - En los establecimientos turísticos existentes se tendrá en cuenta el número de plazas autorizadas por el Cabildo más el incremento obtenido por el presente Plan de Modernización.
- B. En el caso de que el uso principal sea residencial, se calcula el número de viviendas de la pieza tal y como se expone:
- El número de viviendas previstas es el resultado de dividir los metros cuadrados construidos de suelo residencial establecidos en el Plan de Modernización, entre la previsión que establece el decreto de habitabilidad 117/2006. es de 25 m²/habitante.
- C. En las piezas cuyo uso principal no sea residencial o turístico, la capacidad teórica de alojamiento será igual a cero.

La ordenación propuesta incrementa la presencia de uso turístico y disminuye la actual presencia de residencial en el ámbito de Morro Jable. Se detecta la función del uso real, la compatibilidad tipológica de la edificación con los tipos de alojamiento turístico, la estructura de la propiedad y la concurrencia de usos en el entorno.

En términos absolutos, se calcula que la capacidad máxima de alojamiento turístico es de 12.886 plazas y 1.193 de residencial, en total la propuesta en el PMM es de 14.079 residentes y plazas turísticas. La especialización de usos propuesta, aumenta el uso turístico dentro del ámbito con respecto al planeamiento, situando la capacidad turística en un 90% frente al 10% residencial.



8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



Capacidad según especialización de usos	
Residencial	1.193
Turístico	12.886
	14.065

Según el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, la capacidad de alojamiento turístico es de **13.201** plazas, siendo este el techo máximo de camas turísticas para nuestro ámbito. El valor calculado más desfavorable de plazas por especialización de uso según la metodología anteriormente descrita, es de **12.886** plazas, quedando por debajo del techo máximo de camas turísticas establecidas.

8.14.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO ART. 34 TRLOTENC

El artículo 34.c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC) establece determinaciones en cuanto a los incrementos de la edificabilidad media global permitida.

“Los Planes Generales no podrán: c) Establecer, al ordenar el suelo urbano consolidado por la urbanización, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté previsto la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del Plan General.”

Según la especialización de usos propuesta por el PMM de Morro Jable, la superficie neta construida destinada a edificación residencial y a turística es de 534.367,01 metros cuadrados construidos dentro del ámbito de actuación. Hay que señalar que la superficie computada, es la resultante de la aplicación

8 EL MODELO DE ORDENACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

de los parámetros establecidos por el Plan General y la ordenación propuesta por el presente Plan de Modernización.

	Superficie (m ² c)	Superficie ámbito (Ha)	Superficie residencial –turística (m ² c/Ha)
Edificación residencial y turística	534.367,01	106,16 Ha	5.033,60

La superficie residencia y turística por hectárea dentro del ámbito de actuación se sitúa en torno a los 5.033,60m²c/Ha, cumpliendo así las determinaciones del artículo 34.c) de TRLOTENC.

En cuanto a la limitación de habitantes, la capacidad poblacional resultante de la propuesta de ordenación del PMM se sitúa en 14.065 residentes y plazas turísticas, siendo este el sumatorio de la capacidad resultante residencial de 1.193 residentes y la capacidad de alojamiento turístico de 12.886 plazas. La densidad poblacional por hectárea resultante, se sitúa aproximadamente en:

Capacidad según la propuesta de usos del PMM	Superficie ámbito de actuación(Ha)	Residentes y plazas turísticas por Hectárea
14.065	106,16 Ha	132,48

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

El artículo 9 de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales, modifica el artículo 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC).

“Artículo 9. Planeamiento General Municipal. Objeto, determinaciones e instrumentación.

6. Se modifica el artículo 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado con el siguiente contenido:

8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



“Artículo 32. Plan General de Ordenación. Objeto y determinaciones.

7. Los planes generales definirán, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las directrices de ordenación y en el planeamiento insular, para la totalidad del término municipal, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución.

(...)

En la ordenación pormenorizada se establece la dotación mínima de espacios libres en cuanto a metros cuadrados necesarios por habitante o plaza de alojamiento según se establece en el apartado 2.B.5. del artículo 32.

“(...)

8. Los planes generales establecerán la ordenación estructural, conformando el documento denominado plan básico de ordenación municipal, y la ordenación pormenorizada del municipio, conformando el documento denominado plan de ordenación pormenorizada.

(...)

B) Ordenación pormenorizada: constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de la ordenación estructural, desarrollan aquellas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución. La misma deberá incluir en todo caso:

(...)

5) Al establecer la ordenación pormenorizada se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa. No podrán ser computables a estos efectos, los espacios de protección por sus condiciones naturales o de protección de infraestructuras públicas, ni los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario. Computarán a estos efectos los resultantes de las reservar y estándares establecidos en el artículo 36.”

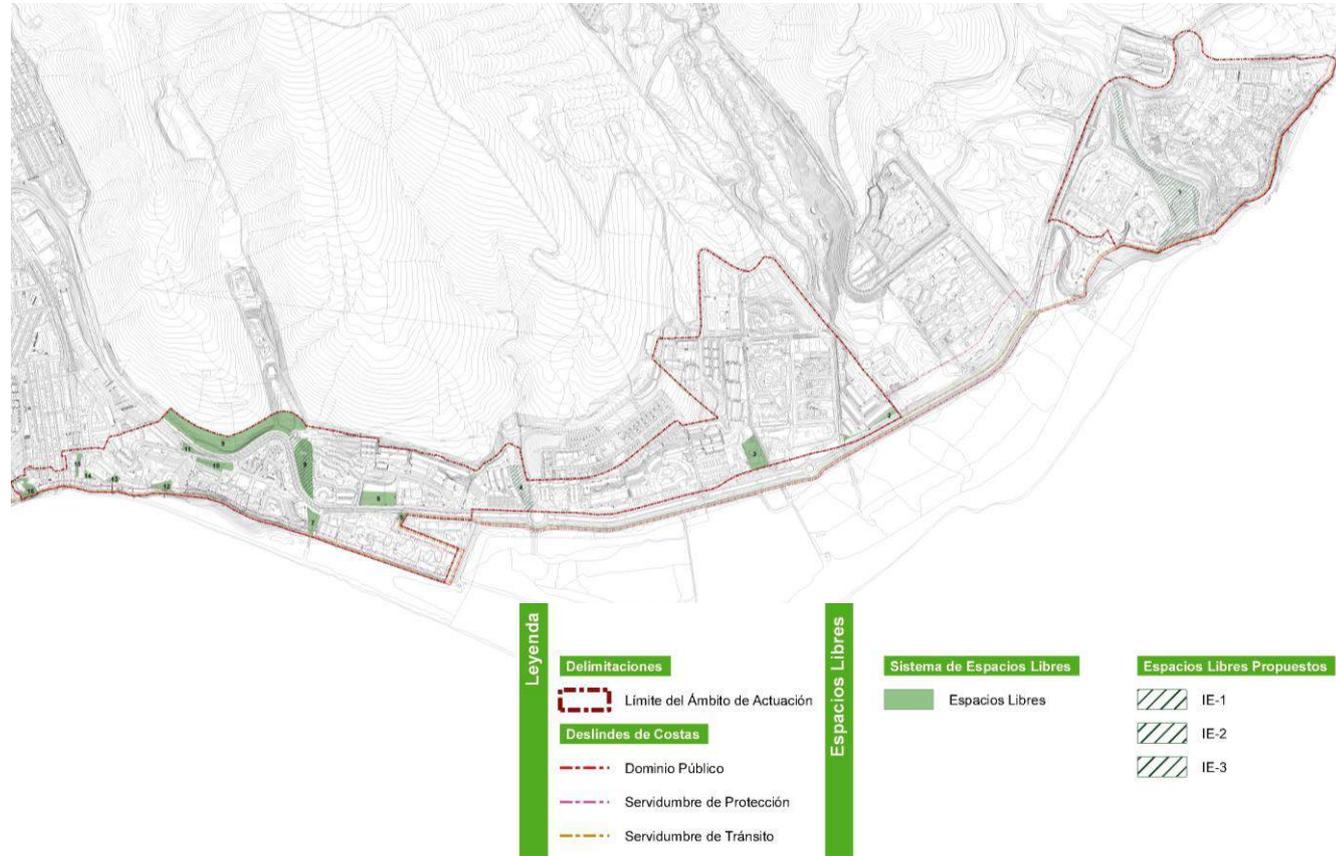
8 EL MODELO DE ORDENACIÓN



Espacio libre	Superficie (m ² s)
1	22314
2	900
3	5000
4	4200
5	775
6	4500
7	1900
8	7743
9	22062
10	2282
11	934
12	1389
13	553
14	401
15	674
16	2323
TOTAL M ²	77950

A efectos de cálculo para el cumplimiento del Artículo 32 .2.B.5 del TRLOTENC no se han tenido en consideración las superficies de espacios libres situados aquellas zonas consideradas de protección por sus condiciones naturales como indica el propio Decreto.

8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



Plano situación de espacios libres

La superficie de espacios libres computables dentro del ámbito de ordenación del PMM es de 77.950 m²s. La dotación de espacios libres resultante para una capacidad de alojamiento residencial y turístico del plan, estimada en 14.065 habitantes es de 5,54 m²/habitante, cumpliendo así con la modificación del artículo 32.2.B.5. del TRLOTENC, operada por el artículo 9 de la Ley 14/2014 de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales.

	Superficie Espacios libres (m ²)	Capacidad de alojamiento residencial y turístico del PMM	Dotación Espacios Libres del PMM (m ² /residente o plaza de alojamiento turística)
Edificación residencial y turística	77.950	14.065	5,54

8.16 ALTERACIONES DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PÁJARA (Informe Consejería)

El Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable establece las siguientes alteraciones al Plan General de Ordenación del municipio de Pájara, en el ámbito de actuación definido por el presente plan:

1. Modifica los usos respecto a las parcelas incluidas en las áreas especializadas de uso turístico, que se muestran a continuación en la tabla resumen y en el plano recogido como anexo a la memoria “A.01 Alteraciones al planeamiento vigente. Usos”.
2. Modifica los parámetros urbanísticos con respecto a la edificabilidad, ocupación, número de plantas o alturas, según las determinaciones del área homogénea en la que se encuentre, dichas alteraciones se muestran a continuación en la tabla resumen y en el plano recogido como anexo a la memoria “A.02 Alteraciones al planeamiento vigente. Parámetros urbanísticos”.
3. Los planos de alteraciones al planeamiento vigente sólo delimitan las zonas donde se operan las modificaciones descritas en la Normativa, sin que tengan carácter exhaustivo de ordenación pormenorizada, ni describan exactamente las parcelas, que vendrán definidas por el PGO vigente y las alineaciones reales existentes definidas por el Ayuntamiento en cada caso por el procedimiento adecuado.

8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS										
PLANEAMIENTO VIGENTE						PMM				
ORDENANZA	CONDICIONES DE USO	EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	ALTURA (m)	CONDICIONES DE USO	EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	ALTURA (m)
A1	Residencial: Vivienda unifamiliar aislada / Vivienda coletiva Comercial: Bajos comerciales Terciario: Terciario de oficinas Equipamiento: Todos los usos de equipamiento	1,60	100	2	6,5	Uso característico: Residencial Uso tolerado alternativo: Alojamiento turístico en modalidad de hotel urbano . Uso tolerado compatible: - Terciario: - Comercial: Bajos comerciales - Oficinas - Equipamiento: Todos los usos de equipamiento	Edificabilidad resultante según incremento establecido para hotel urbano en el art. 12 de la normativa	100	2	6,5
B1	Residencial: Vivienda colectiva / Alojamiento hotelero	0,30	30	2	6,5	Uso característico: Turístico	Edificabilidad resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	Ocupación resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	2	6,5
B2	Residencial: Vivienda colectiva / Alojamiento hotelero Comercial: Bajos comerciales Terciario: Bajos de oficina Equipamiento: Asistencial, asociativo y sala de reunión	1,00	60	3	10,5	Uso característico: Turístico Uso tolerado alternativo: - Terciario: Comercial / Hostelería Uso tolerado compatible: - Terciario: - Comercial: Bajos comerciales - Ocio y recreo - Oficinas - Equipamiento: Todos los usos de equipamiento	Edificabilidad resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	Área Homogénea Ciudad Turística: 60 Ocupación resultante según incremento establecido por el AHCS	3	10,5
C2	Residencial: Vivienda unifamiliar entre medianeras / Vivienda colectiva Industrial: Talleres y artesanía Comercial: Bajos comerciales Equipamiento: Asociativo y sala de reunión	2,00	100	2	6,5	Uso característico: Residencial Uso tolerado alternativo: Alojamiento turístico en modalidad de hotel urbano . Uso tolerado compatible: - Terciario: - Comercial: Bajos comerciales, talleres y artesanía - Equipamiento: Asociativo y sala de reunión	Edificabilidad resultante según incremento establecido para hotel urbano en el art. 12 de la normativa	100	2	6,5



8 EL MODELO DE ORDENACIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS										
PLANEAMIENTO VIGENTE						PMM				
ORDENANZA	CONDICIONES DE USO	EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	ALTURA (m)	CONDICIONES DE USO	EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	ALTURA (m)
D1	Residencial: Vivienda unifamiliar aislada	0,30	30	1	3,5	Uso característico: Turístico.	Edificabilidad resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	Ocupación resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	1	3,5
D2	Residencial: Vivienda unifamiliar aislada	0,75	50	2	6,5	Uso característico: Residencial Uso tolerado alternativo: Las parcelas incluidas en el área residencial del PIOF, dentro del ámbito de actuación del Plan de Modernización, se les permite como uso tolerado alternativo, la implantación de establecimientos de alojamiento turístico en modalidad de hotel urbano.	Edificabilidad resultante según incremento establecido para hotel urbano en el art. 12 de la normativa	50	2	6,5
						Uso característico: Las parcelas incluidas en el área turística del PIOF, dentro del ámbito de actuación del Plan de Modernización, se especializan como uso turístico.				
E2 (edificación sujeta a protección)	Residencial: Vivienda unifamiliar entre medianeras / Vivienda colectiva Industrial: Almacenes en planta baja, talleres y artesanía Comercial: Bajos comerciales Terciario: Bajos de oficina Equipamiento: Todos los usos de equipamiento Infraestructuras y servicios públicos: Todos Usos de espacios libres: Todos	1,00	--	1	La que posee actualmente	Uso característico: Residencial Uso tolerado alternativo: Alojamiento turístico en modalidad de hotel urbano. Uso tolerado compatible: - Terciario: - Comercial: Bajos comerciales, talleres y artesanía - Oficinas: Bajos de oficina - Industrial: Almacenes en planta baja - Equipamiento: Todos los usos de equipamiento - Infraestructuras y servicios públicos - Espacio libre	Edificabilidad resultante según incremento establecido para hotel urbano en el art. 12 de la normativa	--	1	La que posee actualmente

8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS										
PLANEAMIENTO VIGENTE						PMM				
ORDENANZA	CONDICIONES DE USO	EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	ALTURA (m)	CONDICIONES DE USO	EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	ALTURA (m)
F1	Residencial: Alojamiento hotelero Comercial: Bajos comerciales Terciario: Bajos de oficina Equipamiento: Todos los usos de equipamiento Usos de espacios libres: Todos	0,80	30	3 (5% de la edificabilidad hasta 5 plantas)	11	Uso característico: Turístico Uso tolerado alternativo: - Terciario: Comercial / Hostelería Uso tolerado compatible: - Terciario: - Comercial: Bajos comerciales - Ocio y recreo - Oficinas: Bajos de oficina - Equipamiento: Todos los usos de equipamiento - Espacio libre	Edificabilidad resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	Ocupación resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	3 (10% de la edificabilidad en planta 4ª y 5ª)	11
F2	Residencial: Alojamiento hotelero Comercial: Bajos comerciales Terciario: Bajos de oficina Equipamiento: Todos los usos de equipamiento Usos de espacios libres: Todos	0,60	25	4 (5% de la edificabilidad hasta 5 plantas)	14	Uso característico: Turístico Uso tolerado compatible: - Terciario: - Comercial: Bajos comerciales - Oficinas: Bajos de oficina - Equipamiento: Todos los usos de equipamiento - Espacio libre	Edificabilidad resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	Ocupación resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	4 (10% de la edificabilidad en planta 4ª y 5ª)	14
Semi-Intensiva	Residencial: Vivienda unifamiliar aislada / Agrupada / Edificación colectiva (se entenderá incluido en este uso los hoteles, apartoteles, conjuntos apartamentales y en general cualquier edificación destinada a uso turístico-residencial) Comercial: 20% de la edificabilidad total de la parcela	1,00	50	3 (5% de la edificabilidad hasta 5 plantas o 17m)	10	Uso característico: Turístico Uso tolerado compatible: - Terciario: - Comercial: 10% de la edificabilidad total de la parcela	Edificabilidad resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	50	3 (10% de la edificabilidad en planta 4ª y 5ª)	10
Extensiva I	Residencial: Vivienda unifamiliar aislada / Agrupada / Edificación colectiva (se excluyen las modalidades, dentro de la vivienda colectiva, de hoteles o apartoteles) Comercial: 10% de la edificabilidad total de la parcela	0,50	50	2	7,5	Uso característico: Turístico Uso tolerado compatible: - Terciario: - Comercial: 10% de la edificabilidad total de la parcela	Edificabilidad resultante según incremento establecido por el Área Homogénea	50	2	7,5



8 EL MODELO DE ORDENACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

ÁREA RESIDENCIAL	1. Podrán acogerse a los incentivos de la Ley 2/2013, aquellos establecimientos existentes cuyas plazas cuenten con autorización previa, tal como establece dicha ley, pudiendo aumentar la altura para poder materializar los incrementos de edificabilidad derivados de la renovación, pudiendo alcanzar una altura máxima de la línea de cornisa de 8m (2 plantas) más 3m de ático con un retranqueo de 4m, tal como se establece en el art.12 de la normativa del presente plan.
ÁREA TURÍSTICA AHCT	1. Las edificaciones destinadas a establecimientos de alojamiento turístico existentes, situadas en parcelas incluidas en el área homogénea AHCT, que se sometan a operaciones de renovación y/o rehabilitación edificatoria, podrán incrementar la edificabilidad con respecto a la establecida para cada parcela por el vigente Plan General de 0,3 m2c/m2s, tal como se establece en el art.14 de la normativa. 2. Para las actuaciones de rehabilitación y/o renovación edificatoria, que afecten a edificaciones con un número de plantas aparentes igual o superior a 9, se establece que a partir de la planta 4ª hasta un máximo de 11 plantas, la edificabilidad máxima permitida es del 20% del total de la parcela, materializándose en un único volumen cuya ocupación máxima en planta será de 1.000 m², tal como se establece en el art.14 de la normativa. 3. El porcentaje de ocupación de parcela de los establecimientos descritos en el apartado 1, se podrá aumentar hasta un 40% de la misma. Cuando el incremento de ocupación suponga un aumento de aprovechamiento, se someterá igualmente al régimen previsto para las actuaciones de dotación, tal como se establece en el art.14 de la normativa.
ÁREA TURÍSTICA AHCS	1. Se podrá incrementar la edificabilidad en las parcelas objeto de intervención en un máximo de 0,8 m2c/m2s, con respecto a la edificabilidad estipulada en el planeamiento vigente, tal como se establece en el art.15 de la normativa. 2. Se limita a dos (2) el máximo de alturas lindantes con la Avenida del Saladar, no pudiendo superar en total los 8,5 metros de altura con una tolerancia de 1,5 m para instalaciones, tal como se establece en el art.15 de la normativa. 3. En aquellas parcelas donde el uso comercial sea exclusivo, la ocupación en parcela podrá llegar hasta el 100%, tal como se establece en el art.15 de la normativa.

Con respecto a dos espacios libres que estableciera el planeamiento vigente, grafiados en el plano recogido como anexo a la memoria “A.01 Alteraciones al planeamiento vigente. Usos”, el Plan de Modernización modifica su calificación pasando de uso de parques y jardines públicos a uso turístico con ordenanza F1.

Los parámetros establecidos para la ARUD-1, incorporada en el Área Homogénea Comercial del Saladar se indican en el Fichero Urbanístico de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación.

En fecha 21 de diciembre de 2009, el Gobierno de Canarias adoptó acuerdo según el cual, entre otras cosas, los instrumentos de planeamiento debían incorporar en su documentación (Memoria y Estudio Económico-Financiero, en su caso), un análisis de todas las determinaciones que el nuevo Plan modificara con respecto al planeamiento vigente, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar, en cuyo caso debería incorporarse el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la Administración que formula el Plan, en orden a la atribución del pago de posibles indemnizaciones derivadas de las determinaciones urbanísticas propuestas.

Atendiendo a dicho Acuerdo y habida cuenta de que las modificaciones que este Plan realiza con respecto al planeamiento vigente, expuestas, **se entiende que las mismas no son susceptibles de provocar derechos indemnizatorios, puesto que no conllevan reducción de aprovechamiento ni limitaciones en el ejercicio de los derechos urbanísticos.**

Por otra parte, se aclara que, a en cuanto a la especialización de usos efectuada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal, las situaciones de fuera de

8_EL MODELO DE ORDENACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



ordenación no generan derechos indemnizatorios, por lo que los cambios de uso impulsados por ésta, tampoco podrán ser esgrimidos a efectos de indemnizaciones.



9. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



9.1 SÍNTESIS DEL MODELO PROPUESTO

La naturaleza y la forma de concebir las distintas herramientas contenidas en el presente Plan de Modernización le confieren un carácter complementario y permeable en el que se diluyen los límites entre los clásicos compartimentos estancos como son la zonificación, pormenorización de uso, normativa y gestión, necesarios para regular con precisión los usos de un suelo.

El presente Plan se considera como un instrumento que, de manera general y con una visión amplia de diferentes aspectos de problemas detectados a resolver, posibilita el logro de los objetivos de la renovación y recualificación del núcleo turístico de Morro Jable en un marco estratégico de mayor alcance que un instrumento de planeamiento, como marco integrado, organizativo, de planificación y ejecutivo, que incentiva y posibilita, tanto desde el punto de vista operativo como jurídico, la renovación y mejora de los establecimientos turísticos y la consiguiente recualificación de su oferta.

Las diferentes determinaciones y parámetros del documento tienen su origen en el enfoque más temático que geográfico del que se parte, tratando de plantear propuestas que den solución a problemas de escala urbana como la continuidad de flujos o la integración de la playa con la ciudad turística, y no estrictamente ligados al suelo como soporte estático.

El conjunto de acciones que se proponen tienen en común los criterios que se plantean en el presente documento para la ordenación y la gestión del núcleo turístico de una forma integrada, resultando fundamental su coordinación de manera que en su conjunto aporten una imagen unitaria, coherente y adaptada a las características del entorno.

A tal fin, se establece la importancia de las diferentes intervenciones y se ordenan de forma coherente, tanto física como temporalmente, estableciendo prioridades en dos fases en las intervenciones de ámbito público, que guardan coherencia con la estrategia de transformación del modelo turístico, a la vez que se establecen criterios de diseño.

9.2 SISTEMATIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES

Las intervenciones se ordenan y sistematizan a través del documento integrado en el Plan de Modernización denominado Normativa-Fichero Urbanístico. Dicho fichero contiene información gráfica y escrita, correspondiente a cada una de las actuaciones propuestas en el espacio privado, de acuerdo a la definición de las áreas homogéneas en que se encuentran, y en las intervenciones públicas incorpora ejemplos de intervenciones tipo del sistema viario, las intervenciones propuestas en el espacio libre, y el tratamiento de materiales, formas y colores aplicables en ambos casos.

La información gráfica de cada intervención localiza territorialmente el área sobre el parcelario de la urbanización, la identifica a través de un código y especifica la intervención propuesta.

9. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



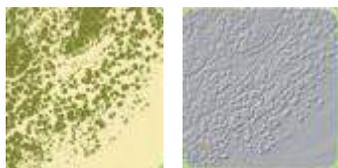
Gobierno
de Canarias

Además se establecen las condiciones particulares de la edificación, con determinación de los usos principal y complementario que se proponen, los parámetros resultantes de la aplicación del nuevo marco normativo y la materialización de las acciones propuestas, estableciendo igualmente condiciones de composición e integración en la morfología urbana y condiciones particulares relativas a elementos de fachadas, cerramientos, terrazas, instalaciones en cubiertas, mobiliario y vegetación a emplear y condiciones estéticas. Las imágenes recogidas en las fichas de las actuaciones se incluyen para orientar de forma gráfica las condiciones estéticas reguladas en cada una de ellas, no siendo de carácter vinculante.

El fichero de actuaciones en el espacio libre contiene fotomontajes que son meramente orientativos, mostrando el concepto de la actuación que se pretende recrear. Dicho carácter orientativo se hace extensivo, respecto al tratamiento del sistema viario, para las vías de jerarquía similar a las representadas, sin pretender por ello tener un carácter exhaustivo.

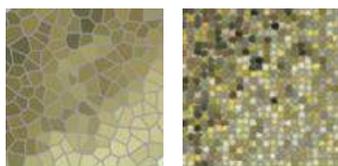
9.2.1 INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

El presente Plan de Modernización contiene una serie de propuestas de renovación y mejora del espacio público que se concretan en actuaciones dirigidas a reinterpretar y reorientar la función de determinados espacios dentro de la trama de la ciudad turística, principalmente las calles y los espacios libres públicos, a las cuales se hace partícipes de los diferentes entornos, potenciando la presencia de la imagen del espacio natural en el interior de la trama urbana, a partir de las siguientes actuaciones:



Morfología moteada del Saladar
Relación fondo-figura.

- Mejora del paisaje urbano y su calidad ambiental.
- Organización de la red viaria.
- Fomento del transporte público y mejora de la movilidad.
- Mejora y ampliación del sistema de aparcamientos.
- Recuperación de los espacios verdes y potenciación del espacio peatonal.
- Inclusión de nuevos espacios libres.
- Incorporación de dotaciones y equipamientos públicos.



Estudio de color del Saladar.

Con el fin de aportar una imagen unitaria del espacio público, se establecen criterios de materiales y diseño en relación a los espacios libres y las vías públicas, tanto rodadas como peatonales, reorganizando y limitando la presencia del automóvil, con propuestas en el ajardinamiento, mobiliario urbano y acabados de la urbanización, aumentando las zonas de sombra y estancia, a través de las denominadas Piezas Urbanas Equipadas, que se constituyen a modo de manual básico de la imagen del espacio público y que contribuyen a construir la nueva identidad de Morro Jable vinculada a los colores y formas del Saladar.

El presente Plan propone la organización de la red viaria del ámbito de actuación, así como medidas dirigidas a la mejora del transporte público y la movilidad partiendo de la base del estudio de movilidad elaborado. Se ha ordenado la red viaria principal teniendo en cuenta los diferentes modos de transporte, estableciendo la jerarquía y tipos de vías, diferenciando entre las calles rodadas, rodonales, peatonales o

9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



con acceso restringido, trabajo que queda grafiado en el plano de ordenación 9.2 "Propuesta de movilidad".

Se establece la siguiente jerarquización de las vías en el ámbito de actuación:

- Vía de primer orden:
Se corresponde con la vía perimetral o eje con mayor identidad en el modelo, que discurre en gran parte paralela al borde de la costa y recorre longitudinalmente el núcleo.
- Vías de segundo orden:
Se corresponden con las vías que canalizan los principales tráficos rodados de acceso a las zonas con mayor densidad de alojamientos turísticos, centros comerciales y servicios públicos y conectan con la vía de primer orden.
- Vías de tercer orden:
Se corresponden con el resto de las calles de acceso rodado, y que por sus características funcionales y formales dan servicio a un menor número de usuarios.
- Rodonales:
Se corresponden con vías en las que se compatibiliza el tráfico peatonal con el de vehículos, pero con preferencia en la circulación de los primeros.
- Peatonales:
Corresponden a las vías con el acceso restringido a los peatones.

Para fomentar la movilidad a pie y en bicicleta en el ámbito de actuación se propone reservar espacios para peatones y ciclistas, así como la supresión de barreras arquitectónicas, en entornos adecuados, seguros y agradables para los usuarios.

Se muestran a continuación las formas de pieza urbana propuestas para las vías y resto de espacios libres públicos. Las condiciones geométricas y los materiales a emplear serán los definidos en cada sección tipo según la clasificación de las vías propuestas por el Plan de Modernización, así mismo incluido en el Fichero Urbanístico con carácter orientativo.

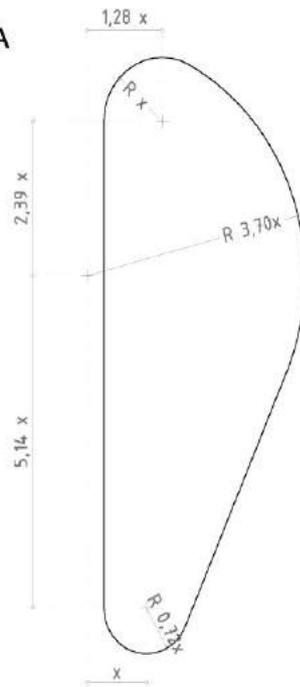


9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

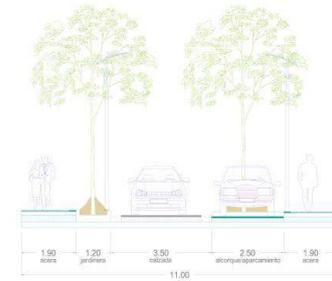
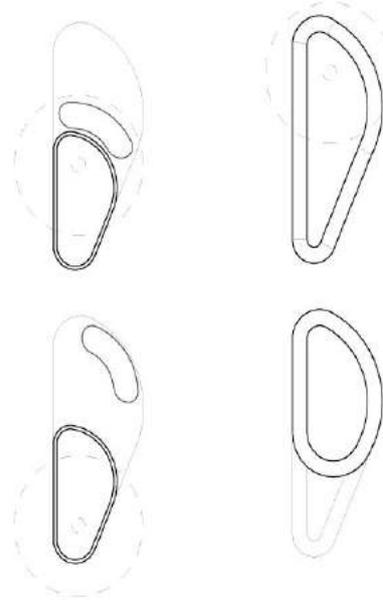


FORMAS 'PIEZA URBANA EQUIPADA'

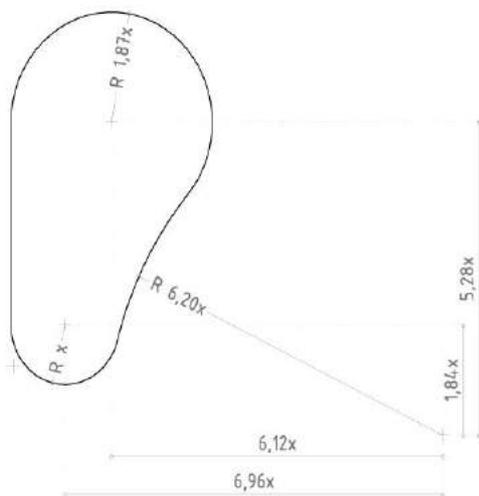
TIPO A



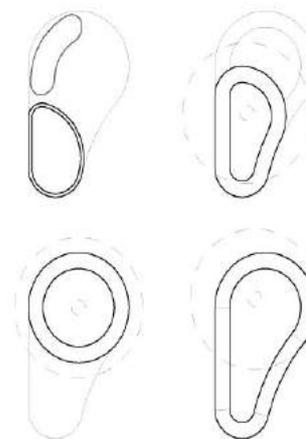
Posibles Variantes:



TIPO B



Posibles Variantes:

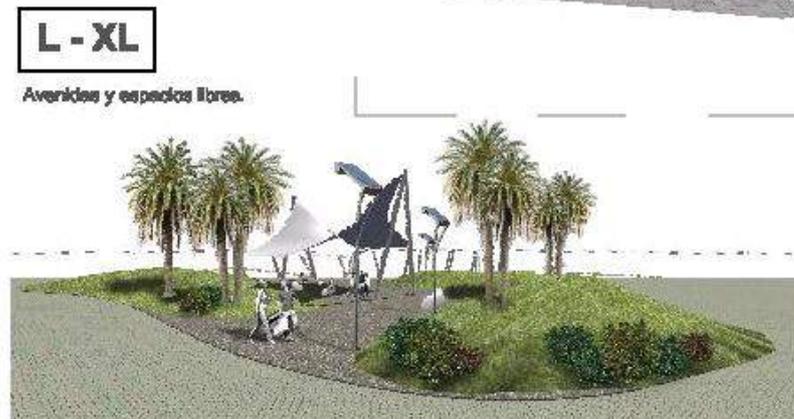
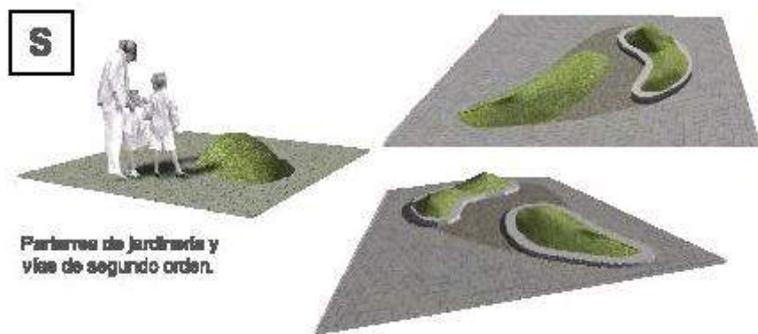


9. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

VEGETACIÓN	MOBILIARIO URBANO	MATERIALES
<p>VEGETACIÓN</p>	<p>LUMINARIAS</p> <p>OTRO MOBILIARIO</p> <p>BANCOS</p>	<p>HORMIGÓN</p> <p>GRAVA</p> <p>PICÓN</p> <p>AGUA</p> <p>ADOQUÍN</p> <p>TIERRA</p>

Ejemplo de materiales, mobiliario urbano y vegetación propuestos para las actuaciones en vía a modo orientativo.

Escala 'pieza urbana equipada'



9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



Las intervenciones en el espacio público se dividen dependiendo de donde tengan lugar espacialmente. Así nos encontramos con las siguientes intervenciones, las cuales agrupan diversas actuaciones:

Intervenciones asociadas a la costa (IC):

IC-1_Avenida Tomás Grau Gurrea:

Esta actuación prevé la adecuación y mejora del actual paseo Tomás Grau Gurrea, prestando especial atención en los contactos de las márgenes del paseo, en la zona de costa y en los pequeños terraplenes del lado opuesto, articulando un lenguaje diferencial para cada caso.

Así mismo incluye la repavimentación del paseo, un carril bici, la remodelación de la jardinería y la incorporación de nuevo mobiliario urbano más acorde con el lenguaje orgánico de las formas naturales del lugar.

Intervenciones en espacio libre (IE):

IE-1_Espacio libre barranco Valluelo de Burros:

Se propone la adecuación y mejora paisajística de este espacio libre, de 7.743 m², pasando del uso actual de área ajardinada al de espacio libre destinado a ocio y recreo, equipado con zonas de juego, kioscos y terrazas, así como un carril para bicicletas.

Se mantiene y mejora la canalización abierta actual del barranco, como elemento que contribuye a reconocer el territorio, y se recomienda la utilización de vegetación, palmeras y arbustos, de alto porte, en especial en la zona colindante al sistema viario.

IE-2_Espacio libre calle Las Afortunadas

Propuesta de un nuevo espacio libre de 4.200m² en la calle Las Afortunadas. El espacio libre se sitúa en el espacio ocupado hasta el momento por el viario y la rambla central, considerado como sobredimensionado en este tramo por el Estudio de Movilidad.

La propuesta plantea absorber la rambla central ajardinada dentro de un espacio libre de mayor dimensión, que incluya palmeras y arbustos de alto y medio porte, así como quioscos y terrazas que complementen el uso de espacio libre, con una edificabilidad máxima de 0,01 m²c/m²s y 3 m de altura. El tráfico rodado se sitúa en la franja derecha (localizándose ambos sentidos del tráfico donde en la actualidad se sitúa el de subida) dedicando un carril a cada dirección, de tal manera que el resto del espacio se dedica a un amplio espacio libre.



9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



El diseño del presente espacio libre se plantea de tal manera que frente a la fachada del hotel Cactus Garden y los apartamentos Palm Garden se desarrolle una franja de pavimento duro sin mobiliario de tal manera que se permita el paso de un vehículo en caso de emergencia.

IE-3_Espacio libre Valluelo de la Cal

Este espacio libre se sitúa en la desembocadura del Valluelo de la Cal, en el ámbito de Las Gaviotas, con una superficie total de 22.314 m².

El presente espacio libre pretende dotar a esta zona de un área de esparcimiento dirigido al deporte, motivado por las canchas deportivas existentes en la zona, y creando una zona de recreo con terrazas.

La propuesta de espacio libre conecta la desembocadura del barranco con el paseo de la playa del Matorral.

En el espacio se combinará tanto zona arbustiva de alto y medio porte, así como palmeras en la zona donde el terreno lo permita.

Intervenciones en viario (IV):

IV-1_Peatonalización y mejora de accesibilidad:

- C/ Miramar
- C/ Doramas
- C/ Peatonal Pez
- Tramo perpendicular calles El Sol y Tomás Grau Gurrea

IV-2_Remodelación y reurbanización de vías:

- Av Saladar
- C/ Las Afortunadas-tramo 1: Remodelación.
- Av Jandía-tramo 1: Sustitución de luminarias y ampliación de aceras.
- Av Jandía-tramo 2: Sustitución de luminarias, ampliación de aceras y zona ajardinada.
- C/ Bentejuy
- C/ Las Arenas: Sustitución de luminarias, ampliación de aceras y nuevos alcorques.
- C/ Agua: Sustitución de luminarias, ampliación de aceras y zona ajardinada.
- C/ El Sol: Sustitución de luminarias, ampliación de aceras y zona ajardinada
- C/ Biocho-tramo 1: Sustitución de luminarias y ampliación de aceras.
- C/ Biocho-tramo 2: Sustitución de luminarias.
- C/ Melindraga
- C/ Colibrí

9_MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



- . C/ Flamenco
- . C/ Guacamayo
- . C/ Estrella de Mar: Rodonalización
- . C/ Pasajes de la Playa (tramo 1)
- . C/ Pasajes de la Playa (tramo 2)
- . C/ Mascona
- . Tramos perpendicular Av. De Jandía / Bulevar el Timón

Estas actuaciones tienen su reflejo en el Fichero Urbanístico, en el cual, sin la intención de ser exhaustivo, se recogen en función de la jerarquía de la vía distintos ejemplos de actuación a modo orientativo.

Prioridades de la actuación pública:

Para la materialización de las intervenciones en el espacio público conforme al modelo planteado se establece el siguiente programa de actuaciones según el orden de prioridad de ejecución, determinando las actuaciones que se deben ejecutar en la primera fase, y las que se deben realizar en la segunda.

1ª fase: Son aquellas intervenciones que se consideran esenciales en función del modelo de ordenación.

2ª fase: Aquellas que resultan relevantes para una mejor rentabilización social de las primeras o para completar el modelo de ordenación.

Actuaciones en la 1ª fase:

- IC-1_Avenida Tomás Grau Gurrea
- IE-2_ Espacio libre con dotaciones, equipamientos y uso terciario
- IE-1_Espacio libre barranco Valluelo de Burros
- IE-2_Espacio libre calle Las Afortunadas
- IV-1_Peatonalización y mejora de accesibilidad:
 - . C/ Miramar
 - . C/ Doramas
 - . C/ Peatonal Pez
 - . Tramo perpendicular calles El Sol y Tomás Grau Gurrea



9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

- IV-2_Remodelación y reurbanización de vías:
 - . Av. Saladar
 - . C/ Las Afortunadas-tramo 1
 - . Av. Jandía-tramo 1
 - . Av. Jandía-tramo 2
 - . C/ Biocho-tramo 1
 - . C/ Biocho-tramo 2
 - . C/ Estrella de Mar

Actuaciones en la 2ª fase:

- IV-2_Remodelación y reurbanización de vías:
 - . C/ Bentejuy
 - . C/ Las Arenas
 - . C/ Agua
 - . C/ El Sol
 - . C/ Melindraga
 - . C/ Colibrí
 - . C/ Flamenco
 - . C/ Guacamayo
 - . C/ Pasajes de la Playa (tramo 1)
 - . C/ Pasajes de la Playa (tramo 2)
 - . C/Mascona

El Ayuntamiento tendrá la posibilidad de alterar el orden de las intervenciones en suelo público siempre que lo considere necesario. Sin embargo, en ningún caso se podrán sustituir las intervenciones planteadas por el Plan de Modernización aunque se consideren prioritarias por parte del Ayuntamiento, sin la previa revisión o modificación del Plan de Modernización.

9.2.2 LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PRIVADO

9.2.2.1 La gestión de las actuaciones de dotación

Teniendo en cuenta lo expuesto en el apartado 8.7 de esta Memoria, este Plan establece dos áreas homogéneas en cuyos ámbitos se posibilitan incrementar la edificabilidad en las parcelas de alojamiento turístico y parcelas de uso comercial, con el fin de viabilizar su renovación y rehabilitación.

9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



Dichas determinaciones conllevan que las actuaciones que se pretendan ejecutar haciendo uso de esos incrementos de aprovechamiento, tengan la naturaleza de actuaciones de dotación, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del TRLS, lo cual comporta los siguientes deberes:

- Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. La Ley establece que el porcentaje de cesión será el establecido por la legislación urbanística, debiendo situarse en una horquilla del 5-15%.
- Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero.

En el ámbito del **Área Homogénea Ciudad Turística**, teniendo en cuenta que los procesos de renovación y rehabilitación edificatoria que se ejecuten con las nuevas determinaciones del Plan de Modernización, se harán de forma individualizada en cada parcela, debiendo mediar la presentación del correspondiente proyecto ante el Ayuntamiento para la obtención de la preceptiva licencia, se considera cada parcela que pretenda optar a los incentivos establecidos como susceptible de conformar una actuación de dotación en sí misma, cuya materialización depende de la voluntad de consumir la edificabilidad de más establecida por este Plan.

De esta forma, será en el momento de solicitar la licencia correspondiente cuando, en caso de que se consuma en todo o en parte el incremento de edificabilidad otorgado por este Plan, cuando se activará el régimen de la actuación de dotación, debiéndose formalizar el correspondiente convenio de gestión con el Ayuntamiento, en el cual se fijará la cuantía a satisfacer en concepto de plusvalía.

En relación con la cesión de suelo dotacional, la legislación autonómica hasta el momento no ha establecido nada sobre si puede sustituirse esta carga por otra forma de cumplimiento, ni el método para el cálculo de estas cesiones.

En el siguiente punto de esta Memoria se explica la metodología adoptada para el cálculo del estándar dotacional, que le será el aplicado para determinar el porcentaje de cesión que corresponde a cada actuación, en base al aprovechamiento que se pretenda materializar. Asimismo en el Estudio Económico se determina y cuantifica el incremento de aprovechamiento de cada actuación, así como los deberes y cargas a los que están sujetas cada una de ellas.

Habida cuenta de que nos encontramos en un ámbito de actuación, con alto grado de consolidación, resulta prácticamente inviable la obtención de piezas de suelo que cuenten con la entidad suficiente para ofrecer un óptimo servicio en un área turística como Morro Jable, derivado de la materialización de

9. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



pequeños incrementos de edificabilidad que se ejecutarán, parcela a parcela. Por ello, se opta por establecer desde este Plan la sustitución de la carga de cesión de suelo para dotaciones por la monetarización de la proporción que le correspondería a cada parcela por el incremento de edificabilidad que efectivamente consume, tal como se expone en el Estudio Económico-Financiero.

De acuerdo con el Título IV del Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, dicha monetarización se destinará al patrimonio público de suelo, y dentro del mismo a las actuaciones en áreas sujetas a procesos de renovación, rehabilitación o sustitución de plazas alojativas turísticas (artículo 233.3.i).

En el caso de las actuaciones de dotación previstas en el **Área Homogénea Comercial del Saladar**, la ficha correspondiente de cada una anexa a la Normativa de este Plan, incorpora todos los datos necesarios que reflejan los incrementos de aprovechamiento de las parcelas incluidas en ellas, así como el cálculo de sus deberes de cesión por dotaciones y pago de plusvalías.

A la hora de efectuar el cálculo de los incrementos de aprovechamiento, es importante tener en cuenta que la entrada en vigor del PIOF en 2003 supuso que multitud de edificaciones quedarán en la actual situación de consolidación, dado que la aplicación de su artículo 78, en contraposición con las determinaciones del planeamiento urbanístico, obliga a computar la edificabilidad en planta baja destinada a instalaciones o servicios del edificio, superficies que no computaban en el momento en que se obtuvieron las pertinentes licencias edificatorias. Esta circunstancia ha provocado un desajuste entre la realidad física erigida legalmente y la realidad jurídica, imperante desde la entrada en vigor del PIOF.

Por ello, el incremento de aprovechamiento a efectos del cálculo de plusvalías y cesiones de suelo dotacional, en aquellas parcelas que se encuentren en situación de consolidación, por contar con una edificabilidad mayor a la permitida por el Plan General vigente, por razón del cómputo de la misma, se calculará sobre la edificabilidad materializada conforme a la licencia obtenida.

9.2.2.2 Metodología utilizada para la determinación de las reservas de suelo para dotaciones derivada del incremento de aprovechamiento que el PMM establece

La Metodología utilizada para la determinación de las reservas de suelo para dotaciones derivada del incremento de aprovechamiento que el PMM establece, se describe a continuación:

El artículo 14.1.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008), determina que las actuaciones de dotación son actuaciones de transformación urbanística que tienen “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 asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”

Estas actuaciones de dotación implican los siguientes deberes legales a cargo de sus beneficiarios, sin perjuicio de los demás deberes impuestos a las actuaciones de urbanización (artículo 16 del TRLS):

9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



- Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. La Ley establece que el porcentaje de cesión será el establecido por la legislación urbanística, debiendo situarse en una horquilla del 5-15%.
- En este sentido, el artículo 11.5 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística de Canarias establece que el porcentaje de cesión es del 10% en el caso, de que el establecimiento se transforme de extrahotelero a hotelero o del 15%, en el resto de casos. En consecuencia, al estar este deber desarrollado en la legislación autonómica, al PMM le será de aplicación esta determinación o cualquier otra que sea sustituida por modificación de la citada ley.
- Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero.

Pasos a seguir para el cálculo de los deberes:

En principio se calculan los valores de repercusión del suelo por usos y zonas de valor, con el objeto de, por un lado, fijar el valor de la unidad de aprovechamiento (UdA), que ha de coincidir con el uso característico, y, por otro lado, determinar respecto a la UdA los coeficientes de ponderación, de forma que todas las edificabilidades se puedan expresar en UdA.

Coeficiente de uso: Se consideran los siguientes usos: turístico, comercial, residencial y equipamiento.

Coeficiente de ponderación por uso	
USO	Cu
TURÍSTICO	1,00
COMERCIAL	0,89
RESIDENCIAL	0,80
EQUIPAMIENTO	0,51

Coeficiente de localización: Para Morro Jable se han establecido cuatro zonas o áreas de valor para el cálculo de repercusión del suelo, tal como se muestra en el siguiente plano:



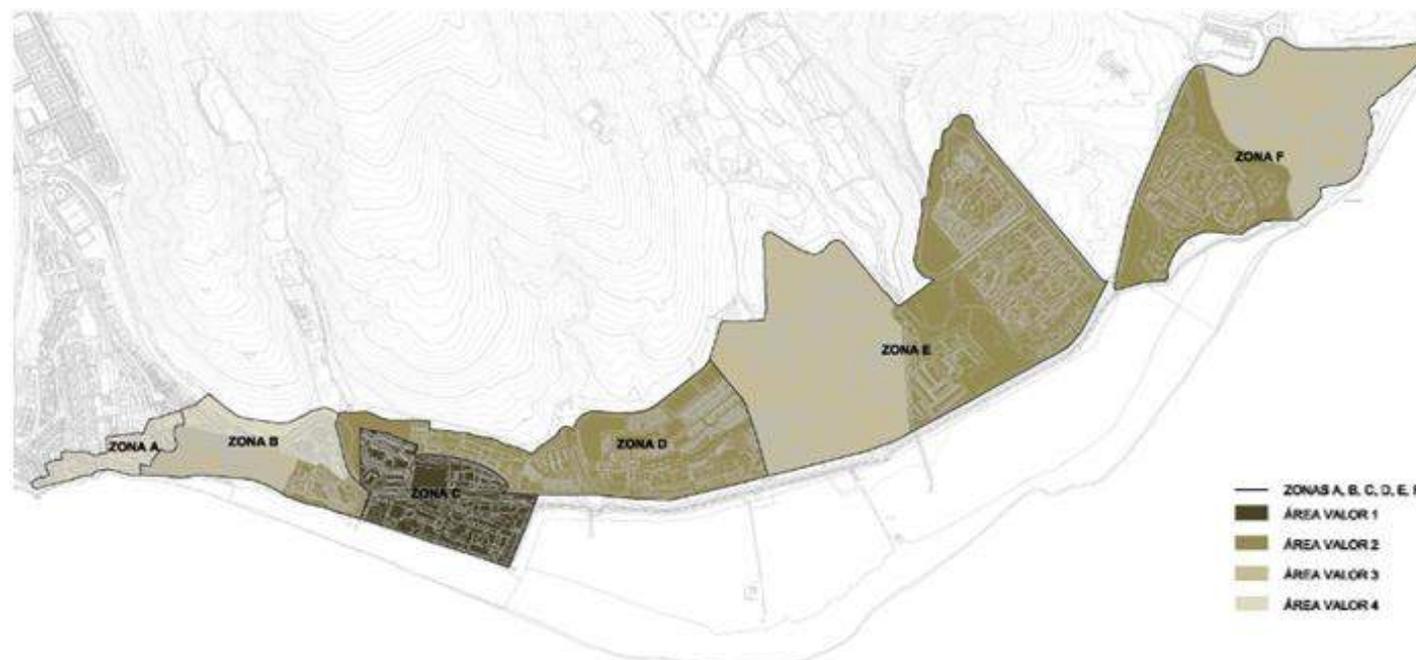
9_MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias



Coeficientes de ponderación por Zonas de valor	
ZONAS	Cs
1	1,00
2	0,85
3	0,70
4	0,55

Para el cálculo de los valores de repercusión del suelo, se aplica lo dispuesto en los artículos 19 a 26 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011), valorándose por el método residual estático:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

Donde:

VRS es el valor de repercusión del suelo del uso considerado expresado en €/m²c.

9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

Vv es el valor en venta en €/m²c de cada uso considerado, determinado a partir de un estudio de mercado estadísticamente significativo.

k es el coeficiente que pondera los gastos y beneficios de la actividad de promoción inmobiliaria, tomando con carácter general un valor de 1,40.

Vc es el valor de la construcción en €/m²c, que comprende tanto los costes de ejecución material, como los demás gastos necesarios (gastos generales y beneficio industrial del contratista, honorarios técnicos, etc.).

Valores de repercusión del suelo				
Zona	Uso Turístico	Uso Comercial	Uso Residencial	Uso Equipamiento
1	826,06 €	737,85 €	664,01 €	424,40 €
2	702,15 €	560,21 €	453,69 €	185,34 €
3	578,24 €	461,35 €	373,63 €	152,63 €
4	454,33 €	362,49 €	293,57 €	119,92 €
VALOR UdA PMM MORRO JABLE= 826,06 €				

De esto se extrae que el valor UdA para el PMM de Morro Jable es de **826,06€**.

A continuación se calcula el aprovechamiento actual del ámbito con los parámetros de la normativa vigente. Para ello se tiene en cuenta los metros cuadrados construidos previstos por los coeficientes de uso y localización correspondientes a cada parcela.

$$\text{UdA PGO} = S \times e \times C_u \times C_s$$

Donde:

S es la superficie de suelo de las parcelas consideradas expresada en m²s.

e es el coeficiente de edificabilidad del PGO en m²c/m²s.

Cu es el coeficiente de ponderación por uso.

Cs es el coeficiente de ponderación por zona de valor.



9. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

Se obtiene que el Aprovechamiento con los parámetros de la normativa vigente para el ámbito de Morro Jable es de **338.146,37 UdA**.

Para realizar la cuantificación de la superficie de cesión de suelo dotacional derivado del incremento de aprovechamiento, y teniendo en cuenta que la legislación autonómica canaria no desarrolla pormenorizadamente este tipo de actuaciones, este Plan adopta el método planteado por el Arquitecto-Urbanista D. Gerardo Roger Fernández para el cálculo de la misma en base a la media dotacional, en su ponencia sobre Instrumentos Innovadores en la Rehabilitación y Regeneración Urbanas (Actuaciones de Dotación, complejos Inmobiliarios y Ejecución sustitutoria).

Por tanto, se ha procedido al cálculo del estándar dotacional como el cociente entre el suelo dotacional calificado por el planeamiento vigente en el ámbito del PMM y el aprovechamiento del mismo ámbito, según planeamiento vigente, es decir:

$$ED = Sd / UdA PGO$$

Donde:

ED es el estándar dotacional del ámbito en m²s/UdA.

Sd es la superficie dotacional de propiedad pública existente en el ámbito expresado en m²s.

UdA PGO es el aprovechamiento actual del ámbito con los parámetros del PGO.

Superficie dotacional	
ESPACIOS LIBRES	87.528,66 m ²
DOTACIONES	15.768,08 m ²
TOTAL	103.296,74 m²

Se obtiene que el coeficiente Estándar Dotacional para el PMM de Morro Jable es de **0,31 m²s/UdA**, es decir, la cantidad de suelo a ceder por cada unidad de aprovechamiento incrementada en cada actuación de dotación será de 0,31 m² de suelo con destino a espacios libres y dotaciones públicas.

El cálculo del incremento aprovechamiento derivado de este Plan se lleva a cabo teniendo en cuenta la diferencia entre el aprovechamiento inicial y el aprovechamiento previsto por el PMM, entendiendo este último como la sumatoria de los incrementos de aprovechamiento por cambio de uso y el incremento de aprovechamiento por incremento de edificabilidad.

$$\Delta UDA PMM = (\Delta UdA CAMBIO DE USO) + (\Delta UdA FINAL EDIF. Y USO PMM)$$

9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



Las unidades de aprovechamiento previstas en parcelas donde se proponga cambio de uso se obtienen de la siguiente manera:

$$\mathbf{UdA\ CAMBIO\ DE\ USO = Ss * ePGO * Cu * Cs}$$

Donde:

Ss es la superficie de suelo de las parcelas consideradas expresada en m²s

ePGO es el coeficiente de edificabilidad establecido en el planeamiento urbanístico de aplicación.

Cu= Coeficiente de ponderación por uso previsto en el PMM.

Cs= Coeficiente de ponderación por zona de valor.

El incremento de unidades de aprovechamiento por cambio de uso es la resta de las unidades iniciales previstas según los parámetros del planeamiento urbanístico de aplicación a la resultante del aprovechamiento por cambio de uso

$$\mathbf{\Delta\ UdA\ CAMBIO\ DE\ USO = UdA\ CAMBIO\ DE\ USO - UdA\ INICIAL}$$

Las unidades de aprovechamiento sobre el uso y edificabilidad total del PMM resultan del producto de los metros cuadrados construidos considerando los incrementos de edificabilidad y cambios de usos del presente Plan.

$$\mathbf{UdA\ FINAL\ EDIF.\ Y\ USO\ PMM = Ss * ePMM * Cu * Cs}$$

Donde:

Ss = Superficie de suelo de las parcelas consideradas expresada en m²s.

ePMM es el coeficiente de edificabilidad máximo en m²c/m²s establecido en el presente Plan por áreas homogéneas.

Cu = Coeficiente de ponderación por uso previsto en el PMM.

Cs = Coeficiente de ponderación por zona de valor.

El incremento de aprovechamiento previsto por el PMM, es la diferencia entre las unidades de aprovechamiento total del PMM y las unidades de aprovechamiento del planeamiento urbanístico vigente.

$$\mathbf{\Delta\ APROVECHAMIENTO = UdA\ PMM - UdA\ PGO}$$

9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

Se obtiene que el incremento de aprovechamiento (UdA) del PMM es de **134.895,91 UdA**.

Como siguiente paso del proceso del cálculo de los deberes de los propietarios se calcula la superficie de suelo a ceder en concepto de espacios libres y dotaciones derivadas de los incrementos de aprovechamiento generados por la ordenación del presente PMM, aplicando a dicho incremento el estándar dotacional del ámbito, que es de 0,31 m²s/UdA. De lo que se extrae que la Cesión de Suelo Dotacional por Δ Aprovechamiento en este Plan es de **41.207,92 m²s**.

Dentro del Ámbito de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Turística delimitado por este PMM, en el que a su vez, se delimitan Áreas Homogéneas (AH), podrán darse actuaciones de transformación urbanística –de urbanización o dotación–, y actuaciones edificatorias, según su objeto.

En el caso de que dentro del Ámbito de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Turística, la actuación planteada para una parcela conlleve mayor edificabilidad o densidad o nuevos usos se desarrollará, en aplicación del artículo 16 del TRLS, mediante Actuación de Dotación que se concretarán en cada proyecto, conformando cada una de éstas una unidad de gestión que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción, en su caso, de los oportunos convenios de gestión y ejecución para viabilizar el objeto de la actuación: incremento de aprovechamiento y el cumplimiento de los deberes legales por parte de sus beneficiarios, es decir, el pago de las plusvalías y la cesión de suelo destinado a dotaciones.

En esta consideración se ha establecido que el PMM otorgue al particular la posibilidad de monetizar mediante su equivalente económico, el suelo destinado a dotaciones públicas, como forma de cumplimiento del deber dispuesto en el citado artículo 16.2 de la Ley 2/2008; considerando incluso que esta forma de cumplimiento resulta más beneficiosa al interés general por los motivos siguientes:

- Evita la posibilidad indeseable que algún (o algunos) “intermediario de futuros” oligopolicen la oferta de suelos dotacionales e impongan condiciones espurias y especulativas a los titulares de parcelas edificables que necesitaran de ellos para patrimonializar los incrementos de aprovechamiento que el Plan les hubiera atribuido.
- Permite que el Ayuntamiento cuando disponga de un agregado de recursos económicos suficientes, pueda expropiar los suelos dotacionales completos que su política urbanística le aconseje, y no vaya recibiendo “trozos” de parcelas dotacionales.
- Finalmente, confiere al procedimiento de una agilidad y flexibilidad enormes, pues el mismo se culmina con el abono por el titular de la parcela edificable que disponga de un crecimiento de aprovechamiento, de la Compensación Económica equivalente al valor de la Cuota Dotacional que accedieran a asociarse con él para realizar una actuación de dotación concreta (1).

(1) Extracto ponencia de D. Gerardo Roger Fernández “retos de la rehabilitación urbana en el siglo XXI”

9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



Así pues, las cesiones monetizadas, tanto en concepto de plusvalía como en concepto de suelo dotacional, pasarán a formar parte del patrimonio público de suelo del ayuntamiento, y se pueden aplicar para la ejecución de las intervenciones sobre el espacio público propuestas por el PMM, en virtud del artículo 233.3.i) del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004), que establece como uno de los destinos de dicho patrimonio las actuaciones en áreas sujetas a procesos de renovación, rehabilitación o sustitución de plazas de alojamiento turísticas.

Los cálculos de manera detallada pueden encontrarse en el **ANEXO. CÁLCULO DE LOS INCREMENTOS APROVECHAMIENTO Y CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL** de esta memoria. (Mejora técnica)

En relación con los incrementos de aprovechamiento y su incidencia en los cálculos para las plusvalías y cesión de suelo dotacional, de acuerdo a lo expuesto anteriormente, en el artículo 16.6 se establece lo siguiente:

“No se tendrá la obligación de proceder al abono de las citadas plusvalías ni a la cesión de suelo dotacional, en las actuaciones desarrolladas en parcelas en las que se acredite que la edificabilidad existente coincide con el proyecto con respecto al que se obtuvo la licencia de obra original, aunque dicha edificabilidad supere la establecida en el planeamiento vigente, en cuyo caso, únicamente le corresponde realizar la cesión del aprovechamiento correspondiente al nuevo incremento de edificabilidad que exceda de la citada licencia o, en su caso, por la valoración urbanística que resulte de la cuantificación del incremento de aprovechamiento resultante del cambio de uso.”

Esta previsión se justifica en aquellos casos en que existan edificaciones que, contando con licencia urbanística que no haya sido anulada, tengan una edificabilidad real que exceda de la que en la actualidad establece el planeamiento vigente. En estos casos, de acuerdo al artículo 44.bis del TRLOTENC, se encuentran en situación de consolidación, sin embargo, la edificabilidad que materializaron en su día lo fue con arreglo a la legislación y a la normativa urbanística aplicable, por lo que incorporaban así a su patrimonio el “derecho a la edificación”, reconocido por los Tribunales, en las condiciones establecidas en su momento.

Se entiende perfectamente aplicable a estos casos la tesis jurisprudencial sobre la patrimonialización de la edificación, citada en sentencias tales como la de 15 de diciembre de 2003, del Tribunal Supremo, en el recurso de casación para la unificación de doctrina nº 280/2002, en relación al valor expropiatorio aplicable a una edificación sujeta a la disposición transitoria del TRLS-92, al señalar, en su FJ Sexto, lo siguiente:

“El cambio de doctrina, avalado en el voto particular que parcialmente hemos trascrito, lo justificamos sobre la base de que las fincas urbanas no vean reducido, por la mecánica expropiatoria y a efectos de su valoración, su aprovechamiento urbanístico originario, al haber patrimonializado su propietario el derecho a la edificación, y por tanto, haber obtenido e integrado en su patrimonio los beneficios que derivaban del anterior planeamiento, pues el perjuicio patrimonial originario o derivado de la expropiación, se derivaría o podría derivarse de la adopción de un aprovechamiento urbanístico inferior al efectivamente

9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARAGobierno
de Canarias

patrimonializado con arreglo al planeamiento vigente al momento de concluirse la edificación, de tal manera que al aplicarse el método de repercusión para llevar a cabo la valoración del suelo expropiado no se repercutiría sobre el total de las plantas edificadas, sino sobre parte de ellas, produciéndose así una lesión patrimonial, imputable a la Administración que desnaturaliza el mandato constitucional del artículo 33 de nuestra Norma Fundamental.”

En este sentido se entiende que el incremento que se consuma en la regularización de aquella edificabilidad que ha quedado en situación de consolidación, no se someta al pago de plusvalía pues dicha edificabilidad ya pertenece y es patrimonio de su titular, debiendo pagar solo por aquello que efectivamente incremente su patrimonio, en forma de aprovechamiento urbanístico.

9.2.2.3 El plazo y el sistema de ejecución de las actuaciones de dotación

El plazo para la ejecución de las actuaciones de dotación previstas por este Plan se sujetará a lo establecido en el artículo 16.2 del Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento de Canarias, ya citado, que reza:

- a) *Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos por este Reglamento: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del planeamiento que delimite el correspondiente ámbito, sector o, en su caso, unidad de actuación. Cuando no se cuente con la ordenación pormenorizada completa, el plazo máximo para presentar tal iniciativa será el fijado para tramitar el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.*
- b) *Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.*
- c) *Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.*
- d) *Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en ámbitos, sectores o unidades de actuación: cuatro años, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.*
- e) *Para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado: dos años, desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del*

Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

f) Para iniciar y terminar las obras de edificación: un año y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

Teniendo en cuenta el carácter de las actuaciones de dotación, este Plan establece como sistema de ejecución de las mismas, el sistema de ejecución privado, debiendo gestionarse de acuerdo a los artículos 100 y siguientes del TRLOTENC, tomando como unidad de referencia para la gestión la parcela urbanística, salvo en el caso de la actuación de dotación ARUD-1.

9.2.3 PROPUESTAS DE INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PRIVADO

En este Plan de Modernización se delimitan dos Áreas Homogéneas susceptibles de incluir las iniciativas privadas de renovación, que van a posibilitar que, en una primera etapa, las intervenciones en espacio público descritas anteriormente se puedan llevar a cabo, con la materialización de las plusvalías que se obtengan.

Tal y como se ha descrito en el punto 8.7.1 de la presente Memoria este Plan define 6 actuaciones de Dotación específicas en el Área Homogénea Comercial del Saladar (AHCS) que tiene su ficha correspondiente en el fichero urbanístico que forma parte de la Normativa.

Por otra parte, se delimita el ámbito del Área Homogénea Ciudad Turística (AHCT) en la que se establecen, para favorecer la renovación y rehabilitación de los establecimientos turísticos, los incentivos en edificabilidad establecidos por la Ley 2/2013, de Renovación y Modernización Turística de Canarias en su artículo 11, de manera que aquellas parcelas (incluidas en las áreas que el Plan ha especializado con uso turístico) que cumplan con los requisitos exigidos, podrán ver aumentada su superficie edificable en 0,3 m²c/m²s. Por otra parte, todos podrán beneficiarse de los incentivos previstos en dicha ley para aquellos que integren en sus proyectos de renovación medidas tendentes a conseguir una mayor eficiencia energética, a reducir la huella de carbono o a incrementar su categoría hasta alcanzar las cinco estrellas-lujo.

Por tanto, los procesos de renovación edificatoria que se ejecuten con las nuevas determinaciones del Plan de Modernización, se harán de forma individualizada en cada parcela, debiendo mediar la presentación del correspondiente proyecto ante el Ayuntamiento para la obtención de la preceptiva licencia. A tales efectos, se considera cada parcela que pretenda optar a los incentivos establecidos, como susceptible de conformar una actuación de dotación en sí misma, cuya materialización depende de la voluntad de consumir la edificabilidad de más establecida por este Plan.

9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

9.3 PROGRAMA OPERATIVO DE IMPLANTACIÓN DE LA CALIDAD EN LAS ACTIVIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS

Impulsar el compromiso con calidad, implica promover integral de divulgación de sus utilidades, así como un programa subvencionado que permita estimular el arranque en los procesos de certificación, normalización y mejora de los modelos de gestión, que revierte de forma directa en la mejora percibida de la calidad.

A. Programa de mejora de la calidad en Morro Jable.

1. Programa de divulgación de la Estrategia de calidad de Morro Jable.
 - Necesidad de mejora de la calidad.
 - Beneficios y riesgos de la no calidad.
 - Programa de asesoramiento de la calidad en la oferta.
2. Constitución de la oficina de orientación a la calidad.
 - Soporte digital de calidad
 - Modelos de procedimientos para los diversos grupos de servicios.
 - Modelos de gestión del sistema de calidad.
 - Servicios de auditoría de cumplimientos y propuestas de mejora continua.
3. Constitución de la Oficina de atención al cliente y acuerdos de mediación y resolución de quejas de los clientes.
 - Acuerdos de mediación voluntaria.
 - Salvaguarda de los intereses de los clientes.
 - Cartel de garantía en la atención al turismo.
4. Plan de divulgación de los servicios y garantías de calidad turística destinado a la población y visitantes.
5. Ordenanza de calidad en los servicios al ciudadano.
 - Ordenanza reguladora de la ocupación del espacio público.
 - Ordenanza reguladora de la cartelería y señalética en el término municipal.
 - Carta de servicios de atención al turista.

B. Programa de certificación de calidad en los servicios.

- Acuerdos de subvención a la estimulación de la certificación en Morro Jable.
- Programa de certificación de calidad en comercio.
- Programa de certificación de calidad ISO 9001.

9_MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



- Programa de certificación medioambiental ISO 14001.
 - Programa de certificación en la Q turística.
 - Programa de impulso a las cartas de servicios.
 - Plan de certificación en la calidad en los servicios públicos municipales.
 - Sello Family Welcome: Destinado a satisfacer las necesidades familiares en materia de alojamiento, restauración, ocio y espacio público.
 - Sello Water Sport Experience: Pone en valor las cualidades náuticas de las islas para atender la demanda de los turistas que practican o deseen practicar deportes acuáticos.
- C. Acuerdos de cooperación institucional para el impulso de la calidad en Morro Jable.
- Convenio con el Gobierno de Canarias.
 - Consejería de Industria y Comercio para el impulso de la calidad en comercio.
 - Subvención a la certificación en la calidad del comercio.
 - Apoyo y subvención a la constitución de la oficina de atención al cliente y a la de orientación a la calidad.
 - Plan de estímulo a la formación en la calidad de servicios.
 - Subvención de la Consejería de turismo para el impulso de la calidad turística.

Convenio de cooperación con la Cámara de Comercio y Asociaciones Empresariales y Sindicales, para el impulso de la formación en la calidad de servicios.

Planes y programas de subvención actuales:

- Programa Life +. (Unión Europea).
- Proyecto Capital Riesgo Red.es. Unión Europea "Fondos Feder".
- Programa Nacional de redes Agrupaciones empresariales Innovadoras. Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.
- Fondo Financiero del Estado para la modernización de las infraestructuras turísticas (FOMIT). Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.

9. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



- Plan renovación Instalaciones turísticas. (Plan Renove Turismo). Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.

9.4 MEDIDAS PARA LA INCENTIVACIÓN DEL CLÚSTER DE LA CIUDAD TURÍSTICA

El conjunto de medidas pueden ser de diversa dimensión y ámbito, algunas generales y otras sectoriales, pero se debe priorizar el inicio de la mejora de la calidad y capacidad competitiva en el área donde se pueda establecer el micro clúster de éxito de forma más inmediata.

Elementos como la concesión de licencias sobre actividades dinamizadoras en el espacio público, la regulación del tratamiento de las fachadas, establecer modelos de invasión del espacio público equilibrados con la tipología de los usos, así como la regulación y control de normativas tanto de ruidos como de limitaciones en el desempeño de la actividad fuera del espacio privado, refuerzan las estrategias del clúster de gestión de la zona turística de Morro Jable y forman parte de las medidas públicas de estímulo, las cuales deben ampliarse a:

Medidas

1. Promover la constitución del Clúster de Morro Jable:
 - Establecer un órgano de gestión.
2. Elaborar un plan director de actividades comerciales y de servicios integrado, que establezca diversas opciones para el desarrollo del nuevo modelo de CIUDAD TURÍSTICA y marque criterios sobre:
 - Densidad de oferta, circuitos y recorridos, momentos y estrategias de actividad.
 - Percepción de la oferta y valoración de la misma por los clientes así como identificación de carencias.
 - Actividades obsoletas que requieren reconversión definiendo tipo de transformación.
 - Actividades dinamizadoras que se deben potenciar y tipo de regulación que la estimule.
 - Detección de potenciales micro clúster de éxito que permita priorizar la implantación de las medidas.
3. Consorcio de ocio y promoción de actividades en la calle:
 - Desarrollar el plan de animación y promoción de actividades artísticas en la calle.
 - Establecer cuotas y tasas para el estímulo de actividades de ocio en el espacio público.

9 MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES



- Sistemas de evaluación del atractivo de las actividades.
4. Contratación de diseños para la ambientación y decoración de espacios comerciales públicos:
- Imagen de marca de la Ciudad Turística.
 - Diseño de Imagen integrado con la marca de la Ciudad Turística, vinculado al mobiliario urbano y elementos de sombra, señalética, y cartelería.
 - Promoción de la renovación interior de establecimientos, aglutinando en el consorcio diversas ofertas y catálogos de modelos atractivos.
 - Catálogo de modelos de comercio.
 - Catálogo de modelos de restauración.
 - Catálogo de modelos de hostelería.
 - Catálogo de modelos de servicios.
 - Programas de subvención para los diseños establecidos y criterios de otorgamiento.
5. Jornadas para la mejora de calidad de los servicios por especialidad, tocando temas como:
- Modelos de éxito en zonas turísticas.
 - Modelos de éxito en la calidad en el servicio, amabilidad y aportación de valor por la profesionalidad de los RRHH.
 - Modelos de gestión eficiente.
6. Programas de Consultoría y asesoramiento en innovación individualizada por especialidad:
- Cooperación con el programa GIE de innovación del ITC orientado a las diversas especialidades de servicios turísticos.
7. Organización de eventos:
- Deportivos.
 - Musicales.
 - Teatrales.
 - Pintura en la calle.

10. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA



10_EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA



El proceso de evaluación ambiental estratégica de planes y programas se introduce en el marco legislativo español a través de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que transpone a nuestro ordenamiento jurídico la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El ámbito de aplicación de la citada Ley 9/2006, según el artículo 3.1, comprende los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y que cumplan los dos requisitos siguientes:

1. Que se elaboren o aprueben por una Administración pública.
2. Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3 de la Ley 9/2006, se someterán, asimismo, a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente: los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial; las modificaciones menores de los planes y programas; los planes y programas distintos a los previstos que no establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Para estos planes, el artículo 4.1 de la Ley 9/2006 establece que el órgano ambiental determinará si un plan o programa, o su modificación, debe ser objeto de evaluación ambiental, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9; estableciendo en su apartado segundo que, para determinar la procedencia o no de someter un plan a una evaluación ambiental durante su tramitación, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006.

Esta Ley 9/2006, ha sido derogada por derogada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que entró en vigor el 12 de diciembre de 2013, traspuesta en la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales en la Comunidad Autónoma de Canarias. De acuerdo a la Disposición Derogatoria de la citada Ley estatal, la Disposición Transitoria Séptima de la Ley canaria 14/2014, establece en su apartado 1 que *“Los procedimientos de evaluación ambiental de planes y programas de carácter territorial o urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la presente ley continuarán tramitándose por las reglas procedimentales vigentes cuando se iniciaron hasta su aprobación, salvo que el promotor del plan o programa voluntariamente opte por acogerse al nuevo procedimiento, ordinario o simplificado según corresponda, en cuyo caso se conservarán los trámites y actuaciones ya efectuados, sin necesidad de convalidación o ratificación alguna.”*

10_EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

Conforme a esto, y habida cuenta de que este Plan de Modernización de Morro Jable comienza su tramitación el 3 de julio de 2014, mediante Resolución del Director General de Ordenación del Territorio nº 168, el proceso de evaluación ambiental se hará de acuerdo a la Ley 9/2006, de ahí que este apartado así como los documentos de contenido ambiental de este Plan contengan referencias a las exigencias legislativas de la Ley de 2006 ya derogada.

El Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en la Sección Tercera “Evaluación Ambiental”, del Capítulo I del Título I, artículos 24 al 27, transpone la Evaluación Ambiental Estratégica y los aspectos relacionados con la Ley 9/2006 al ordenamiento jurídico autonómico.

En su artículo 24 establece que “serán objeto de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la formulación, revisión o modificación sustancial, de la totalidad de los Planes que integran el Sistema de Planeamiento de Canarias”.

Asimismo, conforme al apartado 3 del artículo 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, “acordada o aceptada la iniciativa de un plan por el Gobierno de Canarias, la elaboración de los documentos corresponderá al departamento gubernamental competente en materia de ordenación del territorio de oficio o a instancias del departamento competente en materia de turismo. En su tramitación, que será abreviada y de fase única, se remitirá copia al ayuntamiento o ayuntamientos en cuyo término se localice la urbanización o el núcleo turístico afectado y al cabildo insular correspondiente, así como al departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los agentes económicos y sociales a través de sus entidades representativas, quienes en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, o de dos meses si fuere exigible la evaluación ambiental estratégica del plan, podrán informar sobre su afección a las competencias e intereses económicos que tienen respectivamente atribuidos. Simultáneamente, se expondrá a información pública por el mismo período mediante la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias y en un periódico local.” De acuerdo con esta previsión, el presente Plan se somete a evaluación ambiental estratégica, dando cumplimiento a las determinaciones de la Ley 9/2006, conforme a lo expuesto anteriormente.

En el caso concreto de este Plan de Modernización se ha considerado que, dado el número de actuaciones en espacio público y privado que se proponen, es necesario llevar a cabo dicha evaluación ambiental estratégica, siendo la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) el órgano ambiental competente para la aprobación de la memoria ambiental que forma parte de este Plan. En este sentido, este Plan de Modernización incorpora en su documentación el Informe de Sostenibilidad Ambiental pertinente que describe y evalúa los probables efectos significativos sobre el

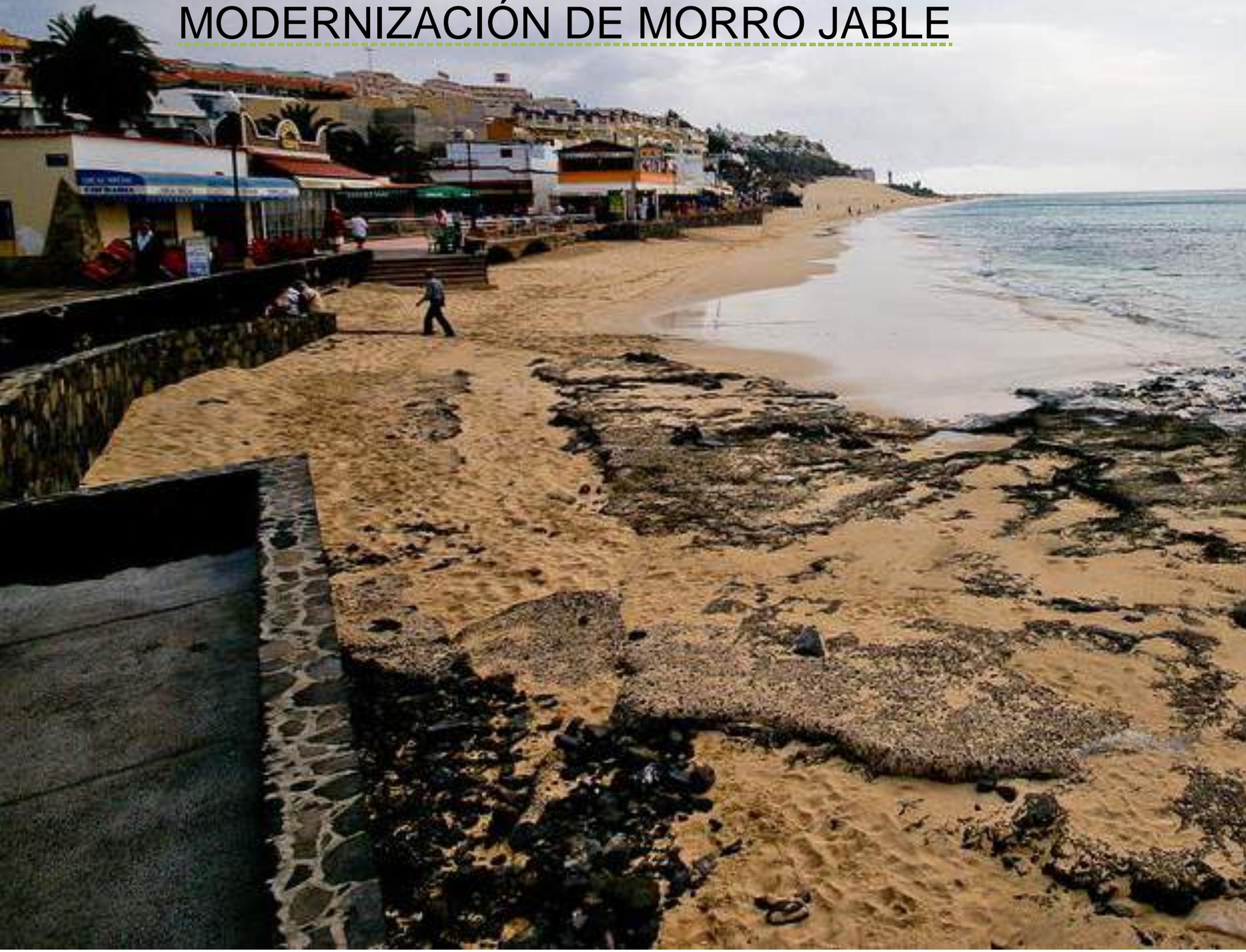
10_EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA



medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación de este Plan, así como las alternativas, razonables técnica y ambientalmente viables, incluida la alternativa cero.

La descripción del proceso de evaluación ambiental se expondrá y analizará de forma detallada en el documento expreso para ello, que es la Memoria Ambiental, sin perjuicio de la exposición de la tramitación de este Plan en el apartado siguiente.

11. LA TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN DE MORRO JABLE



11_TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN



11.1 LA TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN. PRIMER TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES

El 11 de junio de 2014, el Jefe de Servicio Técnico de Planeamiento Oriental de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias, emite su informe de admisibilidad de los documentos “Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, Pájara, Fuerteventura” y el Informe de Sostenibilidad Ambiental de dicho Plan, concluyendo que ambos documentos se consideran completos desde el punto de vista documental para iniciar su tramitación. El 17 de junio de 2014, entrada en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, del documento denominado “Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de Morro Jable, T.M de Pájara. Documento previo a la información pública y documento para la Evaluación Ambiental”, habiéndose detectado un error en el plano “EA-01 Evaluación Ambiental” y estima procedente, “iniciar su tramitación y la consulta a las administraciones afectadas, considerándose además de las contempladas en el documento de referencia, que también se indican, las siguientes, a fin de que se pronuncien sobre el grado de cumplimiento de aquellas cuestiones relacionadas con sus específicos ámbitos competenciales, en los términos del artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo:

Administración del Estado:

- *Ministerio de Agricultura Alimentación y Medio Ambiente*
Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar
- *Ministerio de Defensa*
Secretaría de Estado, Subdirección General de Patrimonio
- *Ministerio de Fomento*
Dirección General de Aviación Civil

Administración Autonómica:

- *Presidencia del Gobierno*
Viceconsejería de Turismo
Dirección General de Infraestructura Turística
- *Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad*
Viceconsejería de Medio Ambiente

11_TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

- Dirección General de Protección de la Naturaleza
- *Consejería de Sanidad*
- Dirección General de Salud Pública
- *Consejería de Empleo, Industria y Comercio*
- Viceconsejería de Industria y Comercio
- Dirección General de Comercio y Consumo
- *Consejería de Hacienda y Patrimonio*
- Viceconsejería de Hacienda y Planificación
- Dirección General de Patrimonio y Contratación
- *Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial*
- Dirección General de Infraestructura Viaria
- Puertos Canarios
- *Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad*
- Viceconsejería de Hacienda y Planificación

Administración Local:

- *Cabildo de Fuerteventura*
- *Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura*
- *Ayuntamiento de Pájara*

Público interesado:

- *Federación de Empresarios de Fuerteventura*

El 17 de julio de 2014 en el Boletín Oficial de Canarias nº 137, se hace pública la Resolución de 3 de julio de 2014, que somete a información pública y cooperación interadministrativa el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, término municipal de Pájara (Fuerteventura), por la que, en primer lugar, se resuelve incoar el expediente e impulsar el procedimiento de aprobación del Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable”, de conformidad



11_TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN



con el artículo 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias y, en segundo lugar, se resuelve tomar en conocimiento el citado Plan y su Informe de Sostenibilidad Ambiental y someterlos a información pública y consulta, por plazo de 45 días hábiles.

De dicho proceso resultaron un total de 15 alegaciones realizadas por los ciudadanos y los agentes sociales que se consideran afectados por las determinaciones del Plan de Modernización.

En general, el conjunto de alegaciones presentadas se centran en los siguientes temas:

- Solicitud de inclusión de nuevas actuaciones.
- Ampliaciones y mejoras en complejos turísticos.
- Titularidad de terrenos.
- Correcciones de datos del Plan de Modernización.
- Modificación de parámetros urbanísticos (usos, aprovechamientos, ordenanzas...).
- Naturaleza y sentido del Plan de Modernización.
- Programación de las actuaciones previstas.

Respecto a las Administraciones afectadas y las que deben emitir informe preceptivo, se han emitido los siguientes informes:

Administración	Fecha de entrada informe Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias	Nº de registro
AYUNTAMIENTO DE PÁJARA	29.09.2014	14839
MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE. Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar	03.10.2014	15217
VICECONSEJERÍA DE TURISMO (Gobierno de Canarias). Dirección General de Infraestructura Turística	12.09.2014	14101

11_TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

Administración	Fecha de entrada informe Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias	Nº de registro
MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO. Dirección General de Telecomunicaciones.	07.08.2014	930904
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL, GOBIERNO DE CANARIAS. Dirección General de Ordenación del Territorio.	05.09.2014	-
MINISTERIO DE DEFENSA.	22.09.2014	1075852
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL, GOBIERNO DE CANARIAS. Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación.	10.09.2014	COPT/2642/2014

El contenido de las alegaciones e informes presentados, así como su toma en consideración en este documento se encuentra en el Anexo a esta Memoria en el “Documento de Contestación de Informe y Alegaciones”.

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

Tal y como se expone en el punto anterior, las modificaciones efectuadas al documento derivadas del proceso de información pública se detallan en el Anexo I de esta Memoria.

Las modificaciones más relevantes realizadas al documento sometido a información pública se detallan a continuación:

- **Modificación del ámbito de actuación** En aras de contar con un Plan de Modernización efectivo, cuyas determinaciones sean inmediatamente ejecutivas una vez entre en vigor, se ha considerado la necesidad y oportunidad de recortar el ámbito de actuación, extrayendo del mismo los suelos

11_TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN



urbanizables que aún no han culminado su gestión, aunque cuenten con establecimientos turísticos y se encuentren parcialmente urbanizados. Por esta razón, estos suelos, en un corto plazo, no van a poder beneficiarse de las determinaciones que establece el Plan, dado que hasta que concluya la gestión y ejecución de los mismos, y puedan ser considerados como suelo urbano consolidado, según el artículo 50.b del TRLOTENC, las parcelas no cuentan con la condición de solar.

- **Especialización de usos.** A raíz del proceso de información pública y consultas, y derivado de los informes recibidos, se introduce ahora como otro pilar del modelo turístico de Morro Jable, la especialización de usos en el ámbito de actuación del Plan de Modernización, en cumplimiento del artículo 25 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística de Canarias. Se introducen las determinaciones gráficas y normativas referidas a la especialización de usos, deslindando los usos turísticos de los residenciales, potenciando la presencia de los primeros, dada la vocación turística del ámbito. Es importante tener en cuenta que la introducción de la especialización de usos, no supone ningún cambio en el modelo de ordenación propuesto, pues los parámetros continúan siendo los mismos que ya se establecieron.
- A raíz del proceso de información pública y consulta, y teniendo en cuenta los informes recibidos, así como las directrices establecidas desde la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, del Gobierno de Canarias, se ha procedido a **estructurar la ordenación urbanística propuesta estableciendo dos áreas homogéneas**, relacionándola estrechamente con la naturaleza de área de rehabilitación, regeneración y renovación urbana del ámbito de actuación, cuya delimitación, en virtud del artículo 12 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. Las intervenciones que a través de este Plan pretenden potenciarse a través de los incentivos establecidos por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, **tienen la naturaleza de actuaciones edificatorias y de actuaciones de dotación**, de conformidad con lo establecido en la legislación básica estatal, precedida por el TRLS, habida cuenta de que el objetivo del Plan de Modernización es doble: de una parte, recualificar las infraestructuras y servicios públicos, y de otra, incentivar los procesos de renovación edificatoria en el espacio privado.

11.3 SEGUNDO TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES

Teniendo en cuenta los cambios que se produjeron en el documento derivados del proceso de información pública y consulta expuesto en los apartados anteriores, y considerando los mismos como sustanciales, en tanto implicaban nuevas determinaciones que modifican el modelo de ordenación (principalmente la especialización de usos, el recorte del ámbito de actuación y la definición del régimen de actuaciones de dotación), el documento vuelve a ser sometido a los trámites de información pública y consulta a las Administraciones.

A tal fin, en fecha 29 de enero de 2015 tiene entrada en la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias el documento denominado “Plan de

11_TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

modernización, mejora e incremento de la competitividad de Morro Jable. Documento para la segunda información pública y consultas”. Una vez emitidos informes de admisibilidad por parte de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio, en fecha 2 de febrero de 2015, el Director General resuelve someter dicho documento a información pública y consulta a las Administraciones por un plazo de 45 días hábiles.

Dicha Resolución es publicada en el BOC nº 25, de 6 de febrero de 2015, así como el anuncio de la misma en el periódico La Provincia-Diario de Las Palmas de fecha 11 de febrero de 2015.

Las Administraciones consultadas en esta fase han sido las siguientes:

Administración del Estado:

- *Ministerio de Agricultura Alimentación y Medio Ambiente*

Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar

- *Ministerio de Defensa*

Secretaría de Estado, Subdirección General de Patrimonio

- *Ministerio de Fomento*

Dirección General de Aviación Civil

Administración Autonómica:

- *Presidencia del Gobierno*

Viceconsejería de Turismo

Dirección General de Infraestructura Turística

- *Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad*

Viceconsejería de Medio Ambiente

Dirección General de Protección de la Naturaleza

- *Consejería de Sanidad*

Dirección General de Salud Pública

- *Consejería de Empleo, Industria y Comercio*

11_TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

- Viceconsejería de Industria y Comercio
- Dirección General de Comercio y Consumo
- *Consejería de Hacienda y Patrimonio*
- Viceconsejería de Hacienda y Planificación
- Dirección General de Patrimonio y Contratación
- *Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial*
- Dirección General de Infraestructura Viaria
- Puertos Canarios
- *Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad*
- Viceconsejería de Hacienda y Planificación

Administración Local:

- *Cabildo de Fuerteventura*
- *Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura*
- *Ayuntamiento de Pájara*

Público interesado:

- *Federación de Empresarios de Fuerteventura*

De estas Administraciones consultadas, han emitido informe las siguientes:

Administración	ENTRADA EN EL GOBIERNO DE CANARIAS	
	Fecha de entrada Gob Can.	Nº de registro
Ayuntamiento de Pájara	14.04.2015	6568
Consejería de Obras Públicas Transporte y Política Territorial. Informe Técnico. Gobierno de Canarias.	17.04.2015	6902
Consejería de Obras Públicas transporte y política territorial. Gobierno de Canarias. Informe Jurídico.	-	-



11_TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN



Administración	ENTRADA EN EL GOBIERNO DE CANARIAS	
	Fecha de entrada Gob Can.	Nº de registro
Cabildo de Fuerteventura. Consejería de Obras Públicas, Carreteras y Patrimonio.	07.04.2015	6024
Cabildo de Fuerteventura. Consejo Insular de Aguas.	07.04.2015	6030
Consejería de Obras Públicas Transporte y Política Territorial. Gobierno de Canarias. Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación.	22.04.2015	1284
Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar	13.05.2015	8360

- Con respecto a las alegaciones presentadas, han sido recibidas un total de 10, realizadas por los ciudadanos y los agentes sociales que se consideran afectados por las determinaciones del Plan de Modernización.

	Fecha de entrada Gobierno de Canarias.	Nº de registro
1	11.03.2015	4193
2	31.03.2015	5750
3	06.04.2015	5952
4	17.04.2015	6924
5	10.03.2015	56507
6	13.03.2015	4382
7	09.04.2015	6303
8	10.04.2015	6335
9	22.04.2015	7086
10	10.04.2015	6348

11.3.1 MODIFICACIONES DERIVADAS DEL SEGUNDO TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

- La estimación de los informes recibidos ha traído consigo los siguientes cambios:

- Modificaciones motivadas por el Informe emitido por el Ayuntamiento de Pájara:**

- Se modifica el apartado 7.3 de la memoria para aclarar la justificación de la delimitación del ámbito y para establecer que los suelos a los que se hace referencia están en situación de urbanizados.



11_TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN



2. Se amplía la explicación del punto 8.2.4 de la memoria en relación a la justificación de la especialización de usos y con respecto al cálculo de la modalidad de villas
3. Se modifica el punto 3.8.3 de la memoria, matizando la conclusión con respecto a la antigüedad de los establecimientos turísticos.
4. Se modifica el apartado 8.13 de la memoria y el artículo 12.4.a de la normativa en relación a la extensión del uso tolerado alternativo al resto de parcelas del área de especialización residencial del ámbito del PMM.
5. Se modifica el artículo 12.4 de la normativa, en relación a las determinaciones que deben cumplir los hoteles urbanos.
6. Se modifica el art. 14.3 para incluir la ordenanza Semi-Intensiva. La misma modificación se extiende al fichero de áreas homogéneas y actuaciones de dotación.
7. Se modifica el art. 14.6.d, que pasa a ser el 14.6.c, remitiendo, en lo referente a las condiciones sobre el acabado de las fachadas, al apartado de “Elementos y materiales orientativos” dentro del Fichero Urbanístico de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación.
8. Se modifica el art. 14.6.f, que pasa a ser 14.6.e, eliminando el retranqueo en la última planta de aquellas edificaciones con un número de plantas aparentes igual o superior a nueve.
9. Se recoge en el art. 14.8 la posibilidad de reconversión del uso residencial al uso turístico en la modalidad de villas, para las ordenanzas D, EI y SI. Asimismo, se corrige el error material donde dice “en el interior de la AHCS”, debe decir “en el interior de la AHCT”.
10. Se incorpora al documento el plano de ordenación O.10.8 de “Alteraciones al planeamiento vigente” en el que se plasman las parcelas susceptibles de reconvertirse a villa turística.
11. Se modifica el apartado 8.2.4 de la memoria en base a las indicaciones del art 32.2 de la Ley 2/2013.
12. Se modifica el art. 15.1.a en el que se remite al plano “Línea límite de la edificación”.
13. Se modifica el artículo 15.3.c para establecer que la planta primera respetará la alineación de la planta baja.
14. Se modifica la redacción del art. 18.1, con el objetivo de que no compute la edificabilidad en sótano y semisótano a excepción del semisótano, cuando sea destinado a uso comercial, cuya edificabilidad computará en un 50%. Sin perjuicio de todo ello, se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 16.3 de la Normativa.
15. Se modifica el Art. 19 de la normativa de manera que desaparece el punto 19.1 “Retranqueos” quedando el artículo con apartado único “Accesibilidad”.
16. Se modifica el artículo 14.6.c y se añade el 15.1.j en lo referente a las condiciones sobre el acabado de las fachadas.
17. Se incorporan los art. 14.9 y 15.5 donde se plantea que las actuaciones de renovación y/o rehabilitación edificatoria que se desarrollen al amparo del presente Plan, quedarán exentas del cumplimiento de la

11_TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

exigencia de dotación de aparcamientos que establece el PGO vigente, sin perjuicio de los requerimientos fijados por la normativa sectorial correspondiente.

18. Se incorpora en el apartado 9.2.1 de la memoria y se añade el artículo 20.6 en la normativa la posibilidad de alterar el orden de las intervenciones en suelo público por parte del Ayuntamiento, siempre que lo considere necesario. Sin embargo, en ningún caso se podrán sustituir las intervenciones planteadas por el Plan de Modernización aunque se consideren prioritarias por parte del Ayuntamiento.
19. Se modifica y aclara la explicación del cálculo del estándar dotacional en el apartado 9.2.2.2 de la memoria de ordenación.
20. Se explica el cálculo del aprovechamiento medio ponderado en el apartado 9.2.2.2 de la memoria de ordenación.
21. Se modifica la superficie del espacio libre IE-3. Como consecuencia se producen modificaciones en Memoria de Ordenación, Estudio Económico, y Fichero de Espacios libres.
22. Se elimina la alusión al PRUG de Parque Natural de Jandía en el Informe de Sostenibilidad Ambiental puesto que se encuentra anulado por sentencia firme
23. El cuadro resumen de impactos cambia, al variar los ingresos que se generan mediante el 15% de plusvalías y la monetización de cesión de suelos, así mismo también varía las inversiones públicas que se habían planteado.
24. Se ajustan los valores de repercusión del suelo aportando un estudio de mercado detallado sobre el núcleo turístico de Morro Jable. Como consecuencia de ello se precisan los coeficientes de homogeneización por uso y zona. Anexo: "Propuesta de valoraciones: cálculo del valor de repercusión del suelo en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad"
25. Se completa información en el plano E.A.01 "Evaluación Ambiental " generando como consecuencia la organización en dos planos. E.A. 01 y E.A. 02.

- **Modificaciones motivadas por el Informe emitido por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Gobierno de Canarias:**

1. Se incorpora a la Memoria en el punto 8.16 tabla comparativa de ordenanzas con los parámetros urbanísticos establecidos por el PGO y aquellos modificados por el PMM.
2. Se aclara en punto 8.7.1 de la Memoria de Ordenación y en el artículo 15 de la Normativa que el incremento de edificabilidad en el AHCT es de aplicación en base a la edificabilidad concedida por planeamiento vigente.
3. Se aclara en punto 8.7.1 de la Memoria de Ordenación el argumento por el cual algunas edificaciones del ámbito de actuación podrán desarrollar 11 plantas de altura.
4. Se aclara en el punto 8.7.1 de la Memoria de Ordenación y en el artículo 15 de la Normativa que el incremento de edificabilidad en el AHCS es de aplicación en base a la edificabilidad de licencia.

11_TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN



5. Se incorpora en la memoria en el punto 8.7.1 documentación gráfica del PGO 89 y PGOU 98, así como en el punto 8.16 un cuadro comparativo de los parámetros según planeamiento vigente y PMM.
6. Se incorpora nuevo plano O.10.10 en el que queda definida la Línea límite de la edificación.
7. Se modifica el punto 8.14 de la Memoria de Ordenación completando la explicación del artículo 34 del TRLOTENC.
8. Se modifica el punto 8.15 de la Memoria de Ordenación completando la explicación del artículo 32 del TRLOTENC.
9. Se incorpora al punto 8.14 “Estudio de la capacidad alojativa del suelo residencial y turístico del ámbito de actuación establecida por el PMM”, así mismo se establece la capacidad turística establecida por el PMM y su conformidad con el PIO-FV.
10. Se incorpora nuevo punto a la Memoria de Ordenación en el que quedan detalladas y explicadas las alteraciones que el PMM realiza sobre el PGO 89. Así mismo se incorpora el plano 10.8 y 10.9 en el que quedan reflejadas todas las alteraciones en base a las parcelas que se ven afectadas.
11. Se completa el apartado 11 de la Memoria de Ordenación en relación a la Ley 14/2014.
12. Se amplía justificación en apartado 8.7.1. de la Memoria de Ordenación.
13. Se aclara la justificación solicitada respecto el incremento de plantas.
14. Se aclara en Memoria de ordenación punto 8.7 y en Normativa Art. 15.
15. Se incorpora explicación en Memoria de Ordenación y planos en relación a Alteraciones en Planeamiento.
16. Se incorpora a Normativa Artículo 16.
17. Se elimina Artículo 19.1 de la Normativa, referido a los Retranqueos.
18. Se modifica el artículo 31.3 de la Normativa, ajustándose al Artículo 35 del Texto Refundido del a Ley de Suelo en relación a los supuestos indemnizatorios.

• **Modificaciones motivadas por el Informe del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura**

1. Se incorpora al apartado de la Memoria de Ordenación “3.4 Análisis del Riesgos”, en el apartado “6.2.5 Riesgos naturales” del Informe de Sostenibilidad Ambiental y en el plano denominado IA-7 “Riesgos naturales”. los puntos en los que la configuración urbana presenta conflictos con el régimen hidráulico conforme al *‘Estudio de Riesgos Hidráulicos y de Desprendimientos Insulares’*
2. Se incorpora información en el apartado 3.4 Análisis del Riesgos de la Memoria de ordenación, en el apartado 6.2.5 Riesgos naturales del ISA y en el plano denominado *IA-7 Riesgos naturales*.
3. Se modifica el apartado 7.2.1 “Medidas genéricas de protección ambiental” del ISA.

11_TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

4. Se modifica apartado 7.2 “Medidas que se dirijan a conservar recursos afectados por las determinaciones del Plan según la evaluación ambiental realizada”,
5. Se modifica apartado 7.2.2. “Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo” del ISA.

- **Modificaciones motivadas por el Informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Gobierno de Canarias. Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación.**

1. Se incorpora a la memoria de ordenación 23.3 referente a usos prohibidos y permitidos en la acera peatonal.

- La estimación de las alegaciones recibidas ha traído consigo los siguientes cambios:

- **Modificaciones motivadas por la alegación con registro de entrada en el Gobierno de Canarias 5952**

1. Se incorpora en la Normativa en el Art.15 regulación para los usos autorizables.
2. Se modifica art. 15 suprimiendo en retranqueo en planta primera y estableciendo la alineación de ésta con respecto a la planta baja.
3. En relación a las valoraciones propuestas, se estima el valor unitario y de repercusión del suelo para uso turístico y comercial a partir de un estudio de mercado realizado en enero de 2015 sobre el núcleo de Morro Jable. Se refleja en el estudio económico.

- **Modificaciones motivadas por la alegación con registro de entrada en el Gobierno de Canarias 6924**

1. Se incorpora en la Normativa en el Art.15 regulación para los usos autorizables.
2. Se modifica art. 15 suprimiendo en retranqueo en planta primera y estableciendo la alineación de ésta con respecto a la planta baja.
3. En relación a las valoraciones propuestas, se estima el valor unitario y de repercusión del suelo para uso turístico y comercial a partir de un estudio de mercado realizado en enero de 2015 sobre el núcleo de Morro Jable. Se refleja en el estudio económico.

- **Modificaciones motivadas por la alegación con registro de entrada en el Gobierno de Canarias 4382**

1. Se hace extensivo el uso tolerado alternativo de hotel urbano al resto de parcelas incluidas en el área de especialización residencial del ámbito del PMM.

11_TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN



- **Modificaciones motivadas por la alegación con registro de entrada en el Gobierno de Canarias 7086**
 1. En relación al artículo 19.1, el mismo se elimina, pero se añade un nuevo apartado 10 al artículo 14, con el siguiente tenor literal: “En las edificaciones incluidas en este AHCT, sobre las que se plantee una actuación de renovación y/o rehabilitación edificatoria, podrán mantener los retranqueos y separación a linderos de la edificación que obtuvo licencia urbanística, debiendo cumplir en todo caso con la línea límite de edificación grafiada en los planos.”
 2. En relación al artículo 14.6.f.2, se elimina el retranqueo.

- **Modificaciones motivadas por la alegación con registro de entrada en el Gobierno de Canarias 6335**
 1. Se ha añadido expresamente en la Normativa (art. 15.1.b) y en la respectiva ficha lo siguiente: “se limita a 2 el máximo de plantas lindantes con la Avenida del Saladar...”
 2. se ha eliminado el artículo 19.1. Sin embargo, se recoge expresamente en el artículo 15.1.f de la Normativa: “En aquellas parcelas donde el uso comercial sea exclusivo, la ocupación en parcela podrá llegar hasta el 100%...”
 3. El artículo 31 cambia su redacción, adaptándose a lo establecido en el artículo 16 del Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento de Canarias.

- **Modificaciones motivadas por el Informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar**
 1. Se ha representado en los planos de ordenación la zona de influencia.
 2. Se ha corregido el artículo 21 de la Normativa, quedando redactado con el siguiente tenor, de acuerdo al solicitado:
 3. Se refleja en el artículo 21 de la Normativa que todas las actuaciones que pretendan ejecutarse en servidumbre de protección, deberán adecuarse a lo establecido en el artículo 25 de la Ley de Costas y de sus Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta.
 4. El nuevo artículo 21, redactado de conformidad con el informe, establece que las intervenciones que se realicen en servidumbre de protección se sujetarán al régimen previsto en el Título II de la Ley de Costas.
 5. En relación con las conducciones de saneamiento, el nuevo artículo 21, redactado de conformidad con el informe, establece que las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir con las condiciones del artículo 44.6 y concordantes de la Ley de Costas.



11.4 COMISIÓN DE VALORACIÓN CONJUNTA DE LOS INFORMES EMITIDOS.

La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, respecto a la competencia y procedimiento de los Planes de Modernización recoge en su artículo 8.4 lo siguiente:

“4. Terminados los plazos anteriores, se convocará por la consejería competente para formular, impulsar y tramitar el plan, a las administraciones y entidades consultadas que hubieran presentado alegaciones a una reunión de valoración conjunta de la propuesta, donde se emita una posición común y razonada. De alcanzarse acuerdo, se hará constar en el acta de dicha reunión y, sin más trámite, se remitirá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (Cotmac) para informe. En caso de no lograrse acuerdo, la resolución previa a su remisión a la Cotmac será adoptada por el órgano que haya formulado el plan”.

En virtud de este mandato, el 23 de abril de 2015 se celebró dicha Comisión de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, Viceconsejería de Ordenación del Territorio, presidida por el Viceconsejero de Ordenación del Territorio y estando presentes, además de los Servicios técnicos y jurídicos de Planeamiento Oriental y el equipo redactor del Plan de Modernización, las siguientes administraciones:

- a. Cabildo de Fuerteventura, Carreteras.
- b. Dirección General de Infraestructura Viaria de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias.
- c. Puertos de Canarias, Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias.
- d. Demarcación de Costas
- e. Dirección General de Comercio y Consumo
- f. Ministerio de Defensa
- g. Dirección General de Salud Pública

En esta Comisión se procedió, en primer lugar, a realizar un resumen de las alegaciones recibidas e informes emitidos, destacando y concentrándose la comisión en el informe del Ayuntamiento de Pájara sobre el cual se debatieron las siguientes cuestiones:

- En relación al suelo de la Cornisa, suelo urbanizable y edificado sin culminar la urbanización y sin haberse realizados las cesiones de suelo oportunas, se debate su inclusión en el ámbito de actuación. Se opta por estudiar jurídicamente el asunto por parte del servicio jurídico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias.

11_TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN



- En cuanto a la actuación de dotación correspondiente a la ARUD-1, el ayuntamiento dice estar en proceso de llegar a acuerdo con la entidad privada afectada. Se acordó que solo sería posible la inclusión de esta actuación, previa remisión del correspondiente Convenio urbanístico firmado por ambas partes.
- En último lugar se debaten los parámetros establecidos en el PMM en el frente comercial de la Avenida del Saladar, llegando al acuerdo de eliminar el retranqueo en la primera planta, condicionándolo a la elección de los materiales de construcción, teniendo que ser acordes con los establecidos en las condiciones estéticas dentro del PMM.

En relación al informe de Infraestructura Viaria de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, se emiten los condicionantes del informe al PMM, manifestando la inclusión de tales condicionantes en el documento final en cuanto a la línea límite de edificación propuesta y en cuanto a los usos prohibidos a partir de la citada línea hacia el suelo de dominio público.

En cuanto al informe de Puertos se alega el uso del suelo del puerto, cercano al ámbito de actuación, establecido en un plano del PMM, contestándose por parte del equipo redactor que el puerto se encuentra fuera del ámbito de actuación y que el uso corresponde a un plano de carácter ambiental en la fase de información.

11.5 ENRIQUECIMIENTOS TÉCNICOS AL DOCUMENTO.

Normativa:

1. Se modifica el artículo 2.1 en relación al ámbito de actuación.
2. Se modifica el artículo 6.2.I para eliminar la limitación de implantación de los usos compatibles.
3. Se modifica la redacción del artículo 7.
4. Se actualiza el plano al que remite el artículo 13.3.
5. Se matiza la explicación del artículo 14.1.
6. Se modifica el artículo 14.4. limitando la ocupación máxima en planta para las actuaciones de rehabilitación y/o renovación edificatoria que afecten a edificaciones con un número de plantas aparentes igual o superior a 9.
7. Se suprime el artículo 15.1, se desplaza el 15.3 al inicio del artículo y se reordenan el resto de apartados, manteniéndose únicamente la ARUD-1 como actuación específica, quedando el resto incorporadas de manera genérica en el Área Homogénea Comercial del Saladar.
8. Se modifica el artículo 15.3, que pasa a ser 15.1, ampliando y ajustando las explicaciones de los parámetros de ordenación establecidos.

11_TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

9. Se modifica la redacción del artículo 16.2 en relación a la cesión obligatoria por recuperación de plusvalías de aprovechamiento urbanístico.
10. Se modifica redacción del artículo 16.4.
11. Se actualiza la tabla del artículo 20.4 Intervenciones en viario, igualándola con el resto del documento.
12. Se modifica la redacción del artículo 31.3.
13. En todo el documento se modifica lo referente a la estructura de organización de la ordenación, basada en lo que este Plan denomina ÁREAS HOMOGÉNEAS.

Memoria de Ordenación:

1. Se modifica el apartado 8.7.1 de la memoria en relación a la AHCS, ya que se elimina la distinción entre las ARUD-2, 3, 4, 5 y 6 como actuaciones específicas, dado que los parámetros son idénticos para todas, por lo que a efectos de no generar posibles confusiones, quedan incorporadas de manera genérica en el Área Homogénea Comercial del Saladar.
2. Se modifica la redacción de un párrafo en el apartado 8.6. en relación a los deberes legales que implican las actuaciones de dotación.
3. Se modifica la redacción del apartado 8.7.1. en relación a la AHCT.
4. Se eliminan en el apartado 8.7.1 los ejemplos de la AHCT.
5. Se modifica la redacción del apartado 8.7.1 referente a la AHCS, debido a que se mantiene únicamente la ARUD-1, quedando el resto incorporadas de manera genérica en el Área Homogénea Comercial del Saladar.
6. Se modifica la redacción del apartado 8.11 en relación a la explicación de los incrementos de aprovechamiento.
7. Se modifica la redacción del apartado 9.2.2.1 en relación a los deberes legales que implican las actuaciones de dotación.
8. Se amplía la explicación del apartado 9.2.2.2, en relación determinación de las reservas de suelo para dotaciones derivadas del incremento de aprovechamiento que el PMM establece.
9. Se modifica la redacción del apartado 9.2.3 en relación al incremento de edificabilidad de la AHCT.

Fichero Urbanístico AHCT:

1. Se completa el art. 14.6.f de la normativa en el fichero.
2. Se copia a ficha el punto 7 de la normativa. (Art. 14) "Parámetros de ordenación aplicables a las intervenciones en el espacio privado en el Área Homogénea de la Ciudad Turística".

11_TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN



3. Los puntos 5 y 8 se dejan solo en normativa. (Art. 14)) “Parámetros de ordenación aplicables a las intervenciones en el espacio privado en el Área Homogénea de la Ciudad Turística (AHCT)”.

Fichero Urbanístico AHCS:

1. Se incorpora el punto 15.3 de normativa y se completa la explicación del 3.b como se ha hecho en normativa. . Art. 15 ““Parámetros de ordenación aplicables a las intervenciones en el espacio privado en el Área Homogénea Comercial de Saladar (AHCS)”.
2. Se modifica la redacción del punto normativo referente a ocupación en el AHCS.
3. Introducir en el AHCT y AHCS el criterio a tener en cuenta para la aplicación del incentivo de edificabilidad.
4. Se introduce en el AHCS notas a pie de cuadros que aclaran los criterios de partida para las A.R.U.D.
5. En la ficha de las ARUD 2-3-4-5-6 en la franja vertical izquierda en el último párrafo se puede leer: " Es importante tener en cuenta que, las parcelas tomadas como referencia son fruto...", como explicación de la evolución histórica de las parcelas del frente comercial del Saladar.

Informe de Sostenibilidad Ambiental:

1. Se incluyen los objetivos de la Estrategia Marina española en el apartado 1.3 Objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el Plan, y la manera en que se han tenido en cuenta.
2. Se corrige la relación de objetivos del Plan de Modernización con los de otros instrumentos en el apartado 2.1
3. Se relacionan los objetivos del Sitio de Interés Científico de La Playa del Matorral con los del Plan de Modernización en el apartado 2.1
4. Se corrige el apartado 2.2, traspasando al apartado 1. aquellas cuestiones que aludían a objetivos de los instrumentos de las áreas protegidas.
5. Se incluye la descripción y evaluación de las alternativas de especialización de usos en el apartado 5.
6. Se incluye una tabla de comparación de la evaluación ambiental de intervenciones en el apartado 6., en las que se relaciona las fichas de evaluación actualizadas en base a las modificaciones en el modelo de ordenación con las que fueron sometidas a información pública.
7. En el apartado 6 se incluye la actualización de las fichas de evaluación ambiental.
8. En determinadas fichas del Fichero anexo de evaluación ambiental se corrigen varios errores.

Estudio Económico Financiero:

11_TRAMITACIÓN DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN



EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Gobierno
de Canarias

1. Se incluye la definición de ISE. Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se analiza el impacto de las intervenciones sobre las haciendas públicas afectadas por su implantación y mantenimiento.
2. Se hace mención al artículo 2 de la Ley 2/2013 de 29 de mayo, en el que vienen las definiciones que estaban redactadas y se cita de forma íntegra dicho artículo. De igual manera se cita el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/ 2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y se cita de manera íntegra el apartado 1.b.
3. La tabla que muestra los incrementos de aprovechamiento de manera detallada por parcela, se incorpora al Anexo “Cálculo de los incrementos de aprovechamiento” de la Memoria de Ordenación.
4. Incentivos urbanísticos. GOBCAN: Incentivos para la renovación y rehabilitación de infraestructuras y de planta alojativa. Se elimina lo referente a la Directriz 19, Ley 19/2003 de Directrices Generales de Ordenación.

El contenido de las alegaciones e informes presentados, así como su toma en consideración en este documento se encuentra en el Anexo a esta Memoria en el “Documento de Contestación de Informe y Alegaciones”.

11.6 MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA COTMAC CELEBRADA EL 11 DE MAYO DE 2015.

1. En el Área Homogénea Comercial del Saladar se elimina la determinación que establece la alineación de la planta primera con respecto a la planta baja, quedando el retranqueo en planta primera libre. Esta modificación se traslada a todo el documento: normativa (artículo 15.1.c), fichero urbanístico (Área Homogénea Comercial del Saladar) y memoria de ordenación (apartado 8.7.1, punto 2).
2. Se añade un anexo a la memoria de alteraciones al planeamiento vigente, donde se incorporan los planos A.01 y A.02 (anteriormente incluidos como planos de ordenación O.10.8 y O.10.9), incluyendo en normativa el apartado 4 del artículo 32: “Los planos de alteraciones al planeamiento vigente sólo delimitan las zonas donde se operan las modificaciones descritas en la Normativa, sin que tengan carácter exhaustivo de ordenación pormenorizada, ni describan exactamente las parcelas, que vendrán definidas por el PGO vigente y las alineaciones reales existentes definidas por el Ayuntamiento en cada caso por el procedimiento adecuado”. Debido a la exclusión de estos planos de la parte de ordenación se reenumeran los planos que establecen la línea límite de la edificación, actualizando las referencias hechas en todo el documento tanto a los planos de alteraciones al planeamiento vigente como a los planos que definen la línea límite de la edificación.
3. Se incluye en el apartado 6 de conclusiones del Estudio Económico Financiero: “Las intervenciones a realizar por el Ayuntamiento definidas en las actuaciones públicas dependerán de los ingresos que se vayan percibiendo del desarrollo de las actuaciones privadas previstas en el PMM”.

12. EQUIPO REDACTOR





Equipo de Gesplan:

Carmen Ruiz Fuentes, Arquitecta. Responsable del proyecto.

Miguel Ángel Santana Cárdenes, Técnico Jurídico. Coordinador jurídico de convenios de intervenciones públicas.

Oscar Rebollo Curbelo, Arquitecto. Coordinador de convenios de intervenciones públicas.

María del Cristo Sosa Herrera, Arquitecta.

Sara Jacinto Rodríguez, Jurista.

Antonio Ramón Ojeda, Geógrafo.

Maryam Rodríguez Pileños, Licenciada en Administración y Dirección de Empresas.

Equipo del servicio Canario de Empleo:

Rosa María Ruiz Cacheiro, Arquitecta. Coordinadora del equipo del SCE.

David Milán Lázaro, Arquitecto. Coordinador del SCE.

Francisco Javier Hernández Alonso, Ingeniero de Obras Públicas. Coordinador del trabajo de campo del equipo del SCE,

Carla Garrido Hernández, Arquitecta.

Alfredo Martín Montesdeoca, Arquitecto.

Marina Noemí Miranda Medina, Jurídica.

Soraya Pérez Rosales, ADE.

Verónica Navarro Bethencourt, Geógrafa.

Doramas Egberto Rivera Morera, Geógrafo.

Pablo Gustavo Peña Sánchez, Ingeniero de Obras Públicas.

Wilfredo Dominguez de León, Ingeniero de Obras Públicas.

Francis Javier Hernández Torres, Arquitecto Técnica.

Taisma Rey Rodríguez, Arquitecta Técnico

Patricia Raquel Díaz Gómez, Turismo.

Fabiola Dominguez Torres, Turismo

12 EQUIPO REDACTOR



Daniel Alegre Slame, Delineante.

Víctor de Pablo Serrano, Delineante.

Mercedes Mendoza Miranda, Delineante.

Sonia del Mar Mederos Orduña, Delineante.

Agora Perdonó Martínez, Administrativa.

Equipo externo:

Antonio Javier Domínguez Medina, Geógrafo

ASPERCAL 2003, S.L

Equipo redactor Documento para segunda información pública y consulta:

Equipo de Gesplan:

Matilde Rubio Presa. Arquitecta. Responsable del área de renovación turística islas orientales.

María del Cristo Sosa Herrera. Arquitecta. Coordinadora del proyecto

Sara Jacinto Rodríguez. Jurídica

Javier Camino Dorta, Geógrafo. Coordinador de evaluación ambiental estratégica.

Francisco Diego Santana Román, Economista. Coordinador técnico.

Equipo del servicio Canario de Empleo:

Rosa María Ruiz Cacheiro, Arquitecta. Coordinadora.

Silvia Guajardo de la Rosa, Arquitecta.

Roberto Ruiz Rodrigo, Arquitecto.

Patricia Yanira Hernández Suárez, Arquitecta.

Raquel C. Ramírez Ramírez, Economista.

Arminda Rivero Méndez, Delineante.

Elena Velázquez García, Administrativa.





