


## AYUNTAMIENTO DE PAJARA

## OFICINA TECNICA

 **2006/0939 PROYECTO**

Exp. n.º 078/06

Fecha: 6-2-2009

N.º Registro 3984

**Gobierno de Canarias**  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación Territorial



**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE PAJARA, REORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA TENENCIA DE ALCALDÍA Y POLICÍA LOCAL DE MORRO JABLE.**

DOCUMENTO REFORMADO

10 de diciembre de 2008

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.

26 FEB 2009

01 JUN 2009

La Secretaría de la Comisión

Angela Sánchez Alemán

AUTOR : JOSE MARIA FERNÁNDEZ MUÑOZ. Arquitecto colegiado nº 2.327, C.O.A.C.  
DELINEACIÓN: ANTONIO JORGE MELIAN MARTINEZ



## INDICE GENERAL

### I MEMORIA

#### 1.- ANTECEDENTES

#### 2.- AUTOR DEL ENCARGO

#### 3.- OBJETO

#### 4.- SITUACIÓN, AMBITO DE ACTUACIÓN.

#### 5.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA REALIZADA.

5.1.- Justificación del Interés Público, conveniencia y oportunidad.

5.2.- Justificación cumplimiento Directrices.

5.3.- Información urbanística.

5.3.1.- Descripción del área objeto de actuación.

5.3.2.- Descripción del ámbito afectado por la modificación.

5.4.- Descripción de la solución propuesta.

5.5.- Justificación de la no alteración del modelo establecido.

5.6.- Incidencias sobre valores histórico artísticos.

#### 6.- ESTUDIO DE MOVILIDAD.

6.1.- Transporte público.

6.2.- Transporte privado.

6.3.- Análisis del Tráfico en el interior del casco de Morro Jable.

6.4.- Conclusiones respecto al estudio de la movilidad.

#### 7.- CONTENIDO AMBIENTAL DEL PLAN. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/1995, DE 24 DE FEBRERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE CONTENIDO AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

7.1.- Determinaciones relativas a las medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e históricos.





**7.1.1.- Justificación, en su caso, del contenido ambiental específico asumido por el instrumento de planeamiento,**

**7.1.2.- Información urbanística orientada específicamente a la redacción del plan. Inventario Ambiental.**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2006.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009

El Secretario General

P.D. (B.O.P. de 14/1/2007)

Unidad de Servicio,

Fdo. M.ª Mercedes Filas Herrera.-



**7.1.2.1- Características geológicas y geomorfológicas del territorio.**

**7.1.2.2.- Características climáticas.**

**7.1.2.3.- Rasgos generales del funcionamiento del ciclo hidrológico.**

**7.1.2.4.- Características edáficas.**

**7.1.2.5.- Características de la vegetación.**

**7.1.2.6.- Características de la fauna.**

**7.1.2.7.- Determinación de la calidad visual del paisaje,**

**7.1.2.8.- Características del patrimonio arquitectónico y arqueológico.**

**7.1.2.9.- Categorías de protección.**

**7.1.2.10.- Usos actuales del suelo.**

**7.1.2.11.- Tipología y localización de impactos ambientales existentes.**

**7.1.3.- Diagnóstico ambiental del ámbito territorial ordenado.**

**7.1.3.1.-Características de la problemática ambiental existente en la etapa previa a la redacción del plan.**

**7.1.3.2.- Definición de las limitaciones de uso derivadas de algún parámetro ambiental.**

**7.1.3.3.- Dinámica de transformación del territorio y diagnosis de potencialidad.**

**7.1.4.- Objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural.**

**7.1.5.- Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan.**

**7.1.5.1.- Identificación de las determinaciones del planeamiento generadoras de impactos.**





**7.1.5.2.- Análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y capacidad de las unidades afectadas para acoger los diferentes usos propuestos.**

**7.1.5.3.- Análisis y justificación de las alternativas seleccionadas para la clasificación urbanística,**

**7.1.5.4.- Valoración detallada y signo de los impactos inducidos por las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento.**

**7.1.5.5.- Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras contenidas en el propio instrumento de planeamiento o remitidas al planeamiento de desarrollo.**

## **7.2.- Determinaciones para el suelo urbano.**

**7.2.1.- Medidas de integración de las nuevas áreas de suelo urbano en sus entornos ambientales.**

**7.2.2.- Medidas correctoras necesarias para conseguir la habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.**

**7.2.3.- Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras.**

## **8.- SISTEMA DE ACTUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.**

## **9.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.**

## **10.- NUEVOS PARÁMETROS Y DESCRIPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN SUSTITUTIVA DEL DOCUMENTO DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL.**

## **11.- NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:	acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.
26 FEB 2009	01 JUN 2009
La Secretaria de la Comisión Ángela Sánchez Alemán	



## II DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y COMPLEMENTARIA.

### ANEXO I PLANOS DE INFORMACIÓN DEL TR PGO VIGENTE

- PLANO B-5-14-4-A USOS PORMENORIZADOS
- PLANO B-5-14-4-B USOS PORMENORIZADOS
- PLANO B-5-14-5-A ALINEACIONES, RASANTES PARCELACIONES Y TIPOLOGÍA VIARIA.
- PLANO B-5-14-5-B ALINEACIONES, RASANTES PARCELACIONES Y TIPOLOGÍA VIARIA.
- PLANO B-5-14-3-A EMPLAZAMIENTO DOTACIONAL
- PLANO B-5-14-3-B EMPLAZAMIENTO DOTACIONAL

### ANEXO II FICHAS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA TR PGO VIGENTE

- SUH MORRO JABLE.
- SUT SOLANA MATORRAL.
- SUT STELLA CANARIS.
- PERI PUERTO DE MORRO JABLE.
- SUP-3 AMPLIACION DE MORRO JABLE.

### ANEXO III PLANOS DE ANALISIS y ESTUDIO DE MOVILIDAD

- FOTO AEREA GRAFCAN.
- PLANO DEL CALLEJERO MUNICIPAL.
- PLANO DE SITUACIÓN DEL AREA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- ACCEOS DESDE LA CARRETERA FV2.
- FOCOS DE ATRACCIÓN.
- ANCHOS DE CALLE.
- ZONAS DE ESTACIONAMIENTO EXISTENTES
- CONCENTRACIÓN DE LA DEMANDA DE ESTACIONAMIENTO.
- RED DE TRANSPORTE PÚBLICO.
- JERARQUIA VIARIA.





- PLANO DE PROPUESTA DE JERARQUÍA VIARIA Y SENTIDOS DE CIRCULACIÓN.

#### ANEXO IV PLANOS DE ORDENACIÓN PROPUESTA Y DOCUMENTACIÓN SUSTITUTIVA

- PLANO DE DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA PROPUESTA.
- FICHA DEL SUH MORRO JABLE MODIFICADA.
- PLANO B-5-14-4-A USOS PORMENORIZADOS.
- PLANO B-5-14-4-B USOS PORMENORIZADOS.
- PLANO B-5-14-5-A ALINEACIONES, RASANTES PARCELACIONES Y TIPOLOGÍA VIARIA.
- PLANO B-5-14-5-B ALINEACIONES, RASANTES PARCELACIONES Y TIPOLOGÍA VIARIA.
- PLANO B-5-14-3-A EMPLAZAMIENTO DOTACIONAL.
- PLANO B-5-14-3-B EMPLAZAMIENTO DOTACIONAL.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:	acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.
26 FEB 2009	01 JUN 2009
La Secretaría de la Comisión Angela Sánchez Alemán	

AYUNTAMIENTO DE PAJARA

OFICINA TECNICA

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE PAJARA,  
REORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA TENENCIA DE  
ALCALDÍA Y POLICÍA LOCAL DE MORRO JABLE.**

DOCUMENTO REFORMADOMEMORIA**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- El Ayuntamiento – Pleno de Pájara, en sesión celebrada el día 30 de diciembre de 1.993, acordó aprobar provisionalmente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal, habiéndose tomado conocimiento de dicho documento por la Consejería de Política Territorial, con fecha 2 de febrero de 1.995 (B.O.C.nº 28 de 6 de marzo de 1.995), y quedando definitivamente aprobado por dicho Organismo como Revisión del Plan General, con fecha 16 de diciembre de 1.998 (B.O.C. de 3 de septiembre de 1.999).

No obstante, contra el acuerdo de aprobación definitiva de dicho Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, se interpusieron sendos recursos contencioso administrativos, que dan lugar a las sentencias eliminatorias de 26 de abril de 1994, 19 de julio de 2002 y 10 de febrero de 2003, por la que se falla anular el citado acuerdo de la CUMAC, de 16 de diciembre de 1998. Según estas sentencias el Plan General vigente sería el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, que se considera aprobado por silencio administrativo positivo. Con fecha 2 de febrero de 2004 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptó el acuerdo de tener por anulado jurídicamente el acuerdo de esta misma Comisión, de fecha 16 de diciembre de 1998, por el que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara, que debe entenderse aprobado por silencio administrativo positivo en los términos declarados por la Sala en Sentencia firme de fecha 26 de abril de 1994, quedando sin efecto cuantas modificaciones se introdujeron

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 15.02.2006.  
En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 27/02/04 y 2007)  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. Mª Montserrat Pílas-Herrera.





por dicha Comisión al Texto aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara.

La ordenación establecida por el citado documento aprobado provisionalmente en 1989, puede observarse en los planos de ordenación del Suelo Urbano de Morro Jable, de usos pormenorizados (B-5-14-4- a y b), emplazamiento dotacional (B-5-14-3- a y b) y alineaciones y rasantes, parcelaciones y tipología viaria (B-5-14-5- a y b), que se adjuntan al presente documento como Anexo I.

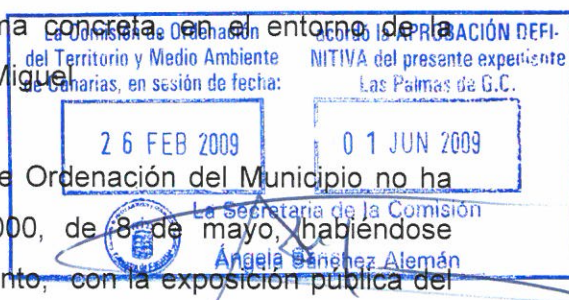
El Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, se considera actualmente en vigor al estar sus Normas Urbanísticas publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007, así como el acuerdo de aprobación definitiva en el mismo B.O.P. y en el B.O.C. nº 212 de fecha 3 de noviembre de 2004.

**1.2.-** El Ayuntamiento de Pájara comenzó el trámite de modificación puntual del Plan General de Ordenación del Municipio en lo referente a la regulación de usos de transporte, con el objeto de posibilitar el aprovechamiento del subsuelo de los Parques y Jardines de uso Público, de forma genérica en todos los espacios libres del Término Municipal.

Dicha modificación fue informada desfavorablemente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, por varias cuestiones.

Con la presente modificación se pretende conseguir un objetivo similar a la anterior pero localizando dos actuaciones de forma concreta en el entorno de la Tenencia de Alcaldía de Morro Jable y la calle San Miguel.

**1.3.-** Actualmente el TR del Plan General de Ordenación del Municipio no ha sido objeto de adaptación básica a la Ley 1/2000, de 8 de mayo, habiéndose comenzado el trámite de la Revisión del Planeamiento, con la exposición pública del Avance en el año 2002, para la adaptación plena a la referida Ley, así como al Plan Insular, y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo. En sesión de 23 de mayo de 2003, con modificaciones posteriores de fecha 30 de julio de 2004 y 18 de abril de 2007, el Ayuntamiento Pleno de Pájara acordó la aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación del Municipio de Pájara. Dicho documento se encuentra ahora en fase de corrección y respuesta de alegaciones, a la espera de la aprobación Provisional del documento.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U./ fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/06/2006.  
En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007)  
La Jefa del Servicio,  
Fdo. M.ª Montserrat Pérez Herrero



1.4.- Por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 26 de mayo de 2006, fue aprobada inicialmente la Modificación puntual del Texto Refundido del Plan General de Ordenación urbana del municipio de Pájara, reordenación del entorno de la Tenencia de Alcaldía y Policía Local de Morro Jable. Posteriormente, tras completar el plazo de exposición pública y el trámite de colaboración interadministrativa de acuerdo con la Legislación de aplicación, fue aprobado provisionalmente el documento por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2006.

En vista del dictamen de la Ponencia Técnica Oriental, devolviendo el expediente de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pájara, reordenación del entorno de la tenencia de alcaldía y policía local de Morro Jable, y de los informes técnicos y jurídicos emitidos sobre este expediente, se redacta el presente documento modificado, para recoger las exigencias de los técnicos de la Viceconsejería de Ordenación Territorial, expresadas en los informes a los que se ha hecho referencia.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, durante el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2006.  
En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOR 87 de 04/11/2007)  
La Jefe del Servicio,  
Fdo. M<sup>a</sup> Mercedes Fleitas Herrera.

## 2.- AUTOR DEL ENCARGO:

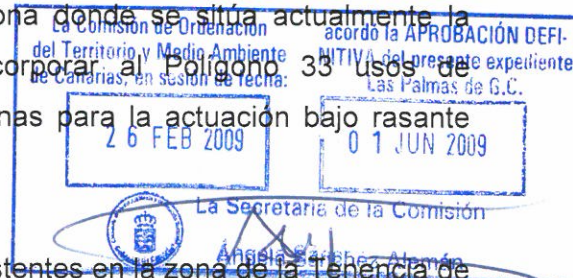
La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana se promueve de oficio por el Ayuntamiento de Pájara.

## 3.- OBJETO:

El objeto de la presente Modificación del Planeamiento es solucionar el grave problema de estacionamiento que existe en el centro del casco histórico de Morro Jable, así como la renovación de los equipamientos públicos existentes en el entorno de la Tenencia de Alcaldía de Morro Jable.

Para ello, la intención municipal es modificar la ordenación del actual polígono nº 20, manteniendo la superficie de Sistemas Generales existentes y reorganizando el Viario Público y Zonas Verdes contiguas a la zona donde se sitúa actualmente la Tenencia de Alcaldía. También se plantea incorporar al Polígono 33 usos de equipamiento público y la delimitación de dos zonas para la actuación bajo rasante para aparcamientos públicos.

Se plantea sustituir varias edificaciones existentes en la zona de la Tenencia de alcaldía y conformar un espacio público con propiedades de plaza pública, que sirva



de acogida a los nuevos edificios que se proponen en la zona, **aglutinando en una única parcela todos los diferentes usos que se proponen**. Al mismo tiempo, se propone habilitar dicha parcela para albergar tres plantas de aparcamiento bajo rasante, utilizando los espacios libres públicos peatonales y área ajardinada. **Para dar mejor solución al problema de aparcamiento, en base a las conclusiones del estudio de movilidad realizado, se incluye en la modificación una nueva delimitación de espacio público, de viario y parques y jardines, entorno a la calle San Miguel, para su posible utilización como aparcamiento público bajo rasante, de acuerdo con lo exigido en el Art. 9.2.58 de las Normas Urbanísticas del Plan General.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, vigente en el expediente 3/2009 U., fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 15/02/2009.  
En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 24/11/2007)  
La Jefa del Servicio,  
Fdo. Mª Montserrat Flores Herrera.

Se plantean los siguientes objetivos:

-Dotar al centro de Morro Jable de la posibilidad de realizar dos actuaciones de aparcamiento bajo rasante con capacidad suficiente como para paliar el problema de estacionamiento de la zona central del núcleo urbano y liberar parcialmente el espacio público de la ocupación por los vehículos estacionados en superficie, potenciando los recorridos peatonales.

-Mejorar las condiciones de habitabilidad urbana de las zonas de actuación.

-Reordenar los equipamientos públicos existentes en la zona del entorno de la tenencia de alcaldía, para dar la posibilidad de renovar las edificaciones actuales manteniendo los Sistemas Generales definidos en el Pan General y complementándolos con nuevas posibilidades de equipamiento público.

-Reorganizar el tráfico rodado y peatonal del centro de Morro Jable para dar viabilidad a la ubicación de los aparcamientos subterráneos y regular el acceso a los nuevos Equipamientos.

-Crear en superficie un espacio abierto con cualidades de Plaza pública equipada, que sirva de acogida a los nuevos equipamientos y se convierta en centro de vida social de Morro Jable.

-Crear una zona destinada a Parques y Jardines públicos con dimensiones apropiadas para el correcto uso y acondicionamiento posterior de la misma.

La Comisión de Ordenación del Territorio Público de la de Canarias, en sesión de fecha:	acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.
26 FEB 2009	01 JUN 2009
La Secretaria de la Comisión Ángela Sánchez Alemán	



-Concretar la ubicación de las dependencias de la Policía Local con unas dimensiones apropiadas y en una situación estratégica respecto al resto del ámbito que sirve, y con una relación directa con las vías principales de comunicación. Esta edificación serviría además momentáneamente para albergar los servicios municipales que se verán afectados por las obras de ejecución de la intervención propuesta en el entorno de la tenencia de alcaldía.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2009, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Palmas, en sesión de fecha 15/02/2009.  
En Palmas, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (P.O. 67 de 04/11/2007)  
Leida de, Serrano,  
Fdo. M.ª Montserrat de las Herrerías

#### 4.- SITUACIÓN, AMBITO DE ACTUACIÓN:

La actuación se realiza íntegramente dentro del sector del **Casco Urbano Histórico de Morro Jable**, S.U.H., cuya ficha del PGO vigente se adjunta como Anexo II, junto con la de los sectores colindantes. Afecta a unas zonas de suelo concretas; Entorno de la Tenencia de Alcaldía y Policía Local, entorno del Polígono nº 33 y zona de aparcamiento en la calle San Miguel. La ordenación pormenorizada actualmente vigente del casco histórico de Morro Jable se puede observar en los planos de información del Anexo I.

En la documentación del Anexo III puede observarse la situación y delimitación exacta de las zonas del núcleo de Morro Jable donde se interviene.

Las calles afectadas son:

- En el entorno de la Tenencia de alcaldía:  
c/ de Nuestra Señora del Carmen, c/ Drago, c/ Laurel, Avda. de la Constitución y Peatonal Atlántida.
- En el entorno del polígono nº 33:  
c/ Mascona.
- También se delimita una zona de actuación en la Calle San Miguel.



El Casco histórico de Morro Jable, de carácter residencial no turístico, se encuentra en continuación con varios sectores de suelo urbano. Hacia el Norte con la ampliación del Barranco del Ciervo, también residencial no turístico, que se incorporó al documento del PGOU de 1995 como suelo urbano, Área de Planeamiento Diferenciado APD-5, y que actualmente está en avanzado estado de consolidación, aunque en el documento del PGO que se considera vigente, de 1989, figura como suelo Urbanizable. Al Este, el suelo urbano de Morro Jable se continúa con el Sector de suelo urbano residencial turístico, de Solana del Matorral y Stella Canaris, que se configuran como suelos turísticos, combinando en el primero de ellos usos



residenciales. Al Oeste el casco de Morro Jable se continúa con el Puerto de Morro Jable y el suelo urbano industrial, y en colindancia con éste se sitúa un gran sector de suelo Urbanizable Programado Residencial – Turístico, aún sin desarrollar.

## 5.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA REALIZADA:

### 5.1.- Justificación del Interés Público, conveniencia y oportunidad:

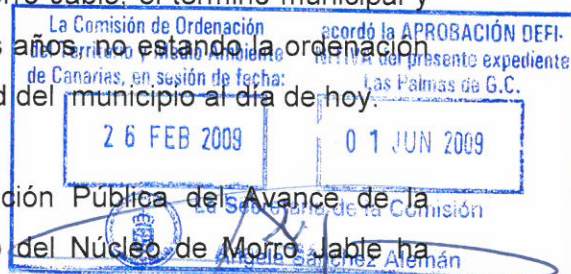
#### Interés Público:

La modificación propuesta viene motivada, principalmente, por la necesidad perentoria de solucionar el **problema de aparcamiento** en la zona central del casco urbano de Morro Jable, y al mismo tiempo, renovar y reordenar las edificaciones del equipamiento público del entorno de la tenencia de alcaldía de Morro Jable, que actualmente no se adaptan a las necesidades municipales ni a los fines para los que se realizaron.

El **crecimiento poblacional** del núcleo de Morro Jable, el término municipal y toda Fuerteventura, ha sido estrepitoso en los últimos años, no estando la ordenación del TR del PGOU del año 1989, adaptada a la realidad del municipio al día de hoy.

Según los datos del documento de Información Pública del Avance de la Revisión del Plan General, la población de derecho del Núcleo de Morro Jable ha pasado de 2.493 habitantes en el año 1996 a 5.229 en enero de 2002, con un crecimiento medio anual de un 18 %. En la actualidad, según datos del Padrón municipal, el número de habitantes se ha mantenido estable en la zona del casco histórico de Morro Jable, pero ha crecido en los ámbitos colindantes, ampliación de Morro Jable y Solana del Matorral hasta los 2.759 una y 2.018 otra, sin contar con un gran número de población de hecho, que no figura en los padrones municipales, pero que reside y trabaja en la zona por temporadas, y el gran número de turistas, nacionales y extranjeros que ocupan viviendas por temporadas, situadas dentro del casco, en régimen de alquiler.

La **ocupación del suelo por la edificación** dentro del casco urbano es casi total, con gran número de edificaciones antiguas, pero sin gran valor arquitectónico, que ahora se van renovando ante la inexistencia de solares vacantes y la carencia en el mercado de nuevo suelo edificable en las zonas próximas.

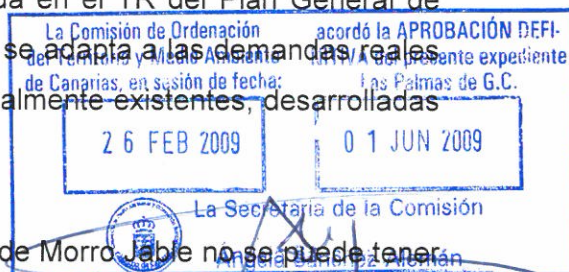


DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/02/2008.  
En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/02/2007)  
La Jefa de Servicio,  
Edu. M. Montaña Piñtas Herrera.

De forma generalizada ya existe en todo el casco de Morro Jable un déficit de estacionamiento por la estrechez de su viario, agravado por el hecho de que pocas edificaciones disponen de aparcamiento bajo rasante, al desarrollarse en solares de reducida dimensión, exentos, según la normativa municipal, de la obligación de disponer plazas en el interior de la parcela. Este problema se acentúa en la zona en cuestión por contener un foco de atracción importante de tránsito de personas, pues se acumulan diversos equipamientos públicos municipales, así como en la Calle Nuestra Señora del Carmen, se concentran numerosos locales comerciales concurridos y varias sucursales bancarias

La corporación municipal se plantea la necesidad de, por un lado, dar la posibilidad de construcción de aparcamientos subterráneos en zonas céntricas del casco de Morro Jable, y por otro, renovar las edificaciones de la tenencia de alcaldía y la Policía Local. La intervención que se plantea hace necesario redefinir los viales que la rodean, y realizar un estudio de movilidad dando soluciones a la circulación rodada.

La **reordenación y renovación de los equipamientos públicos** afectados viene justificada por la obsoleta distribución realizada en el TR del Plan General de 1989, que actualmente se encuentra desfasada y no se adapta a las demandas reales del casco de Morro Jable, ni a las infraestructuras realmente existentes, desarrolladas a lo largo del tiempo.



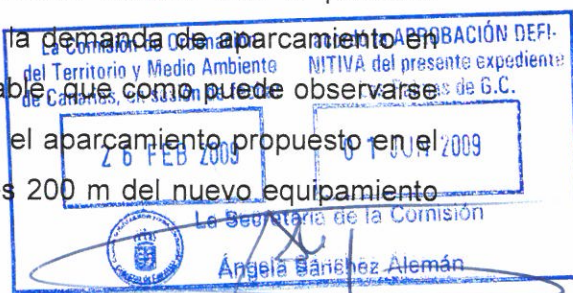
A nivel de equipamientos públicos en la zona de Morro Jable no se puede tener en consideración únicamente el casco histórico, ya que dado el grado de consolidación de la Ampliación del Barranco del ciervo y el carácter residencial de las dos zonas hacen que deban considerarse de forma conjunta. Las necesidades planteadas por la corporación respecto a los equipamientos públicos existentes son:

- Principalmente la necesidad a cubrir con la Modificación Puntual es la de **aparcamiento de vehículos**, eliminando en la medida de lo posible el negativo impacto visual de los mismos en la vía pública. Dicha necesidad viene pormenorizadamente justificada en el Estudio de Movilidad incluido en la presente memoria.
- En segundo lugar, la **realización de un edificio destinado a Tenencia de alcaldía con un carácter institucional** y una capacidad adaptada a las



necesidades reales, aumentando la edificación destinada a este uso en detrimento de la edificación asistencial.

- Adaptación de la superficie de **equipamiento Asistencial** a las necesidades reales de la zona, cuya función se encuentra cubierta con el Centro de Salud existente, de la ampliación de Morro Jable, (definido como Sistema General por el Plan) y la casa de la Juventud y el Centro de Mayores existentes al otro lado del Barranco del Ciervo, que aún encontrándose en una parcela definida por el Plan como Sistema General Socio cultural, podrían considerarse de un carácter Socio-asistencial, en la línea de definición de las categorías de equipamiento público que realiza la Revisión del Plan General en tramitación. La dedicación de los 9.200 m<sup>2</sup> de Sistema General Socio cultural existente al otro lado del barranco a servicios socio-asistenciales, justifican más si cabe la decisión de reducir el uso asistencial en la zona de la tenencia de alcaldía, en beneficio del espacio libre público y el uso administrativo. En cualquier caso, se ha mantenido una superficie de 200 m<sup>2</sup> de uso Asistencial, reubicando su situación dentro del casco de Morro Jable, junto a las nuevas dependencias de la Policía Local, para dar cobertura a las necesidades que puedan plantearse para albergar el Centro de Atención de Drogodependientes. Dicho equipamiento por su carácter menor y reducida superficie no se considera que produzca una demanda excepcional de aparcamiento, existiendo en todo caso un aparcamiento público en la manzana colindante, asociado al centro comercial existente. Asimismo, con las actuaciones de aparcamiento bajo rasante que se pretenden realizar con la presente Modificación Puntual, se dará cobertura a la demanda de aparcamiento en toda la zona central del casco de Morro Jable que, como puede observarse es de reducida dimensión, encontrándose el aparcamiento propuesto en el subsuelo de la calle San Miguel a escasos 200 m del nuevo equipamiento Asistencial.



- La propuesta mantiene íntegramente la superficie destinada a **S.G. Socio Cultural** existente en la zona de actuación, combinando el mismo con otros usos compatibles, siendo el uso de Centro Integrado la categoría de equipamiento más acertada para combinar dichos usos.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2006.  
En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.B. (RGP 87 de 04/Jul/2007).  
La Jefe del Servicio,  
Fdo. M. Montserrat Flores Herrera.



- Por otro lado se plantea la necesidad de reubicar las dependencias de la **Policía Local**, en una edificación con las dimensiones y situación estratégica respecto a las vías de comunicación principal. Siguiendo este objetivo, la modificación propuesta delimita un equipamiento público y de uso Infraestructuras y Servicios Públicos de Protección Ciudadana, dentro del polígono 33. Dentro de dicho polígono existe ya una edificación de propiedad municipal, encontrándose actualmente en obras de acondicionamiento.

La actuación que se pretende **no modifica aprovechamiento edificatorio alguno, no afecta a los Sistemas Generales existentes**, pues mantiene la superficie y ubicación de los mismos y **tampoco a dotaciones públicas**, únicamente redefine y ordena Viarios Públicos, Equipamientos Públicos y Parques y Jardines, para crear un espacio público nuevo, adaptado a las necesidades actuales de la población y a la realidad de un espacio urbano concreto dentro del núcleo de Morro Jable y al futuro planteado en la Revisión del Plan General en tramitación.

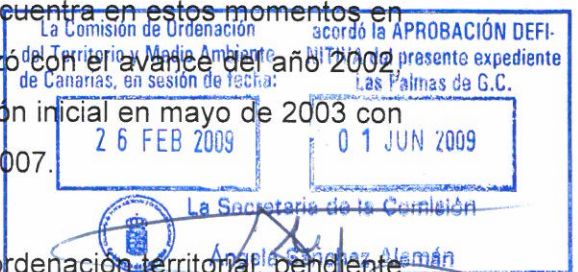
En consecuencia, la no alteración del modelo establecido ni de los Sistemas Generales existentes determina que el procedimiento aquí no es el de revisión sino el de Modificación Puntual. Por tanto, en esta línea, pese a que como se razona no se afecta a dotaciones públicas, la posible afección a las mismas no sería inconveniente alguno para que desde la fecha de publicación del acuerdo (13 de noviembre de 2004), hasta la aprobación inicial del documento (26 de mayo de 2006), ha transcurrido más de un año (Art. 46 del TRLOTCEC)

#### Conveniencia y oportunidad:

Según se ha explicado en el apartado de antecedentes, el Planeamiento del Municipio de Pájara ha sido anulado jurídicamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, poniendo en vigor el documento aprobado provisionalmente en el año 1989. El Plan General se encuentra en estos momentos en fase de revisión, cuyo trámite de aprobación se comenzó con el avance del año 2002 contando hasta la fecha, únicamente, con una aprobación inicial en mayo de 2003 con dos modificaciones de ésta, en julio de 2004 y abril de 2007.

En vista de la situación del marco jurídico y de ordenación territorial, pendiente aún de la aprobación del Plan Territorial Especial de ordenación Turística, modificación

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Oct/2008.  
En Pájara, a 6 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/JUL/2007)  
La Jefe de Servicio,  
Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Peláez Cámara.-

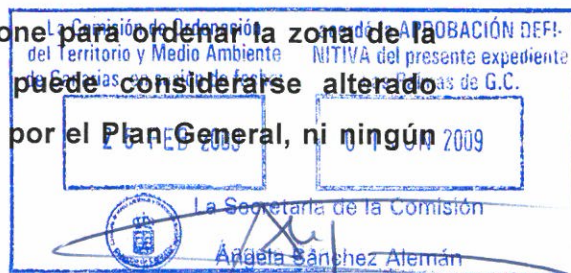


y adaptación del Plan Insular, y a la espera del resto de Directrices de Ordenación, parece claro que el trámite de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General del Municipio, puede alargarse en demasía dejando sin solución diversas cuestiones que, aunque no tienen un carácter relevante en la ordenación, están pendientes de solución desde hace ya demasiado tiempo.

En este marco, dada la urgencia de dar viabilidad urbanística a una **intervención de evidente Interés General**, que viene demandando el casco urbano de Morro Jable desde hace años, se plantea la presente Modificación Puntual de un documento de planeamiento del año 1989, que ha cobrado vigencia sobrevenidamente (y que actualmente se encuentra obsoleto en muchos aspectos), como única forma de garantizar la legalidad de la nueva ordenación que se pretende.

Se entiende como **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana**, de acuerdo con el Art. 46 del TRLOTCEC, aquella alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en el planeamiento, que puedan realizarse sin contemplar la globalidad del plan, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación.

La actuación planteada entendemos que se adapta a estos requisitos, pues aunque en la zona de actuación existen parcelas destinadas a **Sistemas Generales**, éstos no se alteran ni en su dimensión ni en su ubicación, integrándolos en la nueva manzana que se propone para ordenar la zona de la Tenencia. Por tanto, en el presente caso no puede considerarse alterado ninguno de los **Sistemas Generales** establecidos por el **Plan General**, ni ningún otro elemento de su ordenación estructural.



Tampoco puede decirse que la actuación pretendida afecte a dotaciones públicas, según la definición de las mismas contenida en el anexo de definiciones del Referido TR, pues el planeamiento vigente no diferencia entre equipamiento y dotación, tal como se definen ambos conceptos en el TR. Así, dadas las características de los espacios públicos afectados por la modificación, podemos entender que estamos modificando parcelas de **EQUIPAMIENTO PÚBLICO**, Asistencial, Servicios de Infraestructuras urbanas, y creando un nuevo **EQUIPAMIENTO PÚBLICO** de Servicios de Protección Ciudadana, y además especificando la **POSIBILIDAD** de construcción bajo rasante en dos



**zonas determinadas del casco urbano de Morro Jable, con equipamiento público de aparcamiento subterráneo, tal como exige el Art 9.2.58 del Plan General, al situarse, en parte, bajo zonas de parques y jardines públicos.**

La Ley del territorio no impone ningún estándar mínimo para la definición de los equipamientos y dotaciones necesarios en suelo urbano consolidado, no existiendo aún las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico a las que se remite la legislación canaria. El Reglamento de Planeamiento de 1978, que se configura como normativa estatal de carácter supletorio, especifica que los Planes Generales de Ordenación establecerán el "emplazamiento reservado para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social que formen parte del equipo urbano comunitario, **en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población**". Dichas necesidades colectivas y características socioeconómicas han sido tenidas en cuenta por el PGO y la Modificación Puntual propuesta y han sido justificadas en el documento de Modificación Puntual y ratificadas por el Pleno Municipal como órgano representante de los intereses colectivos de la población.

Según el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, la modificación del Plan General de Ordenación Urbana puede alterar las determinaciones del Plan, incluso cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

Por otro lado, el artículo 46.5 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, atribuye a la C.O.T.M.A.C. la competencia para la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación en los casos en que las alteraciones afecten a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos, o cuando se incremente el volumen edificable de la zona. La modificación propuesta afecta a zonas verdes, aumentando la superficie de las mismas y mejorando sus características, por lo que podría considerarse de aplicación el referido artículo.



No obstante, se considera también de aplicación en el momento actual la LEY 2/2004, de 28 de mayo que modifica la disposición transitoria segunda del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo [Comunidad Autónoma de

Canarias] 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactada en los términos siguientes, en su punto sexto, **“En tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del presente Texto Refundido, siempre que tales revisiones y modificaciones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad”**.

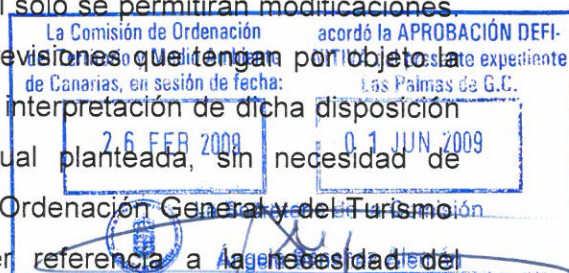
Se considera a raíz de lo expuesto y la propia documentación de la modificación, que está plenamente justificado el interés público de la propuesta, así como la conveniencia y oportunidad de la misma.

## 5.2.- Justificación del cumplimiento de las Directrices de Ordenación del Territorio.

El presente documento se considera como Modificación Puntual de un Plan General no adaptado ni al TRLTCENC, ni a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. Por tanto, no se considera pertinente adaptar el documento de Modificación Puntual a las Directrices de Ordenación.

La disposición Transitoria 3ª.4 de la referida ley, en referencia a la adaptación de los instrumentos de ordenación, establece textualmente; “hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general sólo se permitirán modificaciones. Igualmente, de forma justificada, se admitirán las revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones.”. De la interpretación de dicha disposición se entiende como posible la modificación puntual planteada, sin necesidad de adaptación, ni siquiera parcial, a las Directrices de Ordenación General y del Turismo. Por tanto, no procede en este momento hacer referencia a la necesidad del Documento de Estrategia exigido por las Directrices.

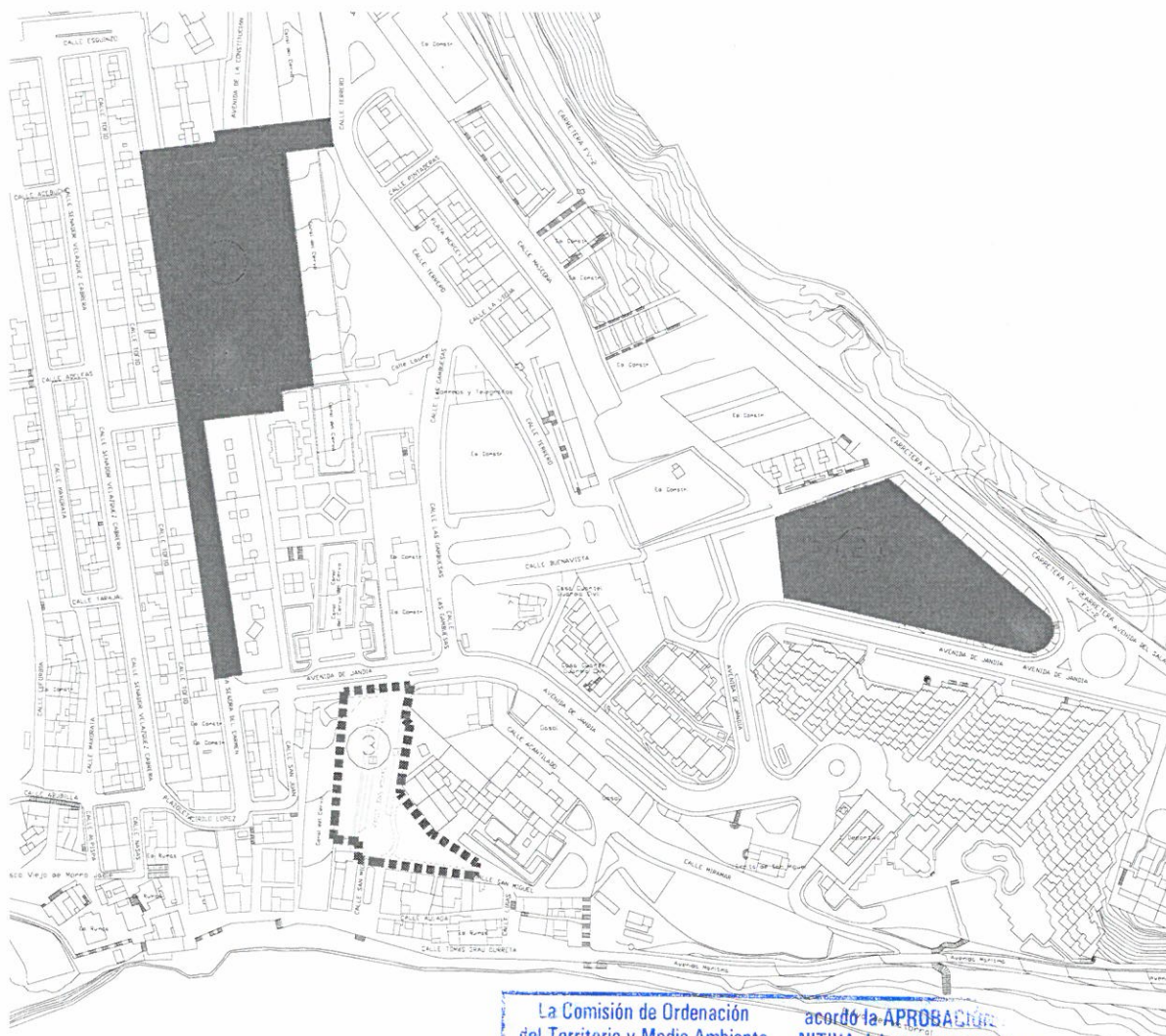
En cualquier caso, la intervención que se plantea está en sintonía con los objetivos marcados por las Directrices de Ordenación General en cuanto a la cualificación del suelo urbano, propuesta en la Directriz 74, y se encuentra integrada con la propuesta de la Revisión del Plan General que actualmente se encuentra en tramitación, en la cual se incluirá dicho Documento de Estrategia y la justificación de la adaptación del Planeamiento General a las Directrices.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento obrante en el expediente 3/2008 U. fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pajara, en sesión de 15/Dic/2008.  
En Pajara a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (EOP) de 04/Jul/2007  
La Jefa del Servicio,  
Fdo. Mª Montserrat Pielas Herrera.



El ámbito objeto de la modificación es el Casco Urbano Histórico de Morro Jable, y dentro de él, la zona aledaña a la actual Tenencia de Alcaldía. También se interviene, en menor medida, en el Polígono nº 33 del Casco Urbano de Morro Jable, según puede observarse en los planos de análisis que figuran en el Anexo III. La superficie a la que se ha circunscrito la actuación es de 9.400 m<sup>2</sup> en la zona de la Tenencia de Alcaldía (1) y 5.300 m<sup>2</sup> en la zona del polígono 33 (2). Además, se señala una nueva zona para la posible utilización del subsuelo con 3 plantas bajo rasante, dentro del marco de las actuaciones para potenciar la dotación de aparcamiento bajo rasante del núcleo de Morro Jable (3).



acordó la APROBACIÓN  
NITIVA del presente expediente:  
Las Palmas de G.C.

01 JUN 2009

~~Ángela Sánchez Alemán~~

La ordenación del ámbito, actualmente vigente, viene definida en los Planos de usos pormenorizados (B-5-14-4- a y b), emplazamiento dotacional (B-5-14-3- a y b) y alineaciones y rasantes, parcelaciones y tipología viaria (B-5-14-5- a y b), que se adjuntan al presente documento como Anexo I. Hay que indicar que, en los planos de usos del suelo, existe un error material de trama en el polígono nº 20 de la parcelación, que se corrige en el plano de Emplazamiento dotacional, donde queda claro el uso dotacional de dicho polígono.

En el siguiente cuadro se especifican las parcelas y superficies que especifica el Plan General vigente para las diferentes zonas afectadas por la intervención:

### ZONA TENENCIA DE ALCALDÍA (1)

USOS	SUPERFICIE DE PARCELA
<b>EQUIPAMIENTO PUBLICO</b>	
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS	530 m <sup>2</sup>
ASISTENCIAL	705 m <sup>2</sup>
SERVICIOS PUBLICOS DE PROTECCIÓN CIUDADANA	---
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
SG-6.2.1- ADMINISTRATIVO(SG. 2.1 según memoria del PGO),	310 m <sup>2</sup>
SG-5.1 - SOCIOCULTURAL	800 m <sup>2</sup>
<b>PARQUES Y JARDINES</b>	920 m <sup>2</sup>
<b>VIARIOS PÚBLICOS</b>	6.135 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE DE ACTUACIÓN</b>	9.400 m <sup>2</sup>

### ZONA POLIGONO 33 (2)

USOS	SUPERFICIE DE PARCELA
<b>RESIDENCIAL</b>	
SUPERFICIE PARCELA	5.000 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	8.000 m <sup>2</sup>
<b>VIARIOS PÚBLICOS</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE DE ACTUACIÓN</b>	5.300 m <sup>2</sup>

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente de Canarias, en sesión de fecha 26 FEB 2009 a las 10:21 JUN 2009.

La Secretaria de la Comisión  
 Angela Sanchez Aleman

### ZONA CALLE SAN MIGUEL (3)

USOS	SUPERFICIE DE PARCELA
<b>VIARIOS PÚBLICOS</b>	1.110 m <sup>2</sup>
<b>PARQUES Y JARDINES</b>	1.560 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	2.670 m <sup>2</sup>





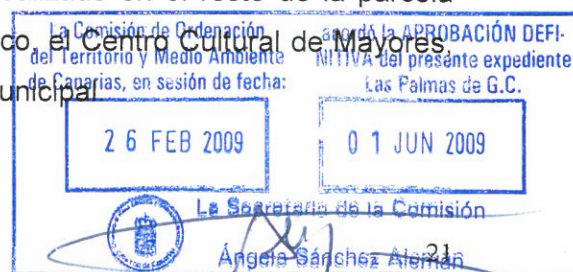
En el entorno de la calle San Miguel no se modifica la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General vigente, únicamente se delimita una zona para que, de acuerdo con lo exigido por el Art. 9.2.58, el Plan General recoja de forma expresa la posibilidad del uso del subsuelo de los parques y jardines públicos ubicados en el entorno de la calle San Miguel.

Dentro del ámbito de la Modificación Puntual se ubican, según puede verse en el cuadro, dos Sistemas Generales, Sistema General SG-2.1 Administrativo (310 m<sup>2</sup>) y Sistema General SG-5.1 Socio Cultural, (800 m<sup>2</sup> de un total de 10.000 m<sup>2</sup>). La denominación en plano SG 6.2.1, se corresponde realmente con el SG 2.1 definido en la memoria del PGO.

Sobre las parcelas actuales de dichos SG, se encuentran dos edificios existentes, incluso antes de la elaboración del documento del Plan General de 1989, donde se sitúan actualmente la policía local, la tenencia de alcaldía, el centro cultural y diversas dependencias municipales que han sufrido múltiples modificaciones de usos a lo largo del tiempo, según las necesidades municipales, y cuyos usos actuales no se corresponden con los previstos en planeamiento. Estos edificios se encuentran obsoletos en cuanto a funcionalidad, equipamiento y superficie para albergar éstas dependencias de forma eficiente, siendo intención del Ayuntamiento, desde hace tiempo, la renovación de estos equipamientos de un modo funcional, para lo que se hace necesaria la presente modificación de planeamiento.

El SG-6.2.1, (SG 2.1 según la memoria del PGO) de 310 m<sup>2</sup> albergaba, en principio la Tenencia de Alcaldía, y aloja en la actualidad a la Policía Local.

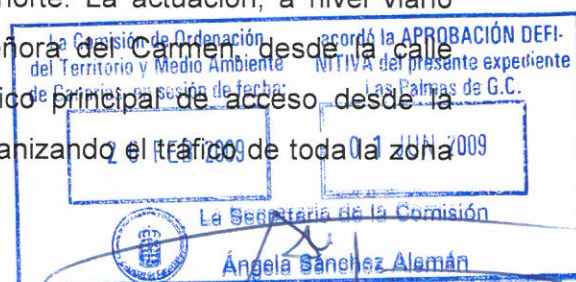
Del SG-5.1., Socio Cultural, sólo se incluye, en una de las manzanas donde se interviene, en superficie de 800 m<sup>2</sup>, de los 10.000 m<sup>2</sup> de superficie total de este Sistema General, cuyo resto se encuentra en la gran franja dotacional situada en el margen este de barranco del Ciervo, entre éste y la carretera FV-2. Dicha zona no está afectada por la presente modificación de planeamiento. Actualmente la tenencia de alcaldía se sitúa en esta manzana, de 800 m<sup>2</sup>, junto al centro cultural y otras dependencias y oficinas municipales, habiéndose realizado en el resto de la parcela asignada al SG de 9.200 m<sup>2</sup>, al otro lado del barranco, el Centro Cultural de Mayores, la Casa de la Juventud, la guardería y el Mercado Municipal.



Los planos de ordenación del TR del Plan General que se considera vigente, según se puede observar, parten de una cartografía obsoleta y no se adaptan en muchos casos a la realidad concreta de edificaciones y trazados viarios de esta zona del casco de Morro Jable (y de muchas otras partes del municipio), habiéndose ejecutado con variaciones que, aun no sustanciales, hay que corregir. Por ejemplo, el cruce rodado de doble sentido del barranco del Ciervo por la calle Drago, que viene utilizándose desde hace más de 15 años, aparece en planeamiento como una pasarela peatonal.

No obstante, la modificación que se plantea utilizará dicha cartografía corrigiendo únicamente la ordenación que se pretende realizar, aunque como base de estudio se ha utilizado el documento de Revisión del Plan General en tramitación, y cartografía y ortoimágenes recientes facilitadas por Grafcan.

Actualmente las vías principales de circulación en el interior del casco de Morro Jable vienen marcadas por el flujo circulatorio que entra y sale del casco, por las tres únicas entradas; Rotonda del Rayón que inicia la Avenida de Jandía, Rotonda de la Ampliación de Morro Jable o Barranco del Ciervo, que inicia la Avenida de la Constitución, e intersección de la FV-2 con la Avenida del Faro. A partir de estos tres accesos al casco la circulación se distribuye por las tres vías mencionadas, conectadas por la Calle de Nuestra Señora del Carmen en sentido ascendente, La calle Senador Velázquez Cabrera en sentido descendente y alternativamente por la calle Gambuesas al este y San Buenaventura al norte. La actuación, a nivel viario plantea la peatonalización de la calle Nuestra Señora del Carmen desde la calle Laurel a la Avenida de Jandía, desviando el tráfico principal de acceso desde la Avenida de Jandía, por la calle Gambuesas y reorganizando el tráfico de toda la zona entorno a la Tenencia de Alcaldía y Policía Local.



Como se ha indicado anteriormente, se encuentra aprobada inicialmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, complementada con el Avance, en cuyo documento se incluye un amplio estudio de la situación actual del municipio y al que se remite el presente documento, para completar la información urbanística. El citado documento de Revisión plantea la división del municipio en Áreas Territoriales, encontrándose la zona de actuación en la AT-1 Península de Jandía y dentro de esta en el Ámbito de Ordenación Urbana de Morro Jable Casco. Se pueden analizar como complemento al presente documento, la memoria de estado actual de las áreas urbanas, incluida en el avance de la revisión del PGO, así como los planos

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2008 U, ha aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.  
En Pájara, a 2 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/02/2009)  
La Jefe del Servicio,  
Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.



de información de estado actual de las áreas urbanas, plano de consolidación de la red viaria y plano de alturas de la edificación de Morro Jable.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006, fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/02/2008.  
En Pájara, a 2 de febrero de 2009.  
El Secretario General  
P.D. (BOP 67 de 04/JU/2007)  
La Jefa de Servicio  
Fdo. M<sup>a</sup> Mercedes Flores Herrera -



### 5.3.2.- Descripción del ámbito afectado por la modificación.

Según se ha indicado la modificación se sitúa en el ámbito del Casco Histórico de Morro Jable, claramente delimitado entre la carretera de interés regional FV-2 y el mar, el cual se encuentra atravesado por el Barranco del Ciervo que divide el casco en dos. Este es el núcleo residencial más importante de la zona sur de la isla y en donde coexisten la vida residencial permanente y la vida turística, entremezclando usos, servicios y flujos de circulación rodada y peatonal.

Los equipamientos y dotaciones locales y generales en el suelo urbano de las zonas de influencia de Morro Jable se resumen en el siguiente cuadro:

MORRO JABLE CASCO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
Espacios libres verde público	67.500
Servicios e infraestructuras	3.890
Educativo	13.920
Deportivo	21.000
Religioso	1.520
Socio-cultural	10.000
Administrativo	310
Asistencial	705
<b>TOTAL</b>	<b>118.845</b>
<b>viario</b>	<b>151.090</b>
<b>Superficie total del sector</b>	<b>440.700</b>
<b>Densidad máxima viv/ha</b>	<b>49,40</b>
<b>Densidad máxima h/ha</b>	<b>197,98</b>
<b>Población prevista</b>	<b>8.725</b>

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C.

26 FEB 2009

01 JUN 2009

La Secretaria de la Comisión

Angela Sánchez Alemán

PUERTO MORRO JABLE INDUSTRIAL	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
Zonas Verdes	9.000
Equipamiento infraestructuras	10.000
<b>TOTAL</b>	<b>19.000</b>
<b>viario</b>	<b>17.000</b>
<b>Superficie total del sector</b>	<b>90.000</b>
<b>Densidad máxima viv/ha</b>	<b>---</b>
<b>Densidad máxima h/ha</b>	<b>---</b>

AMPLIACIÓN DE MORRO JABLE	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
Zonas Verdes	34.867
Docente-Cultural	29.793
Deportivo	20.000
Mercado municipal SG-3.1	15.000
Clínica Básica SG-6.1 Asistencial	8.658
Intercambiador de guaguas	10.000
<b>TOTAL</b>	<b>118.318</b>
<b>Superficie total del sector</b>	<b>240.00</b>
<b>Densidad máxima viv/ha</b>	<b>47,40</b>
<b>Densidad máxima h/ha</b>	<b>189,60</b>
<b>Población prevista</b>	<b>4.550</b>

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha: 26 FEB 2009, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 01 JUN 2009

La Secretaría de la Comisión  
  
 Angela Sánchez Alemán

SOLANA DEL MATORRAL	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
Parques y jardines	16.240
Socio-cultural	8.800
Comercial	9.600
<b>TOTAL</b>	<b>34.640</b>
<b>viario</b>	<b>90.838</b>
<b>Superficie total del sector</b>	<b>371.160</b>
<b>Densidad máxima viv/ha</b>	<b>47,75</b>
<b>Densidad máxima h/ha</b>	<b>159,18</b>
<b>Población prevista</b>	<b>5.735</b>

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Oct/2008.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

El Secretario General,  
 P.D. (BOP 87 de 04/II/2007)  
 La Jefa del Servicio,  
 Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fieles Herrera.



STELLA CANARIS	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
Parques y jardines	26.630
Docente-Cultural	12.550
Comercial	6.960
Socio-cultural	7.120
<b>TOTAL</b>	<b>53.260</b>
<b>viario</b>	<b>107.444</b>
<b>Superficie total del sector</b>	<b>320.840</b>
<b>Densidad máxima viv/ha</b>	<b>21,11</b>
<b>Densidad máxima h/ha</b>	<b>113,11</b>
<b>Población prevista</b>	<b>2.258</b>

LA CORNISA (TR PGOU 98)	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
Parques y jardines	8.420
Varios	12.630
<b>TOTAL</b>	<b>21.050</b>
<b>viario</b>	<b>12.641</b>
<b>Superficie total del sector</b>	<b>84.200</b>
<b>Densidad máxima viv/ha</b>	<b>17,93</b>
<b>Densidad máxima h/ha</b>	<b>71,73</b>
<b>Población prevista</b>	<b>505</b>



Como se puede observar, tanto el núcleo de Morro Jable casco y el resto de ámbitos limítrofes que se encuentran en continuación, disponen de un buen nivel de dotaciones y equipamientos, equilibrándose entre las diversas zonas. Únicamente cabe señalar, como dato complementario, la escasez de terreno destinado a parques y jardines en el centro del casco histórico de Morro Jable, pues la gran mayoría de la superficie destinada a espacios libres en este ámbito se encuentra en zonas poco aprovechables, como protección de las carreteras y del cauce del Barranco del Ciervo.

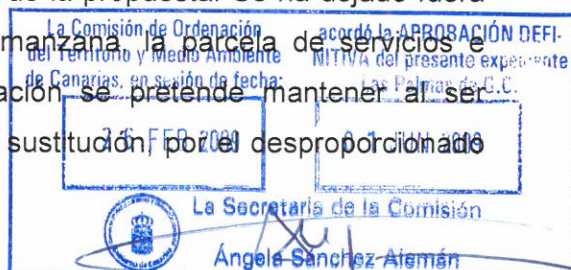
Asimismo cabe señalar que el actual TR del PGOU, no concreta una ubicación para las dependencias de la Policía Local, que actualmente ocupan una edificación destinada en planeamiento a la Tenencia de Alcaldía, siendo claro que este equipamiento público necesita una ubicación concreta, donde se puedan desarrollar unas instalaciones completas y bien dotadas y en una ubicación estratégica en la zona.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.  
En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
E. Secretario General,  
P.D. (B.P. 87 de 04/Jul/2007)  
La Jefe del Servicio,  
Fdo. Mª Montserrat Peláez Romero.

#### 5.4.- Descripción de la solución propuesta.

A partir de lo expuesto anteriormente se plantea la siguiente modificación del Plan General que se concreta en TRES actuaciones:

- 1) Se reordena la zona de la Tenencia de Alcaldía creando una manzana que aglutine en su interior los diferentes usos y Sistemas Generales previstos en el Plan General vigente, junto a los espacios libres con cualificación de plaza pública, que se ordenan dentro de dicha parcela con las superficies que se indican en el cuadro adjunto, según puede observarse en el plano de detalle y ordenación de volúmenes de la propuesta. Se ha dejado fuera de la parcela que configura la gran manzana la parcela de servicios e infraestructuras urbanas, cuya edificación se pretende mantener al ser inviable técnica y económicamente su sustitución por el desproporcionado coste que supondría.



#### ZONA TENENCIA DE ALCALDÍA (1)

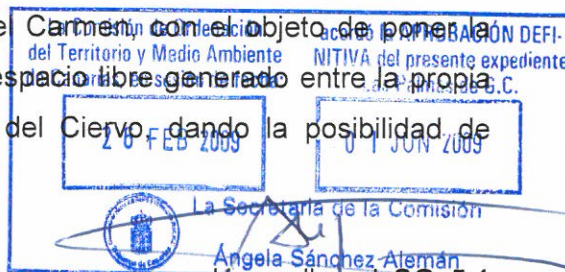
USOS	PLAN VIGENTE	EDIFIC. VIGENTE	NUEVA SUPERFICIE	NUEVA EDIFIC.
<b>EQUIPAMIENTO PUBLICO</b>				
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS	530 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>NUEVA PARCELA</b>				
ADMINISTRATIVO	---	---	180 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
CENTRO INTEGRADO	---	---	180 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SERVICIOS PÚBLICOS DE PROTECCIÓN CIUDADANA	---	---	---	---
ASISTENCIAL	705 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	---	---
<b>SISTEMAS GENERALES</b>				
SG-6.2.1- ADMINISTRATIVO	310 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SG-5.1 - SOCIOCULTURAL	800 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>				
ZONA AJARDINADA	920 m <sup>2</sup>		3.380 m <sup>2</sup> Min1.000 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIE TOTAL DE LA NUEVA PARCELA</b>			4.850 m <sup>2</sup>	
<b>RESTO DE VIARIOS PÚBLICOS</b>	6.135 m <sup>2</sup>		4.180 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIE DE ACTUACIÓN</b>	9.400 m <sup>2</sup>		9.400 m <sup>2</sup>	

Las edificabilidades indicadas no suponen aprovechamiento lucrativo al ser de equipamiento público y Sistemas Generales.



Por requerimiento de los técnicos de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial se ha cambiado el planteamiento inicial de la intervención en la zona de la Tenencia de alcaldía, sustituyendo las parcelas independientes por una única parcela donde se incluyen los diferentes usos especificados en el cuadro, entre los que se encuentran los dos Sistemas Generales, que como puede observarse en el plano de detalle de ordenación de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes de la parcela, se mantienen en la misma ubicación y con la misma superficie que disponían originalmente, dándose por cumplido el requisito de no alterar con la Modificación Puntual ningún elemento de la Ordenación Estructural del Plan General que se modifica.

Dentro de la parcela se asigna una zona para desarrollar conjuntamente el **Sistema General Administrativo** con otros equipamientos administrativos, asignándole una superficie edificable de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y tres plantas de altura, en consonancia con las edificaciones existentes en la zona, se ha ensanchado el fondo de este volumen de edificación con respecto a la calle nuestra Señora de Carmen con el objeto de poner la edificación en mayor relación con el espacio libre generado entre la propia edificación y el cauce del Barranco del Ciervo dando la posibilidad de desarrollar una edificación singular.



Se asigna dentro de la parcela una zona para desarrollar el **SG 5.1 Sociocultural**, en un Centro Integrado que permita un uso sociocultural diversificado en función de las necesidades municipales que se planteen, compatibilizando el uso comercial complementario, para lo que se incrementa en 180 m<sup>2</sup>, la superficie de suelo donde se desarrollará la edificación. Este volumen de edificación se plantea con una altura de dos plantas y una edificabilidad de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, permitiendo así un mayor soleamiento del espacio público que se genera entre la edificación y el cauce del Barranco del Ciervo.

De la parcela de **Equipamiento Asistencial** de 705 m<sup>2</sup> de superficie, actualmente tan sólo unos 200 m<sup>2</sup> se venían utilizando para actividades que podrían denominarse asistenciales, como es el Centro de Atención a



Drogo dependientes. La modificación propuesta traslada esos 200 m<sup>2</sup> dentro del polígono nº 33, fuera del entorno de la tenencia. Esta reubicación se realiza en función de las necesidades actuales, teniendo siempre en consideración que la reducción de la superficie de este tipo de equipamiento no merma los servicios que se prestan actualmente, que se trasladarán al polígono nº 33, y considerando además que con la existencia próxima del S.G.6.1 Sanitario, de 8.658 m<sup>2</sup> (al otro lado de la rotonda que conecta Morro Jable con su ampliación en el Bco. del Ciervo) y los equipamientos socio asistenciales existentes en la parcela S.G. 5.1. (al otro lado del Barranco del Ciervo), la demanda de este tipo de equipamiento se considera sobradamente cubierta, superando el estándar de 0,5 m<sup>2</sup> de suelo por cama, marcado por el Plan General para equipamiento Asistencial para nuevos Planes Parciales. Para los 13.300 habitantes de los ámbitos de Morro Jable y la ampliación de Morro Jable, tan solo serían necesarios, utilizando dicho estándar, 6.650 m<sup>2</sup> de uso asistencial, disponiendo en la Modificación Puntual propuesta 8.658 m<sup>2</sup> del S.G.6.1 Sanitario de la ampliación del Barranco del Ciervo y los 200 m<sup>2</sup> de los que se venía disponiendo realmente, reubicados en el Polígono 33.

La parcela destinada a equipamiento de **infraestructuras de servicios públicos** se ha delimitado de forma independiente a la gran manzana, reduciendo su dimensión, respecto de la contemplada por el Plan vigente, para adaptarla a la superficie de parcela que realmente se destina a este uso, que se encuentra ocupada por el edificio que alberga las instalaciones y dependencias de la compañía telefónica. Esta reducción de superficie ya se había realizado de hecho desde la construcción del edificio, disponiendo la parcela catastral de una superficie de 370 m<sup>2</sup>, y por tanto la modificación propuesta no supone una reducción de las infraestructuras reales, sino una adaptación del planeamiento a las necesidades de la zona, que seguirá contando con una superficie de 3.730 m<sup>2</sup> en el total del casco urbano de Morro Jable.



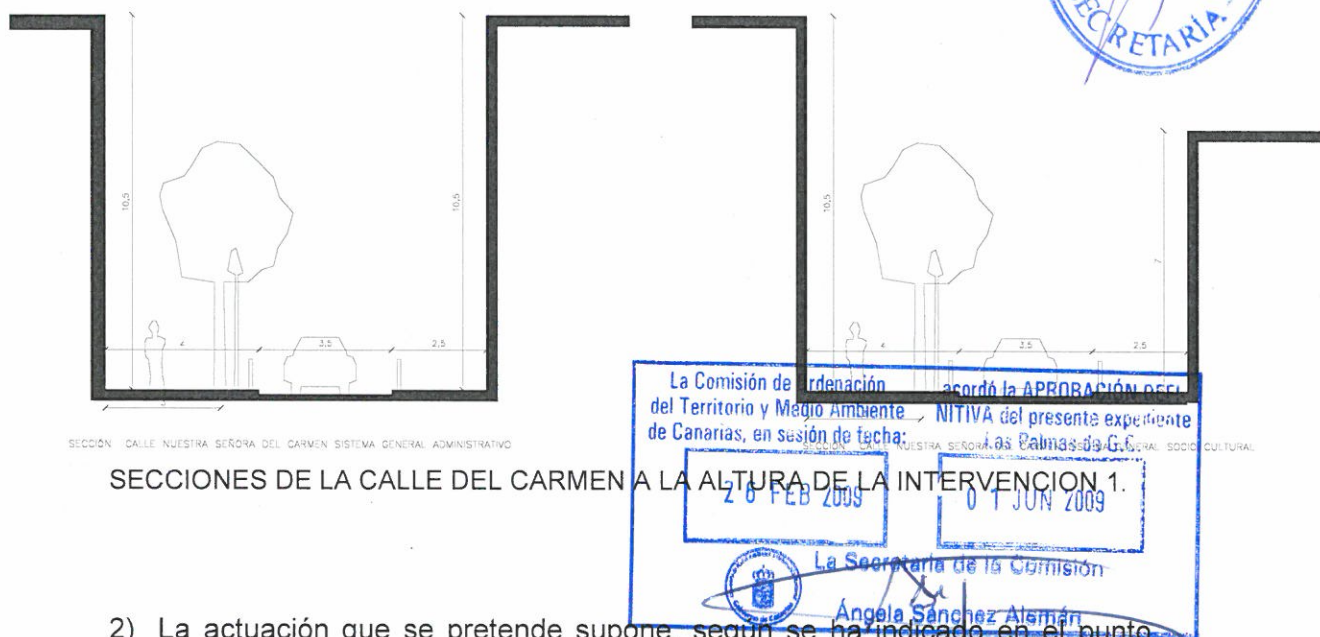
La parcela destinada a **Parques y Jardines Públicos**, que anteriormente se configuraba en una franja de unos 10 m. de ancho junto al Barranco, con una superficie de 920 m<sup>2</sup>, se ha transformado ahora en una gran superficie destinada a plaza pública que deberá estar ajardinada en una superficie de al menos 1.000 m<sup>2</sup>. La superficie de espacios libres de



viario y plaza pública pasa de los 6.135 m<sup>2</sup> iniciales a 6.560 m<sup>2</sup>, incrementándose ligeramente por la reestructuración de los usos de equipamiento público.

Bajo la nueva parcela que se crea se establece la posibilidad de realizar un aparcamiento público de 3 plantas bajo rasante. Según el estudio de movilidad realizado la capacidad óptima de este aparcamiento sería aproximadamente de 275 plazas. El acceso y salida de vehículos de este aparcamiento subterráneo se deberán realizar de manera independiente, teniendo acceso por la calle Drago y salida por la calle Laurel.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/02/2008.  
En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/11/2007)  
La Jefe de Servicio,  
Fdo. M<sup>a</sup> Mercedes Fletes Herrera.



- 2) La actuación que se pretende supone, según se ha indicado en el punto precedente, el traslado de las instalaciones de la **Policía Local** y el CAD, a un nuevo emplazamiento, que ya estaba previsto desde hace tiempo, en unas dependencias municipales a la entrada del Casco de Morro Jable, en el Polígono 33. Actualmente dicho polígono es de uso residencial, con uso compatible de Equipamiento Público e Institucional. Se plantea especificar usos concretos de equipamiento público e institucional en una superficie de 650 m<sup>2</sup>; uno de Infraestructura y Servicios Públicos de Protección Ciudadana con una superficie de 450 m<sup>2</sup> y otro destinado a equipamiento Asistencial en una superficie de 200 m<sup>2</sup>, manteniendo la edificabilidad y ordenanza asignada inicialmente por el Plan para el polígono 33, con lo que no se varía la edificabilidad inicial. El polígono en cuestión se encuentra desarrollado por la edificación, según un proyecto con licencia concedida

antes del plan vigente, de acuerdo con la ordenanza que era de aplicación del PGO de 1983, no siendo la intención municipal el variar la configuración actual de la misma, conservando la edificación existente tal cual se encuentra configurada actualmente en cuanto a servidumbre de luces, usos, pasos y servicios. El área delimitada para el nuevo equipamiento público se encuentra edificada actualmente, según el proyecto de ejecución que desarrolló la edificación sobre el Polígono 33, consumiendo una superficie edificable lucrativa de 650 m<sup>2</sup>, con una planta de altura y un sótano de garaje para la disposición de las plazas de aparcamiento necesarias para los usos planteados, esta edificación se está acondicionando en la actualidad para los usos previstos en la presente modificación puntual.

Por tanto, en este polígono la actuación únicamente concreta usos dentro del polígono nº 33, compatibles con la ordenanza A-1 de aplicación.

La actuación no pretende modificar la ordenanza de aplicación del polígono, únicamente pretende asignar a una parte concreta del mismo, un uso que es compatible en la ordenanza vigente, el cual se quiere asignar específicamente en esa parte del polígono, asegurando que esa superficie de suelo (650 m<sup>2</sup>) será, mientras el plan esté vigente, para el equipamiento público asignado. No se estima necesario reconsiderar ni justificar el cumplimiento del aprovechamiento, uso o altura de la edificación existente en todo el polígono, porque no se varía ningún parámetro, ni se pretende segregar la parcela.

La actuación en esta zona incluye la calle colindante, c/ Mascona, como vía rodada, que ocupa una superficie de 300 m<sup>2</sup>, para recoger en el planeamiento su estado desde hace más de 20 años, que facilita el acceso de vehículos, principalmente de residentes, por esta zona.



#### ZONA POLIGONO 33 (2)

USOS	PLAN VIGENTE	EDIFICAB VIGENTE	NUEVAS SUPERFCIES	NUEVA EDIFCAB.
------	--------------	------------------	-------------------	----------------



<b>RESIDENCIAL/COMERCIAL COMPATIBLE</b>	5.000 m <sup>2</sup>	Según ordenanza A1	4.350 m <sup>2</sup>	Según ordenanza A1
<b>SERVICIOS PÚBLICOS DE PROTECCIÓN CIUDADANA</b>	---		450 m <sup>2</sup>	Según ordenanza A1
<b>ASISTENCIAL</b>	---		200 m <sup>2</sup>	Según ordenanza A1
<b>VIARIOS PÚBLICOS</b>	300 m <sup>2</sup>		300 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIE DE ACTUACIÓN</b>	5.300 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>	5.300 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>

- 3) Se introduce en el planteamiento inicial de la Modificación Puntual, y en complemento con la actuación de dotación de aparcamientos subterráneos de la zona central del casco de Morro Jable, la posibilidad de utilización del subsuelo de una zona de parques y jardines y viario público, para la realización de un aparcamiento público de 3 plantas bajo rasante con una capacidad aproximada de 120 vehículos. La necesidad de aparcamientos en la zona está debidamente justificada en el estudio de movilidad incluido en el presente documento, siendo posible con el incremento propuesto eliminar aparcamientos en superficie por completo en las calles San Miguel y San Juan. La densidad de tráfico potencial de esta zona es limitada y no se vera incrementada sensiblemente por la facilidad de aparcamiento, y ni mucho menos supondrá un colapso en las vías del núcleo.



Dado que los estudios preliminares del terreno ofrecen dicha posibilidad, se ha planteado la ocupación de una tercera planta bajo rasante en la calle San Miguel, siendo interesante para la viabilizar la inversión aumentar el número de unidades de aparcamiento. Incrementar el número de plantas bajo rasante ocupadas no supone una modificación sustancial del documento, no influye ambiental ni técnicamente en la solución ya propuesta, y el límite de 75 plazas de aparcamiento establecido para esta zona, se planteó inicialmente como **mínimo**, no existiendo inconveniente para que sea mayor. La densidad de tráfico potencial de ésta zona es limitada y no se vera incrementada sustancialmente por la facilidad de aparcamiento, y ni mucho menos supondrá un colapso en las vías del núcleo. La necesidad de más plazas de aparcamiento en la zona del casco

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.  
En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General  
P.D. (ROP-61 de 14/IV/2007)  
La Jefe del Servicio  
Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fiezas Herrera.



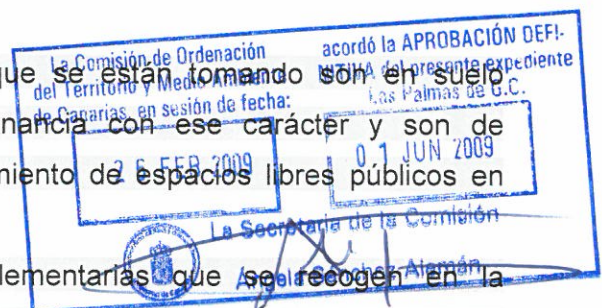
de Morro Jable está ya justificada en el estudio de movilidad, además de ser evidente.

Esta actuación en la calle San Miguel supone la modificación del acondicionamiento de una zona verde existente, que no tiene ningún valor medioambiental significativo, más allá del propio valor de las especies existentes, que en cualquier caso serán transplantadas en la zona o la imagen urbana que ofrece el conjunto, que se pretende mejorar con la actuación propuesta. Actualmente esa zona ajardinada no dispone de uso por su excesiva pendiente hacia el barranco (casi 100%), estando ocupada por las especies vegetales de forma aleatoria según se fueron plantando en su día en diferentes fases inconexas de ajardinamiento municipal. El conjunto de la zona, cambiará con la futura actuación que se plantee, con el objetivo de lograr un espacio bien acondicionado, aprovechable para el disfrute de las personas, con un entorno urbano de calidad y manteniendo la superficie de parques y jardines existente, adaptada al aprovechamiento del subsuelo, para lo que se proponen las lógicas y proporcionales medidas correctoras que se indican en los apartados correspondientes de éste documento.

Las decisiones de ordenación que se están tomando son en suelo urbano y deberán estar en consonancia con ese carácter y son de competencia municipal, de ajardinamiento de espacios libres públicos en suelo urbano consolidado.

Se propone como medidas complementarias que se recogen en la normativa de la Modificación Puntual, la restricción de mantener la rasante actual de la calle San Miguel sin realizar plataformas que supongan reducir las condiciones de accesibilidad del entorno, así como mantener el mismo número o mayor de especies vegetales de gran porte en el entorno inmediato entre las calles San Miguel y San Juan, que con el proyecto de peatonalización que se está desarrollando en la zona conformarán un espacio público peatonal con ajardinamiento, bien acondicionado.

Actualmente se está realizando por el Cabildo Insular un proyecto de acondicionamiento de este espacio que ocupa la calle San Juan, el cauce del barranco y la calle San Miguel, que implica el encauzamiento de parte del barranco, aprovechando para el uso público su superficie, y que implica la transformación del espacio ajardinado del que se está hablando para





renovar pavimento, mobiliario, ajardinamientos y que se verá completado con los proyectos que desarrollen el aparcamiento subterráneo. Las condiciones del espacio libre, tras las obras que se acondicionamiento, mejorarán sustancialmente, al hacerlo realmente aprovechable para el tránsito peatonal y el uso y disfrute de las personas. La vegetación no tiene por que desaparecer, sino reubicarse con los medios técnicos necesarios para conservar los únicos valores que ahora tiene y mejorarlos.

La forma de vida y las costumbres del habitante de Morro Jable y los turistas que lo visitan cada día, nada tienen que ver con las de ciudades o entornos urbanos de otras islas más densamente pobladas. La ubicación elegida para el aparcamiento es la que hace viable eliminar de la imagen urbana el vehículo aglomerado en la superficie de la calle San Miguel y la que sirve para dotar de aparcamientos cercanos al foco de atracción que supone el paseo marítimo, la playa y el ambiente del reducido casco antiguo de Morro Jable.

La dotación de aparcamiento hay que realizarla lo más cerca posible de donde se demanda, si las densidades de tráfico lo permiten y en el caso de Morro Jable, las densidades de tráfico indicadas en el estudio de movilidad incluido en el documento, lo permiten, por lo que no hay justificación para llevar el aparcamiento más lejos, con mayores perjuicios y destrozos en los pocos espacios libres útiles y equipados que dispone Morro Jable, o hipotecando potencialidades futuras. Llevar este aparcamiento más lejos no serviría a los usuarios de la playa y de la zona de restauración, llevaría a los visitantes lejos del foco principal de atracción turística del paseo marítimo. La solución planteada de aparcamientos subterráneos hay que entenderla en conjunto de los dos planteados, uno en el foco de atracción turística y otro, más destinado a los residentes y al centro administrativo.

### ZONA CALLE SAN MIGUEL (3)

USOS	NUEVAS SUPERFICIES	NUEVA EDIFICAB.	PLAN VIGENTE	EDIFICAB VIGENTE
VIARIOS PÚBLICOS	1.110 m <sup>2</sup>	--	1.110 m <sup>2</sup>	--
PARQUES Y JARDINES	1.560 m <sup>2</sup>	--	1.560 m <sup>2</sup>	--
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>2.670 m<sup>2</sup></b>	<b>--</b>	<b>2.670 m<sup>2</sup></b>	<b>--</b>

La actuación a nivel viario plantea, además de las tres actuaciones, la peatonalización de la calle Nuestra Señora del Carmen, desde la calle Laurel a la



Avenida de Jandía, desviando el tráfico principal de acceso desde la Avenida de Jandía, por la calle Gambuesas, dando prioridad de circulación rodada al cruce del barranco de la Calle Drago e integrando el Tramo de la Avenida de la Constitución, desde la calle Drago a la calle Laurel, dentro de la nueva plaza. La actuación que se plantea posibilita la peatonalización de ese tramo de la calle de Nuestra Señora del Carmen y parte del la calle Senador Velázquez Cabrera, un tramo de la calle Laurel, y la creación de una plaza pública en lo que es la Parte Final de la Avenida de La Constitución, entre los nuevos edificios de equipamiento y el Barranco del Ciervo.

La ordenación definitiva se plasma en los planos de ordenación que se incluyen en la presente modificación del TR del PGOU, como documentación sustitutiva. Planos de usos pormenorizados (B-5-14-4- a y b), emplazamiento dotacional (B-5-14-3- a y b), y alineaciones y rasantes, parcelaciones y tipología viaria (B-5-14-5- a y b). Asimismo en la documentación gráfica del estudio de movilidad realizado, aparece reflejada la propuesta de jerarquía viaria y circulación rodada y peatonal.

A continuación se indica el estudio comparativo de las superficies y edificabilidades que permite el Plan General vigente y la propuesta de modificación:

USOS Y SUPERFICIES DE SUELO	PLAN VIGENTE	EDIFICAB VIGENTE	NUEVAS SUPERF.	NUEVA EDIFICAB.
<b>EQUIPAMIENTO PUBLICO</b>				
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS	530 m <sup>2</sup>	530 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	1.110 m <sup>2</sup>
ASISTENCIAL	705 m <sup>2</sup>	705 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	Según ordenanza A1
ADMINISTRATIVO	---	---	180 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>
CENTRO INTEGRADO	---	---	180 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>
SERVICIOS PÚBLICOS PROTECCIÓN CIUDADANA	---	---	450 m <sup>2</sup>	Según ordenanza A1
<b>RESIDENCIAL</b>	5.000 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup> ordenanza A1	4.350 m <sup>2</sup>	Según ordenanza A1
<b>SISTEMAS GENERALES</b>				
SG-6.2.1- ADMINISTRATIVO	310 m <sup>2</sup>	930 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>	930 m <sup>2</sup>
SG-5.1 - SOCIOCULTURAL	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>
<b>PARQUES Y JARDINES</b>	2.480 m <sup>2</sup>		2.560 m <sup>2</sup>	
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (VIARIOS)</b>	7.545 m <sup>2</sup>		7.970 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIE DE ACTUACIÓN</b>	17.370 m <sup>2</sup>		17.370 m <sup>2</sup>	

Las edificabilidades indicadas no suponen aprovechamiento lucrativo al ser de equipamiento público y Sistemas Generales, salvo las destinadas a usos residenciales.

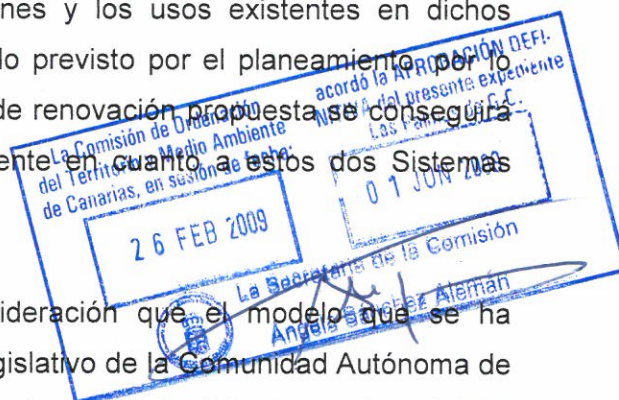
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, librado en el expediente 32006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2006.  
En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOF 87 de 14/II/2007)  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.





### 5.5.- Justificación de la no alteración del modelo establecido.

La intervención que se plantea afecta a un ámbito concreto dentro del Término municipal, y se ajusta en todo momento al modelo de ordenación establecido en el TR del Plan General de Ordenación Urbana que se considera vigente. No se varía la clasificación de suelo, ubicándose la modificación en suelo Urbano. Asimismo, la reordenación propuesta se ajusta a los usos globales planteados por el Plan vigente, modificando únicamente la delimitación de unas parcelas de uso de equipamiento público concretas dentro del ámbito de Morro Jable casco Histórico, cuya conveniencia se ha justificado en los puntos precedentes, para adecuar la ordenación a las necesidades actuales. **Los Sistemas Generales incluidos en el ámbito de la Modificación Puntual no se modifican, manteniéndose su superficie y ubicación inicial, únicamente se adaptan sus alineaciones y se complementan con otros usos de equipamiento según las necesidades planteadas.** Como se ha explicado anteriormente, en la actualidad las edificaciones y los usos existentes en dichos Sistemas Generales no se corresponden con lo previsto por el planeamiento, por lo que puede considerarse que con la actuación de renovación propuesta se conseguirá respetar las previsiones del Plan General vigente en cuanto a estos dos Sistemas Generales, siguiendo el modelo establecido.



No obstante, hay que tener en consideración que el modelo que se ha respetado, no está adaptado al actual marco legislativo de la Comunidad Autónoma de Canarias, y en muchos aspectos no se adapta a la realidad existente en el municipio, manejando criterios y políticas de intervención obsoletas, con el transcurso de los años, por lo que va a ser modificado en breve por la Revisión del Plan general que se encuentra en tramitación, la cual replantea la definición de los diferentes usos del suelo, el planteamiento de los Sistemas Generales, los Sistemas Locales y Equipamientos Estructurantes, adaptando la clasificación del suelo a la legislación vigente, DL 1/2000, de 8 de mayo, Directrices de Ordenación General y Del Turismo y Plan Insular de Ordenación.

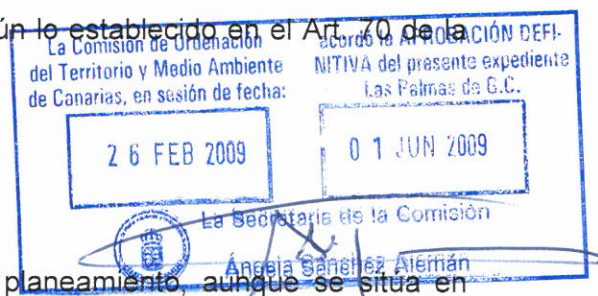
También hay que tener en especial consideración el motivo de necesidad urgente, por el que se realiza la presente modificación, que daría viabilidad urbanística a una intervención de Interés General, meditada durante hace ya varios años y que no se considera conveniente, ni necesario, dilatar hasta la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General.



## 5.6.- Incidencias sobre valores histórico artísticos.

La intervención propuesta no afecta a ningún bien de interés histórico artístico o etnográfico, así como no se ha detectado la existencia de ningún yacimiento arqueológico en la zona, a efectos del cumplimiento de la LEY 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias..

No obstante, a la hora de la ejecución de los trabajos de excavación se deberá prestar especial atención a la posible existencia de restos arqueológicos o paleontológicos en la zona, debiendo, en su caso, comunicar su existencia a la autoridad competente y paralizar los trabajos, según lo establecido en el Art. 70 de la referida Ley.



## 6.- ESTUDIO DE MOVILIDAD.

La propuesta de modificación puntual del planeamiento, aunque se sitúa en una zona muy concreta y localizada, hace necesario un análisis de la circulación rodada y peatonal del Casco Urbano de Morro Jable en su conjunto, pues se está planteando situar dos aparcamientos bajo rasante, uno de ellos de grandes dimensiones, que va a modificar y condicionar en gran medida la circulación de vehículos y personas, una vez que sean materializadas sus previsiones.

El estudio de la movilidad de una zona como Morro Jable deberá prestar atención no sólo a los flujos circulatorios típicos de un casco urbano convencional, sino también a los derivados del carácter turístico de la zona, determinando las zonas de atracción y la jerarquía de estas, teniendo también especial atención al tránsito peatonal.

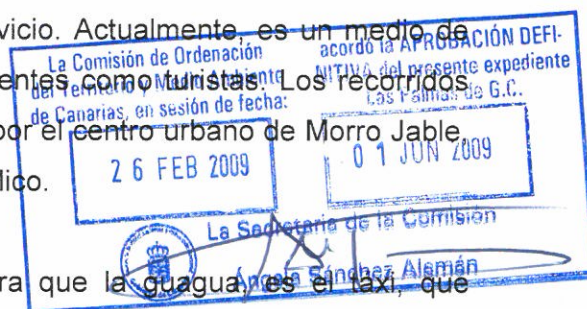
### 6.1.- Transporte público.

Actualmente existen en funcionamiento tres líneas de transporte urbano en guagua, que sirven al núcleo de Morro Jable. Dichas líneas tienen unos horarios fijos los domingos y festivos cada 30 minutos, espaciándose los días laborables a 12 salidas de terminal diarias por cada una de las tres líneas. Las tres líneas, tienen un recorrido similar por el interior del casco y conectan éste con la ampliación de Morro Jable, Solana del Matorral, hasta Esquinzo, Las tres tienen un recorrido de unos 330 Km. diarios, con 11 expediciones diarias de ida y vuelta y un recorrido de unos 30 Km,



transportando entre 16.000 y 18.000 viajeros al mes, 530 y 600 al día, cada una de las líneas, según los datos facilitados por la compañía concesionaria de la prestación del servicio municipal de Transporte Urbano de Viajeros del Ayuntamiento de Pájara.

El inicio del servicio se realizó en el año 2002 de forma intermitente, hasta que se ajustaron los recorridos y frecuencia a las necesidades y posibilidades del Ayuntamiento y la empresa concesionaria del servicio. Actualmente, es un medio de transporte cada vez más utilizado, tanto por residentes como turistas. Los recorridos de las tres líneas son casi coincidentes a su paso por el centro urbano de Morro Jable y pueden observarse en el plano de transporte público.



Otro transporte público, con más cobertura que la guagua, es el taxi, que cuenta actualmente con 63 licencias en el municipio de Pájara y cuyo servicio es de uso frecuente tanto del turista como del residente. Existen dentro del núcleo dos paradas, situadas una cerca de la tenencia de alcaldía, en la Avenida de la Constitución y otra, principal en la calle San Juan, próxima al paseo marítimo y donde se sitúan las dependencias de apoyo al servicio.

Actualmente se encuentra en construcción la estación de guaguas, e intercambiador de transportes, situada en la Ampliación de Morro Jable, hacia la parte alta del Barranco del Ciervo, donde se ubicará, tanto la terminal de guaguas como la de taxis, con lo que se mejorará considerablemente la prestación de los servicios de transporte público.

## 6.2.- Transporte privado.

El único dato oficial a nivel municipal que podemos manejar en el presente estudio es el censo de vehículos en el Municipio de Pájara, que según datos facilitados por la Policía Local es de casi 8.000 unidades, dadas de alta en el impuesto de circulación Municipal. A este dato hay que sumar la gran cantidad de vehículos que provienen de otros municipios que circulan permanentemente, los que provienen de otras islas, los vehículos de transporte de mercancías y una gran cantidad de vehículos de alquiler.

Como datos de partida, a nivel general, se hace referencia a los contenidos en el Anuario estadístico de Fuerteventura publicados por el Cabildo insular para toda la isla del año 2004, que utiliza como fuente de datos el ISTAC:

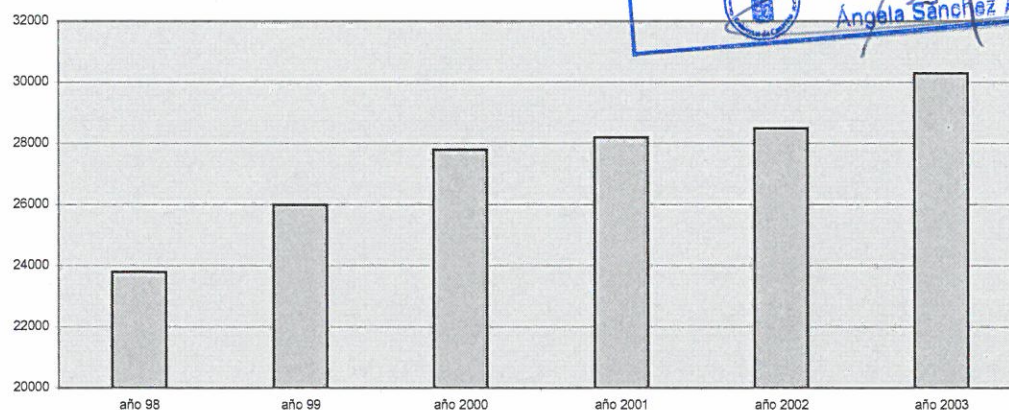


## Parque de vehículos de Fuerteventura en el año 2003.

	SERV PRIV.	SERV PUBLICO	TAXI	GRAN TURISMO	ALQUILER	AUTO ESCUELA	OBRAS Y SERVICIOS	TOTAL
ANTIGUA	3976	85	25	2	1442	0	58	5588
BETANCURIA	479	4	2	0	28	0	6	519
LA OLIVA	7742	119	41	0	1529	11	95	9557
PAJARA	7636	108	69	0	1411	4	66	9294
PT. ROSARIO	17262	664	80	1	779	18	183	18987
TUINEJE	6869	346	23	0	302	52	145	7738
TOTAL	43964	1326	240	3	5511	85	553	51683

El dato más significativo que se puede observar de estos datos es la gran cantidad de vehículos de alquiler que existen en los municipios turísticos como Pájara, Antigua y La Oliva, llegando en el primero a un 19 % del total, estos datos son del año 2003, con lo que siguiendo la progresión de este servicio, y el crecimiento de la oferta turística experimentado en los últimos años en la zona podría llegar en la actualidad a una mayor proporción.

## Evolución del número de turismos en la isla.

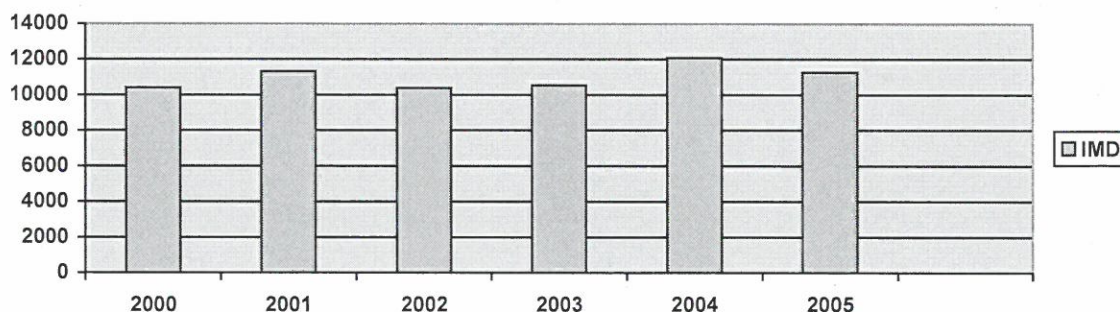


Según los datos del año 2003 y siguiendo la evolución lógica, nos encontraríamos en el año 2006 con un parque de vehículos en la isla de algo menos de 60.000 vehículos de los que en torno a los 35.000 serían turismos.

El dato más significativo en cuanto a la intensidad de circulación de vehículos que manejamos en el presente estudio es el IMD (Índice Medio Diario), facilitado por la Sección de Carreteras del Cabildo Insular, y que determina el número de vehículos que pasan al día por un punto determinado. La estación más próxima al núcleo de



Morro Jable es la ubicada en la Avenida del Saladar, que arroja los siguientes datos, desde el año 2000.



La Avenida del Saladar es la denominación municipal al tramo urbano de la Carretera de Interés General FV-2 a su paso por Solana del Matorral. Ésta es la única vía de acceso rodado al casco de Morro Jable desde el resto de la isla, existiendo además una única aportación más de tránsito de vehículos, proveniente del tráfico marítimo desde el Puerto de Morro Jable, situado al oeste del casco.

Los datos del Tránsito de vehículos provenientes de otras islas a través del puerto, se resumen en la siguiente tabla obtenida del Anuario estadístico de Fuerteventura publicado por el Cabildo insular el año 2004, que utiliza como fuente de datos al Área de Puertos de la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda.

	Año 2000	Año 2001	Año 2002	Año 2003	Año 2004
PASAJEROS	173658	159669	99941	116849	110449
MOTOS	0	5	141	164	156
COCHES	44011	41585	20718	24167	23102
GUAGUAS	0	24	75	93	86
FURGONES	4417	4113	3946	4604	4343
CAMIONES	1458	1310	1552	1872	1776
PLATAFORMAS	240	238	822	963	906

#### JET FOIL

	Año 2000	Año 2001	Año 2002	Año 2003	Año 2004
PASAJEROS	62869	87415	76768	80665	69902

El flujo de vehículos proveniente del Puerto tiene una media diaria aproximada de menos de 100 vehículos, de los que aproximadamente más de la mitad no accede al casco de Morro Jable.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, porante en el expediente 3/2005, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.  
En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General  
P.D. (B.O.C. 27 de 04/02/2009)  
Unidad de Gestión  
Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fariñas Herrera -

### 6.3.- Análisis del Tráfico en el interior del casco de Morro Jable.

Partiendo de los datos señalados anteriormente, y teniendo en consideración que el IMD oficial de la Avenida del Saladar es de 11.276 vehículos en 2005, se ha realizado un estudio de campo, en colaboración con la Policía Local, de carácter no exhaustivo, dado los medios de que se disponen y la entidad de la zona de estudio, contabilizando los vehículos que acceden al casco histórico por cada una de los tres accesos. Esto nos da una idea de los flujos de tráfico externos e internos del núcleo urbano.

De los 11.500 vehículos que se considera que actualmente circulan diariamente por la estación de Solana del Matorral, unos 10.000 continúan su recorrido hasta el casco de Morro Jable, de los cuales sólo accederían dentro del casco histórico unos 8.600, dividiéndose el resto entre el acceso a la ampliación de Morro Jable y el acceso directo al Puerto y al Polígono Industrial de Los Atolladeros y en menor medida a la pista de Cofete y el Puertito de la Cruz. Entre las tres entradas al casco la mayoría de los vehículos opta por la rotonda de la Avenida de Jandía que es la primera entrada que se encuentra y la que ofrece un acceso más directo hasta el centro del casco, se podría cuantificar el tránsito medio diario por este acceso en unos 6.000 vehículos, un 60 % del total. Un porcentaje mucho menor, accedería por la rotonda de intersección del Barranco del Ciervo, aproximadamente unos 3.500 vehículos, un 35 % y el resto utilizaría el acceso por la calle del Faro, mucho menos utilizado que el resto, al ser con stop obligatorio, en curva y con unas condiciones de visibilidad y seguridad a todas luces mejorables.

El acceso principal, por tanto, es el que se realiza por la Avenida de Jandía, que aglutina el flujo de vehículos que visitan el casco, desde las zonas turísticas del municipio, y el resto de la isla, el transporte de mercancías que viene del resto de localidades de la isla y el flujo de residentes que se trasladan diariamente, hacia las zonas de trabajo, ocio y servicio. El acceso secundario sería el situado en la rotonda del Barranco del Ciervo, que aglutinaría un tránsito más relacionado con el uso residencial y de servicio, que se desarrolla en la ampliación de Morro Jable, este acceso dispone de una rotonda partida que actualmente necesita el control del tráfico por agentes de la policía municipal, al ser complicada la señalización viaria y solaparse el tránsito rodado con el peatonal en las horas punta. Esta rotonda se encuentra en este año 2006 en obras de mejora, realizadas por el Cabildo Insular, y que incluyen un paso peatonal subterráneo.



Dentro del estudio de los desplazamientos de vehículos hay que prestar atención a los desplazamientos internos, que se suman con los externos, llegando a alcanzar una cifra aproximada de 2.000, contabilizando los que se realizan entre la zona casco y la ampliación de Morro Jable y el polígono industrial. Dadas las características del casco urbano, con fuertes pendientes, y la poca entidad y facilidad de los recorridos peatonales actuales, o alternativos como carriles de circulación de bicicletas, la población residente utiliza como costumbre el vehículo privado en desplazamientos cortos de menos de 1 km. Siendo estos aproximadamente el 50 % de los desplazamientos contabilizados en el interior del casco, llegando a contabilizarse en hora punta una intensidad de tráfico por la calles Nuestra Señora del Carmen de hasta 250 vehículos a la hora. Esta tendencia se ha visto reducida en los últimos años dada la saturación de vehículos estacionados en las horas punta y la imposibilidad de aparcar el coche en la zona central.

Las horas punta de circulación coinciden con el horario comercial y de oficina, concentrándose la mayor intensidad de tráfico en las calles Nuestra Señora del Carmen, Senador Velázquez Cabrera, obstaculizado por la configuración de las vías y el aparcamiento en batería, y la Avenida de Jandía, que se satura especialmente en la confluencia con la calle Nuestra Señora del Carmen.

Un factor importante en el análisis de la circulación son los focos de atracción que existen en la zona, que pueden ser de diversas características y cualidades. En el plano correspondiente se ha diferenciado entre tres tipos de focalización: Administrativa y servicios, Comercial y Turístico.

El foco turístico se concentra en los complejos existentes con acceso desde el interior del casco, así como el paseo marítimo de la costa y en menor medida los miradores existentes en los acantilados de la parte alta, el foco principal es el paseo marítimo cuyo tráfico es peatonal.

El foco comercial es uno de los más importantes, y que genera un gran número de desplazamientos diarios en horas punta. Se concentra fundamentalmente en el centro comercial existente en la calle de Buena Vista, en los locales de las calles Nuestra Señora del Carmen y Senador Velázquez Cabrera, parte final de la Avenida de Jandía y Paseo Marítimo.

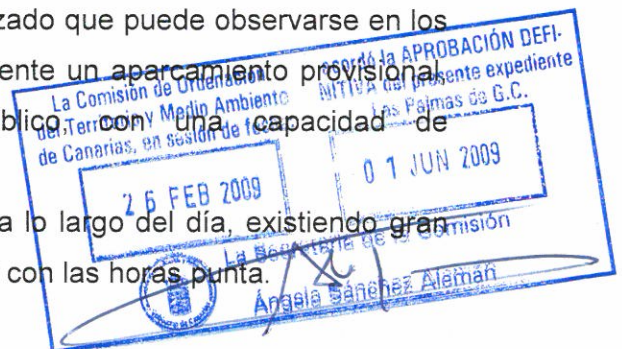
A nivel administrativo y social el foco fundamental es el que forma el conjunto de equipamientos situado en la calle Nuestra Señora del Carmen formado por la Tenencia de Alcaldía, la Policía Local y el Centro Cultural, que es sobre el que se plantea la Modificación de Planeamiento, y el motivo de la gran densidad de tráfico existente en la mencionada calle, así como en la calle Senador Velázquez Cabrera. De un carácter más secundario nos encontramos con el foco que generan otros servicios públicos como correos, las dependencias portuarias al oeste, y los centros culturales los colegios públicos y diversas dotaciones existentes en el margen este del Barranco del Ciervo, también considerando el flujo de carácter mucho más intermitente que genera la iglesia, el campo de fútbol y el terrero de lucha.

### 6.3.- Análisis del aparcamiento en el interior del casco de Morro Jable, zona centro.

En los planos de información se ha plasmado el análisis del trazado viario del casco de Morro Jable, jerarquía viaria, anchos de vía, aparcamientos existentes en calzada y en edificios de carácter privado, aportándose datos exhaustivos de la zona de afección del casco de Morro Jable, donde se plantea la modificación del Planeamiento. De los datos obtenidos se constata la carencia actual de estacionamiento de la zona, tanto en horas punta como en periodos diurnos y nocturnos. El número de plazas existentes bajo rasante en parcela privada, en la zona objeto de análisis, es de unas 450, y la capacidad actual del aparcamiento en la vía pública de unas 1.200 unidades, en el entorno analizado que puede observarse en los planos del estudio de movilidad, existiendo actualmente un aparcamiento provisional que ocupa una parcela de equipamiento público con una capacidad de aproximadamente 120 plazas.

La ocupación de estas plazas es constante a lo largo del día, existiendo gran movilidad durante la mañana y la tarde, coincidiendo con las horas punta.

Las calles son por lo general, en la zona central del margen oeste del Barranco del Ciervo estrechas, con aceras con dimensiones inferiores a 1,40 m, mínimo recomendable según el reglamento de accesibilidad canario. Las calles principales de circulación Norte y Sur; Nuestra Señora del Carmen y Senador Velázquez Cabrera, aún estrechas, disponen de aparcamiento en batería con el objeto de aprovechar mayor superficie de aparcamiento en detrimento del tránsito peatonal y dejando una plataforma de circulación estrecha de menos de 3,50 m, que dificulta el tránsito de vehículos de tamaño mayor a un turismo convencional, creando problemas de





circulación en horario de carga y descarga, servicios frecuentes dado el carácter comercial de estas calles.

Un aspecto a añadir al estudio realizado es la acumulación de demanda de estacionamiento en la zona de la calle San Miguel, donde comienza el paseo marítimo de Morro Jable y se concentra un mayor número de bares y restaurantes, siendo uno de los focos de atracción de vehículos procedentes de puntos de otros puntos del municipio y que se consolida como un punto de partida del tránsito peatonal por el paseo marítimo, así como de acceso a la playa de Morro Jable. Es por tanto necesario el dar la posibilidad de acondicionar un aparcamiento público bajo rasante que libere la ocupación de la superficie y aumente la dotación actual de estacionamiento.

#### 6.4.- Conclusiones respecto al estudio de la movilidad.

En conclusión al estudio realizado se señalan diversas cuestiones, que justifican la modificación del planeamiento que se pretende realizar, en cuanto a la instalación de un gran aparcamiento bajo rasante en relación con la zona central del casco urbano de Morro Jable, la peatonalización de parte de las vías actuales y la necesidad de mayor dotación de aparcamiento en la zona del Paseo Marítimo:

-Saturación actual de las plazas de aparcamiento en la vía pública en toda la zona central del casco histórico de Morro Jable y en especial la zona cercana a los equipamientos públicos y zonas comerciales de la calle Nuestra Señora del Carmen y calle San Miguel.

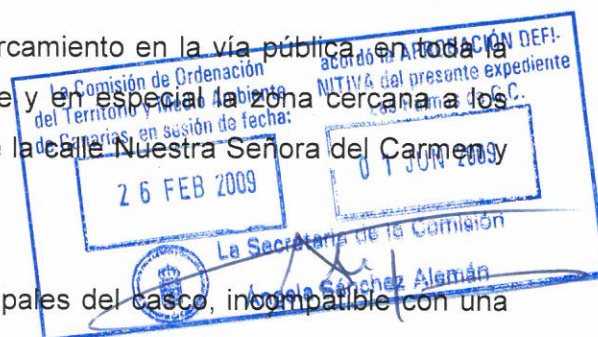
-Congestión del tráfico en las vías principales del casco, incompatible con una correcta y cómoda circulación peatonal.

-Dificultades de acceso de vehículos de servicio de carga y descarga que abastecen a los locales comerciales de las calles principales del casco.

-Uso abusivo del vehículo privado en desplazamientos internos y externos, en comparación con el transporte público.

-Contaminación ambiental y acústica en las zonas saturadas. Impacto desfavorable para la imagen urbana de la acumulación de vehículos aparcados en la vía pública, en perjuicio de la imagen de la ciudad de cara al visitante.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 13/10/2008.  
En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (B.O.P. 67 de 04/02/2007)  
La Jefa del Servicio,  
Fdo. M. Montemayor, Cienfuegos Herrera.





Como solución que posibilite paliar las cuestiones indicadas, se plantean dos actuaciones:

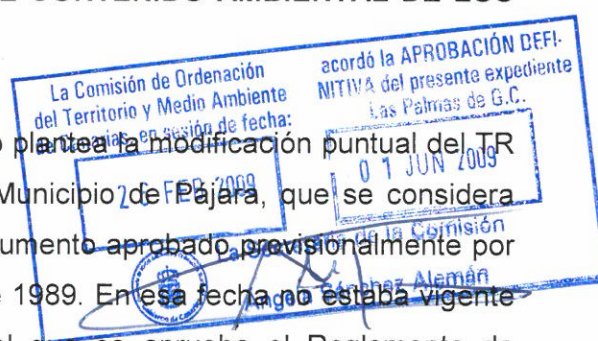
- La creación de un aparcamiento público bajo rasante, que dote al casco histórico de Morro Jable de plazas de aparcamiento suficientes para liberar espacio de estacionamiento en la vía pública, ampliando la superficie de aceras en la calle Nuestra Señora del Carmen y Senador Velázquez Cabrera, y permita la peatonalización de las vías más cercanas al paseo marítimo y la calle Nuestra Señora del Carmen, desde la Avenida de Jandía hasta la calle Laurel.

El número de plazas que se pretende eliminar de la vía pública, con la peatonalización y la sustitución del estacionamiento en batería por el lineal es aproximadamente de unas 150, por lo que el número mínimo que se debe plantear en el aparcamiento bajo rasante serían alrededor de las 300 plazas, con un mínimo de 275, para ganar en dotación un mínimo de 130 unidades respecto la situación actual.

- La delimitación de una zona de posible ocupación bajo rasante bajo la calle San Miguel y bajo el área de Parques y Jardines públicos colindante, que posibilite la construcción de un aparcamiento de 3 plantas bajo rasante y de una capacidad mínima de 75 plazas, reduciendo la ocupación de estacionamiento en superficie que ahora se cifra en 30 plazas, a unas 15 plazas de posible regulación y uso restringido.

#### **7.- CONTENIDO AMBIENTAL ESPECÍFICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/1995, DE 24 DE FEBRERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE CONTENIDO AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO:**

El presente documento de planeamiento plantea la modificación puntual del TR del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pájara, que se considera vigente por silencio administrativo positivo, documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento con fecha 14 de noviembre de 1989. En esa fecha no estaba vigente el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, por lo que dicho documento de Plan General vigente no está adaptado al referido Reglamento. En el Decreto de aprobación del mismo se establece, en su disposición transitoria primera, punto 4, que los instrumentos de planeamiento municipal vigentes a su entrada en vigor, deberán adaptarse a sus determinaciones en la primera revisión de los mismos. Por tanto, la presente modificación de planeamiento no es el instrumento que pueda adaptar el





Plan General al Decreto 35/95, sino que únicamente deberá contener la documentación mínima que exige el Decreto según las características de la Modificación Puntual que se plantea.

La revisión del Plan General se encuentra en estos momentos en tramitación según se ha indicado en los apartados precedentes, disponiendo de un extenso contenido ambiental en referencia a todo el territorio municipal. Dicho contenido se considera como complemento al presente documento de modificación puntual, teniendo siempre en consideración que la presente modificación se plantea por razones de urgencia. Así se utiliza como complemento al presente documento la siguiente documentación de la Revisión del Plan General de Ordenación y su Avance:

- Información y diagnóstico ambiental.
- Memoria de los estudios Ambientales del Medio Físico.
- Panorámicas de la zona de Morro Jable.

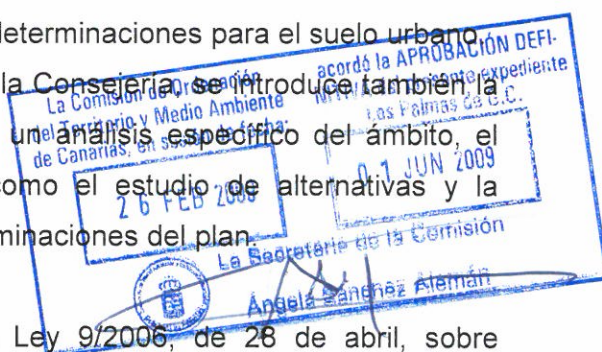
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2008, U, fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara en sesión de 15/02/2009.

En Pájara a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/02/2007)  
La Jefe de Servicio,  
Fdo. Mª Montserrat Herraiz Herrera.



La presente modificación Puntual tendrá en consideración, a nivel general, el contenido ambiental del documento de revisión del Plan General, estableciendo principalmente determinaciones para el suelo urbano al que se circunscribe la modificación, siguiendo lo establecido en el Art. 7 del Decreto 35/95, de 24 de febrero.

En un principio, y dado el carácter de Modificación Puntual de un documento no adaptado al Decreto 35/95, se tomó como suficiente la referencia al contenido ambiental de la revisión del Plan General, aportada como anexo al documento, complementada con carácter específico por las determinaciones para el suelo urbano. No obstante, a requerimiento de los técnicos de la Consejería de Medio Ambiente, se introduce también la justificación del Art 10 del decreto 35/95, para un análisis específico del ámbito, el diagnóstico y los objetivos ambientales, así como el estudio de alternativas y la evaluación ambiental de los efectos de las determinaciones del plan.



Actualmente, se encuentra en vigor la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el medio ambiente, así como el Decreto 55/2006, por el que se aprueba el reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de canarias. En cumplimiento de la referida legislación, por oficio del alcalde de fecha 22 de mayo de 2006 (RE 22 de mayo), previamente a la aprobación inicial del documento, se solicitó la emisión de informe en trámite de consulta a la Consejería de Medio

Ambiente y Ordenación territorial del Gobierno de Canarias, respecto a la exclusión del procedimiento de evaluación ambiental del presente documento de modificación puntual, que ahora se vuelve a solicitar, aclarando que, como se viene exponiendo en todo el documento y se analiza en la información ambiental, la modificación propuesta no pone en riesgo el cauce del barranco del Ciervo, ni tampoco implica un aumento de la edificabilidad y alturas previstas en el Plan General que se modifica.

**7.1.- Determinaciones relativas a las medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e históricos.**

De acuerdo con las características del presente documento de Modificación Puntual, se da cumplimiento en este apartado específico a la documentación mínima exigida por el Art. 10 del Decreto 35/95.

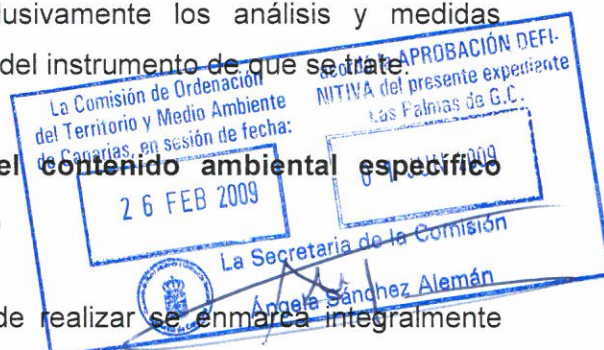
El contenido ambiental del planeamiento y el nivel de profundización del estudio de sus efectos ambientales dependerán de su finalidad, escala y ámbito de aplicación, de acuerdo con lo que se establece en el Reglamento, siendo preciso, en cada nivel de planeamiento, incorporar exclusivamente los análisis y medidas correspondientes a las determinaciones propias del instrumento de que se trate.

**7.1.1.- Justificación, en su caso, del contenido ambiental específico asumido por el instrumento de planeamiento,**

La modificación Puntual que se pretende realizar se enmarca integralmente dentro del suelo urbano de Morro Jable, por lo que los valores naturales de la zona se encuentran completamente alterados por el proceso de transformación del suelo urbano, siendo el grado de consolidación prácticamente total, de acuerdo con las previsiones del Planeamiento General.

Como contenido ambiental específico asumido por la modificación se debería contemplar únicamente el referido al suelo urbano donde se ubica, no considerándose necesario la realización de un inventario ambiental exhaustivo, ni definir unidades ambientalmente homogéneas. Tampoco se estima necesario incidir explícitamente en determinaciones de carácter general al tratarse la modificación puntual de un área muy concreta y reducida del territorio.

Según se ha expresado en el apartado precedente, que se asume como propio el contenido ambiental del documento de Revisión del Plan General de Ordenación y su Avance.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.  
En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/02/2009)  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. Mª Montserrat Fierlas Herrera.



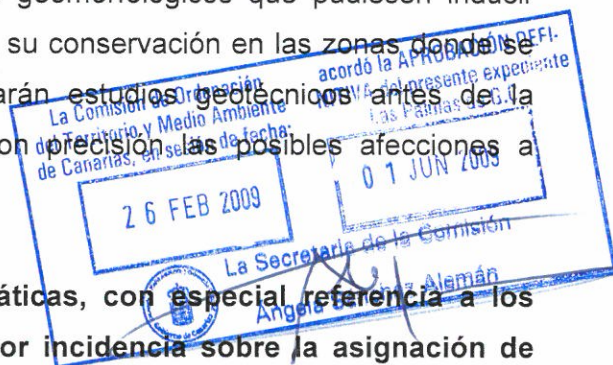


### **7.1.2.- Información urbanística orientada específicamente a la redacción del plan. Inventario Ambiental.**

#### **7.1.2.1- Características geológicas y geomorfológicas del territorio, con especial atención a los procesos geomorfológicos que pudiesen inducir riesgos, y a la determinación de áreas con interés desde el punto de vista de su conservación.**

No se considera necesario hacer referencia a dichas características del territorio. Únicamente se indica, en referencia a la zona de Morro Jable donde se ubica la Modificación Puntual. Esta localidad se encuentra en una zona de materiales de formaciones sedimentarias plio-cuaternarias, encontrándonos con una plataforma costera fósil del tránsito Mioceno-Plioceno, que por movimientos tectónicos diferenciales se elevan en la zona de Morro Jable de 10 a 55 metros. Los depósitos asociados están constituidos por conglomerados y areniscas de escasa potencia, con incrustaciones calcáreas. En la zona más próxima al cauce del barranco del ciervo la plataforma mencionada se encuentra completamente cubierta por aluviones y colusiones, procedentes de la erosión, típicos de los fondos de valles y barrancos.

No se detectan en la zona procesos geomorfológicos que pudiesen inducir riesgos, ni se detectan restos de interés para su conservación en las zonas donde se pretende intervenir. No obstante, se realizarán estudios geotécnicos antes de la ejecución de cualquier obra para valorar con precisión las posibles afecciones a considerar.



#### **7.1.2.2.- Características climáticas, con especial referencia a los factores del clima que tengan mayor incidencia sobre la asignación de usos al suelo.**

La Modificación Puntual que se pretende no varía los usos del suelo considerados en el Plan General que se modifica, únicamente se readaptan los ya considerados para el suelo urbano donde únicamente se interviene.

Como aspectos climáticos generales de Fuerteventura, cabe indicar que por su escasa altitud (cota máxima 807 m), no alcanza al menos de manera importante la cota de inversión del alisio por lo que la presencia del mar de nubes se produce de manera ocasional en el Macizo de Jandía cuando el alisio se encuentra reforzado, especialmente en los meses de verano.

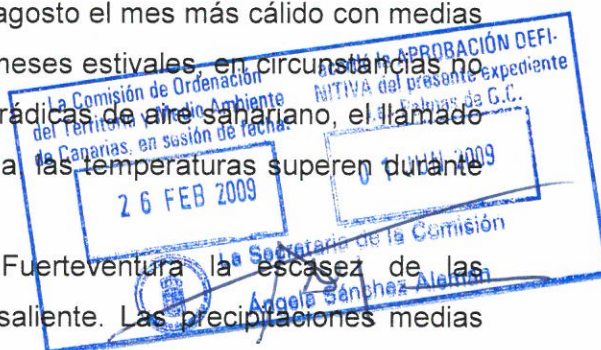


La cobertura vegetal es bastante pobre, pues a la aridez de la isla hay que añadir la acusada presión antrópica y el sobrepastoreo. De lo expuesto se deduce que el suelo está sumamente desprotegido frente a las lluvias de elevada magnitud o torrencialidad, con lo cual el riesgo de erosión (escorrentías superficiales) en esta isla es muy importante. A ello debe sumarse la fuerte acción desecante que ejercen dos factores climáticos de primera magnitud: el viento casi constante que asola la isla, ejerciendo una fuerte acción desecante; y la elevada insolación del territorio, que llega a superar las 2.800 horas anuales. El papel de ambos factores sobre la evapotranspiración es muy relevante.

El Régimen térmico, junto con la precipitación, es el parámetro más representativo de las características climáticas de una zona. La mayor parte de los fenómenos físicos, como la evaporación o condensación, dependen directamente de la temperatura del aire. Las temperaturas medias anuales están en torno a los 20°C, presentando una fuerte oscilación diaria, que contrasta con la escasa oscilación anual. Enero es el mes más frío, con medias entorno a los 16 °C; siendo agosto el mes más cálido con medias en torno a los 23,5 °C. No obstante, durante los meses estivales, en circunstancias no tan excepcionales, como son las invasiones esporádicas de aire sahariano, el llamado "tiempo Sur", casi siempre acompañado de calma, las temperaturas superen durante el día los 40 °C.

En cuanto al Régimen pluviométrico, en Fuerteventura la escasez de las precipitaciones es el rasgo climático más sobresaliente. Las precipitaciones medias anuales en Morro Jable oscilan alrededor de los 90 mm. Otros datos de interés son por ejemplo los 65,1mm registrados en Ugán y los aproximadamente 165 mm registrados en la zona de Vega Río Palmas. En las zonas más altas del municipio se estima que oscilan entre los 200-250 mm (estribaciones meridionales del Macizo de Betancuria y en el Macizo de Jandía). Junto a su escasez, cabe destacar la irregularidad y torrencialidad que generalmente caracteriza a las lluvias en la isla. Periodos muy secos, a veces de varios años, suelen secundar años especialmente lluviosos, aunque estas lluvias suelen ser fruto de tormentas ocasionales, de muy escasa duración, por lo que buena parte del agua caída se pierde por escorrentía. Esta escorrentía es el condicionante más importante a tener en consideración en la Modificación Puntual propuesta, pues se está interviniendo en suelos colindantes con el cauce del barranco del Ciervo que parte al núcleo de Morro Jable por la mitad.

La humedad relativa juega también un importante papel en ambientes insulares, debido a la proximidad del mar y a los fuertes contrastes existentes entre el





día y la noche, por una parte, y entre la zona inmediata a la costa (litoral) y los valles interiores, por otra. Son frecuentes los amaneceres húmedos, con una humedad relativa que supera el 75 %, para pasar a las horas del mediodía a cifras inferiores al 50 %.

#### 7.1.2.3.- Rasgos generales del funcionamiento del ciclo hidrológico.

Las características fundamentales de hidrología han sido estudiadas y pueden consultarse en el Plan Insular de Ordenación del Territorio de Fuerteventura y el Plan Integral de Calidad Ambiental del municipio. Como datos específicos de la zona donde se interviene cabe señalar que no se ha constatado la existencia de recursos hídricos subterráneos a una profundidad menor de 10 metros, por lo que no se prevé afecciones de nivel freático en las intervenciones planteadas en subsuelo. No obstante, para cada intervención deberán ser realizados los estudios geotécnicos precisos, para contrarrestar las posibles afecciones del nivel freático.

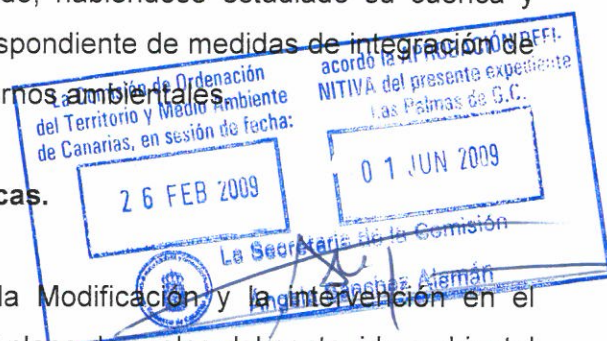
Como se ha indicado ya en reiteradas ocasiones, el cauce del Barranco del Ciervo se encuentra correctamente canalizado, habiéndose estudiado su cuenca y capacidad de aportación en el apartado correspondiente de medidas de integración de las nuevas áreas de suelo urbano en sus entornos ambientales.

#### 7.1.2.4.- Características edáficas.

El tipo de suelo donde se plantea la Modificación y la intervención en el subsuelo se considera, según se indica en el plano de suelos del contenido ambiental de la revisión del Plan general en tramitación, es de Asociación de calcisoles háplicos y fluvisoles, precedentes de la dinámica erosiva y la acumulación de sedimentos. No se considera que exista ningún interés en la conservación de los mimos.

#### 7.1.2.5.- Características de la vegetación.

La vegetación existente actualmente en las zonas objeto de actuación ha sido introducida en diversas fases de ajardinamiento municipal, no disponiendo en ningún caso valores naturales autóctonos de interés. El documento de información y



diagnostico ambiental de la Revisión del Plan General no hace mención en el apartado correspondiente a flora y vegetación, a valores de interés en la zona de Morro Jable, a aparte de la zona del saladar de Solana del Matorral, que se encuentra alejado de la zona de actuación de la Modificación, en otro ámbito distinto.

La zona arbolada y ajardinada existente en los márgenes del barranco, está compuesta principalmente por pinos marinos (*Pinus Pinaster*) y Buganvillas (*Bougainvillea sp.*), así como en la zona de jardines del lateral de la calle San Miguel, por varias palmeras *Phoenix canariensis* y *Ph. Dactylifera*, Laureles de indias y buganvillas.

#### 7.1.2.6.- Características de la fauna.

Dado el carácter de suelo urbano de la zona de actuación no se ha detectado la presencia de ninguna especie protegida.

#### 7.1.2.7.- Determinación de la calidad visual del paisaje,

No se estima procedente la delimitación de unidades que presenten interés para su conservación, por el reducido ámbito de actuación y el carácter de suelo Urbano del ámbito. No obstante, cabe señalar el interés del espacio urbano de la zona próxima del cauce del barranco del ciervo, que actualmente cuenta con zonas verdes ajardinadas y aglutina diversos espacios libres urbanos. Con la modificación puntual que se pretende, a parte de paliar la necesidad de aparcamiento bajo rasante y renovar equipamientos públicos, se intenta mejorar y cualificar la calidad del espacio libre urbano, a través de los futuros proyectos que desarrollen la nueva ordenación

#### 7.1.2.8.- Características del patrimonio arquitectónico y arqueológico.

No hay constancia de la existencia de restos arqueológicos en el entorno de actuación, que se realiza sobre terrenos altamente antropizados. En cualquier caso, si durante la ejecución de obras se encontrasen evidencias de la existencia de restos arqueológicos, se estará a lo dispuesto en el Art. 70 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, con el expediente 2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

El Secretario General,

P.D. (BOP 57 de 04/JUL/2007)

La Jefe de Servicio,

Fdo. M<sup>a</sup> Monserrat Trells Herrera -





### 7.1.2.9.- Categorías de protección, relativas a los espacios naturales protegidos y áreas de sensibilidad ecológica.

No existen Espacios Naturales Protegidos, ni áreas de sensibilidad ecológica, dentro de la zona de actuación, encontrándose el Parque Natural de Jandía a una distancia de unos 400 metros de la zona de actuación, con una diferencia de cota de unos 100 metros. Por tanto, la Modificación Puntual que se pretende no afecta a dichas categorías de protección.

Actualmente se encuentra aprobado definitivamente el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Jandía, al cual se remite el presente documento, en cuanto a la información ambiental y consideraciones ambientales de dicho espacio natural.

El casco Urbano de Morro Jable tampoco se encuentra afectado por la franja de protección del Parque Natural establecida por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, (Decreto 2/2002, de 11 de enero).

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pajara, en sesión de 15/01/2008.  
En Pajara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General  
P.D. (BOC 87 de 04 JUL 2007)  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.

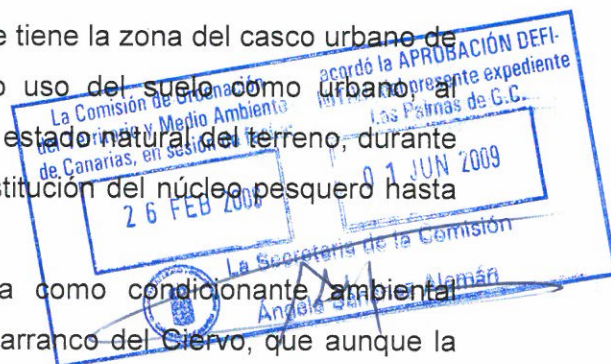
### 7.1.2.10.- Usos actuales del suelo.

En el punto 5.3 de la presente memoria se especifican claramente los usos del suelo actuales de la zona de actuación.

### 7.1.2.11.- Tipología y localización de impactos ambientales existentes en la etapa previa a la redacción del plan.

Los impactos ambientales existentes en la zona de actuación planteada dentro del casco urbano de Morro Jable se pueden concretar fácilmente, no siendo procedente, dado el grado de especificidad de la Modificación Propuesta, entrar a valorar impactos ambientales que no tengan incidencia directa en la zona de actuación:

- El impacto ambiental más importante que tiene la zona del casco urbano de Morro Jable es precisamente el propio uso del suelo como urbano, al haberse transformado completamente el estado natural del terreno, durante el transcurso de los años, desde la constitución del núcleo pesquero hasta nuestros días.
- En segundo lugar, la zona presenta como condicionante ambiental importante la existencia del cauce del Barranco del Ciervo, que aunque la mayor parte del año permanece seco, en épocas de lluvia recoge las



precipitaciones de todo el valle que comienza en la cumbre del Pico de la Zarza y delimitado por el Cuchillo del Ciervo al oeste y la Solana del Ciervo al Este.

### 7.1.3.- Diagnóstico ambiental del ámbito territorial ordenado.

El diagnóstico ambiental del **ámbito territorial** ordenado exigido en el art. 10 de la Ley es como su propio nombre indica referente al **ámbito territorial**, aplicable a escalas más amplias de ordenación dentro de los planes. Al igual que los objetivos ambientales, criterios y la evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones de la Modificación Puntual, están explicadas en las propias determinaciones del suelo urbano del presente documento. En cualquier caso se especifican las siguientes cuestiones fundamentales respecto a lo que afecta a las determinaciones propuestas.

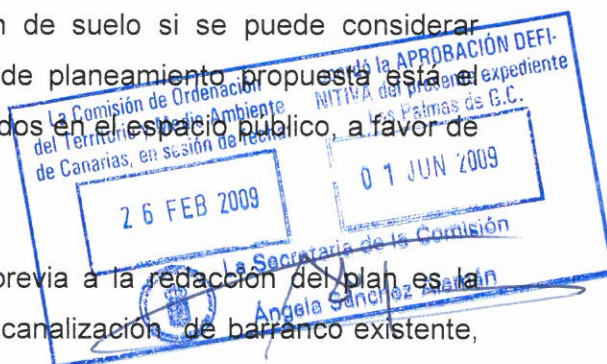
#### 7.1.3.1.-Características de la problemática ambiental existente en la etapa previa a la redacción del plan.

Como se ha indicado la zona donde se actúa es urbana consolidada, por lo que no presenta valores ambientales de relevancia. En el punto anterior se localizaron los dos impactos ambientales a considerar existentes en la etapa previa a la redacción de la Modificación del Plan.

Asociados al uso urbano del suelo se derivan impactos como la contaminación del aire por la combustión procedente de vehículos, contaminación acústica, residuos y vertidos propios del uso residencial y comercial y todos los impactos procedentes de la ocupación del suelo por la edificación, aunque en un grado controlado pues la densidad edificatoria del conjunto no es excesiva, al disponer las edificaciones de tres plantas de altura máxima, aunque la ocupación de suelo si se puede considerar elevada. Entre los objetivos de la Modificación de planeamiento propuesta está el paliar el impacto visual de los vehículos estacionados en el espacio público, a favor de zonas peatonales y espacios libres

Otra problemática existente en la etapa previa a la redacción del plan es la compatibilización de la ordenación urbana con la canalización de barranco existente, teniendo en consideración las avenidas máximas de agua en épocas de lluvia. Actualmente el cauce se encuentra perfectamente canalizado, delimitado por dos muros de hormigón armado, hormigón ciclópeo y mampostería de piedra, existiendo

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Majara, en sesión de 15/Dic/2008.  
En Palmar, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 67 de 04/1/2007)  
Fdo. M. Montserrat Flores Herrera.





varios cruces del mismo con puentes de obra de fábrica, incluso se encuentra cubierto en varias zonas existiendo una plaza pública que lo cubre parcialmente. Las características climáticas de la península de Jandía, hacen que las precipitaciones sean muy escasas y suelen ser fruto de tormentas ocasionales, de muy escasa duración, por lo que buena parte del agua caída se pierde por escorrentía, que debe ser correctamente encauzada. En el apartado 7.2.1 se especifican las consideraciones realizadas y los cálculos del caudal de avenida del barranco.

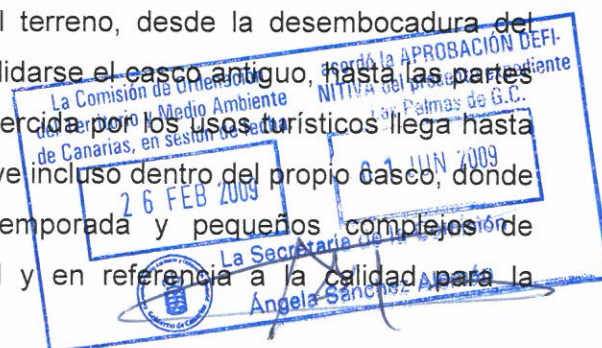
#### **7.1.3.2.- Definición de las limitaciones de uso derivadas de algún parámetro ambiental.**

Como limitación de uso se especifica la necesidad de respetar el cauce del Barranco del Ciervo, así como todos los condicionantes y limitaciones sean especificados por el Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, en la autorización correspondiente.

Asimismo se limita el uso del subsuelo a lo especificado en la ordenación propuesta, teniendo en consideración el nivel freático de cada zona, para no afectar en ningún caso al mismo, tomando las medidas necesarias al plantear los concretos proyectos de edificación.

#### **7.1.3.3.- Dinámica de transformación del territorio y diagnosis de potencialidad, con referencia a la calidad para la conservación, valor cultural y capacidad de uso de cada unidad ambiental definida.**

Por el reducido ámbito de actuación y el carácter de suelo Urbano del ámbito, no se considera necesario ni procedente hacer mención a transformaciones en el territorio. Tampoco se ha estimado procedente la delimitación de unidades ambientales que presenten interés cultural o para su conservación. A nivel local, la transformación del núcleo de Morro Jable ha sido notable, desde el pueblo pesquero inicial, hasta conformarse como un núcleo residencial permanente con una expansión continua, pero controlada por lo abrupto del terreno, desde la desembocadura del barranco del Ciervo, donde comenzó a consolidarse el casco antiguo, hasta las partes altas del Barranco. Actualmente, la presión ejercida por los usos turísticos llega hasta la parte este del Barranco del Ciervo y se diluye incluso dentro del propio casco, donde proliferan las viviendas de alquiler por temporada y pequeños complejos de apartamentos. Como principal valor cultural y en referencia a la calidad para la



conservación, únicamente cabe indicar el carácter singular de la trama del casco antiguo más cercano a la costa, el cual deberá de ser objeto de estudio en actuaciones posteriores, que perfectamente pueden ser compatibles con las intervenciones puntuales propuestas en el presente documento.

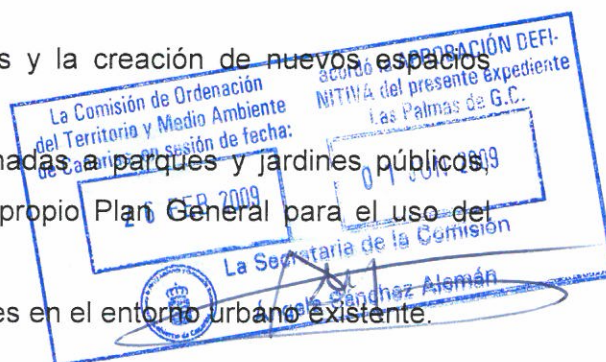
La zona de actuación está siendo objeto de estudio por la Revisión del Plan General, así como ha sido objeto de la redacción de un estudio del Núcleo Turístico de Morro Jable, dirigido a la formulación de Programas de Desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, donde queda patente la necesidad de actuaciones a favor de la peatonalización del casco, así como la necesidad de dar soluciones al problema del estacionamiento en las zonas centrales.

**7.1.4.- Objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural, y justificación de la adaptación del instrumento de planeamiento a los objetivos ambientales que establezcan para el mismo, en su caso, las directrices o el planeamiento territorial de ámbito superior.**

Como llevamos indicando a lo largo de la justificación del contenido ambiental, la Modificación Puntual propuesta, por su reducido ámbito y su concreción específica en puntos muy determinados del casco urbano de Morro Jable, no presenta un alcance suficiente para plantear criterios generales y objetivos ambientales para realizar mejoras o plantear protecciones del patrimonio natural y cultural.

Únicamente cabe indicar objetivos y criterios ambientales concretos para la zona de actuación como son:

- La mejora de la calidad ambiental del espacio urbano y su habitabilidad urbana.
- La consecución de mayor tranquilidad pública en materia de ruidos, olores, vibraciones, emisiones luminosas.
- La reducción de la ocupación de la superficie de suelo de espacios libres por el estacionamiento de vehículos.
- La potenciación de las vías peatonales y la creación de nuevos espacios libres públicos cualificados.
- La conservación de la superpies destinadas a parques y jardines públicos, con las condiciones establecidas por el propio Plan General para el uso del subsuelo en estas zonas.
- La integración de las nuevas edificaciones en el entorno urbano existente.





En cuanto a la adaptación de la Modificación Puntual a los objetivos ambientales de las Directrices, solo cabe indicar que dado el carácter de Modificación Puntual de un documento de Planeamiento General no adaptado a dichas Directrices, no se considera necesario ni oportuno profundizar en la adaptación a las Directrices de Ordenación.

La disposición Transitoria 3ª.4 de la Ley 19/2003 de Directrices, en referencia a la adaptación de los instrumentos de ordenación, establece textualmente; "hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general sólo se permitirán modificaciones. Igualmente, de forma justificada, se admitirán las revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones.". De la interpretación de dicha disposición se entiende como posible la modificación puntual planteada, sin necesidad de adaptación, ni siquiera parcial, a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.

En cualquier caso, la intervención que se plantea está en sintonía con los objetivos marcados por las Directrices de Ordenación General en cuanto a la cualificación del suelo urbano, propuesta en la Directriz 74, y se encuentra integrada con la propuesta de la Revisión del Plan General que actualmente se encuentra en tramitación.

El Plan Insular como Planeamiento territorial de rango superior no establece objetivos ambientales para el suelo urbano. Tampoco la Modificación Puntual propuesta afecta a equipamientos insulares y la zona de actuación se encuentra fuera de la delimitación de las zonas aptas para el uso turístico delimitadas por el Plan Insular Turístico.

#### **7.1.5.- Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan:**

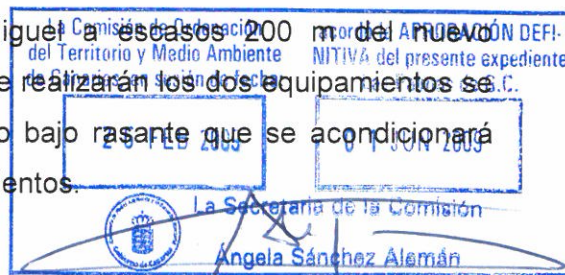
##### **7.1.5.1.- Identificación de las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impactos:**

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:	acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del proyecto de expediente de planeamiento de LAS PALMAS DE G.C.
26 FEB 2009	01 JUN 2009
La Secretaria de la Comisión Ángela Sánchez Alemán	

I.- El impacto ambiental más significativo de las determinaciones propuestas en la modificación puntual propuesta se producirá durante la ejecución material de las propuestas realizadas; demolición de edificaciones existentes no adaptadas a la nueva ordenación y perturbaciones ambientales derivadas de la ejecución de obras de urbanización y edificación, emisión de polvo en suspensión, ruidos y vibraciones.

II.- También se considera como impacto ambiental a considerar, la eliminación de varias especies vegetales comunes existentes en las zonas de actuación, que no obstante serán preferiblemente conservadas o trasplantadas y sustituidas por un nuevo ajardinamiento, según los proyectos de ejecución que se redacten, cumpliendo los condicionantes ambientales expuestos a continuación.

III.- Debe tenerse en cuenta a nivel de impactos generados por la nueva ordenación planteada la creación del nuevo equipamiento en el polígono nº 33, que generará un nuevo tránsito de vehículos y personas hacia dichos servicios. En esta zona crea una superficie de 200 m<sup>2</sup> de uso Asistencial, para dar cobertura a las necesidades que puedan plantearse para albergar el Centro de Atención de Drogodependientes, junto a las nuevas dependencias de la Policía Local. El uso asistencial planteado por su carácter menor y reducida superficie no se considera que produzca una demanda excepcional de aparcamiento, existiendo en todo caso un aparcamiento público en la manzana colindante, asociado al centro comercial existente. Asimismo, con las actuaciones de aparcamiento bajo rasante que se pretenden realizar con la presente Modificación Puntual, se dará cobertura a la demanda de aparcamiento en toda la zona central del casco de Morro Jable, que como puede observarse es de reducida dimensión, encontrándose el aparcamiento propuesto en el subsuelo de la calle San Miguel a escasos 200 m del nuevo equipamiento Asistencial. La edificación donde se realizarán los dos equipamientos se encuentra ya ejecutada y dispone de un sótano bajo rasante que se acondicionará como aparcamiento al servicio de estos equipamientos.



#### 7.1.5.2.- Análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y capacidad de las unidades afectadas para acoger los diferentes usos propuestos.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 32006 U., fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara en sesión de 15/Oct/2008.  
En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007)  
C.A. Jefe del Servicio,  
Fdo. M. Montserrat Fleitas Hernández



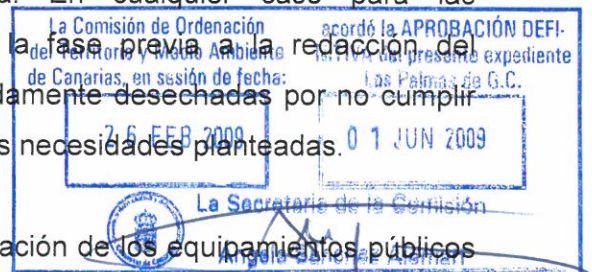
Por el reducido ámbito de actuación y el carácter de suelo Urbano del ámbito, no se consideró necesaria ni procedente la delimitación de unidades ambientales a las que se refiere este apartado.

Según lo que se ha venido exponiendo en todo el documento se considera que las nuevas determinaciones de la Modificación Puntual se adecuan y mejoran la calidad ambiental del ámbito de suelo urbano donde se insertan liberando la imagen antiestética del vehículo aglomerado en la vía pública y creando espacios abiertos equipados con un ajardinamiento suficiente y compatible con el aparcamiento subterráneo bajo rasante, con lo que se mejorará ostensiblemente las condiciones ambientales del espacio público urbano.

La intervención planteada mejorará también las condiciones del cauce del Barranco del Ciervo, al condicionar la ejecución de las obras que desarrollen la ordenación propuesta, a la revisión y consideración del tratamiento del cauce existente, poniendo el mismo en relación más directa con los nuevos espacios públicos.

#### **7.1.5.3.- Análisis y justificación de las alternativas seleccionadas para la clasificación urbanística, expresando sus efectos diferenciales sobre el medio ambiente y su grado de adecuación a los criterios y objetivos ambientales definidos.**

En cuanto a la justificación de las alternativas, la Ley exige el análisis y justificación de las alternativas seleccionadas para la **clasificación urbanística** y en la presente Modificación Puntual no se realiza clasificación de suelo, sino una modificación de la ordenación pormenorizada. En cualquier caso para las modificaciones propuestas se contemplaron en la fase previa a la redacción del documento diversas alternativas, que fueron rápidamente desechadas por no cumplir con las características necesarias en función de las necesidades planteadas.



-La intervención a efectos de la reestructuración de los equipamientos públicos podría tener infinitas alternativas, pero es la planteada la que técnicamente se ha considerado más adaptada a las necesidades planteadas, según las justificaciones expuestas a lo largo del documento. La reubicación de las dependencias de la Policía Local y el Centro de atención a drogodependientes no presenta tampoco otra alternativa lógica posible, al ser una localización propuesta por dicho cuerpo y ser la

única edificación existente de propiedad municipal con características adecuadas. Plantear su ubicación en la zona de equipamientos al este del Barranco del Ciervo supondría la sustitución de alguno de los usos de las edificaciones actuales, que son necesarias para el servicio público y ubicar estos servicios fuera del casco de Morro Jable, por ejemplo en la ampliación del barranco del ciervo, donde la corporación dispone de terrenos de propiedad municipal, se descartó al suponer el alejamiento de un servicio que debe de ser visible y representativo para la seguridad del núcleo histórico de Morro Jable. También se valoró la posibilidad volver a ubicar todos los equipamientos en la actuación entorno a la tenencia de alcaldía, pero se desechó la opción al plantear dicha intervención con un carácter público abierto y cualificado, en un entorno con potencialidad peatonal, no adecuado al espacio y facilidad de movimiento y acceso que necesita un equipamiento de servicios de protección ciudadana. El uso asistencial, se consideró que debería desvincularse del nuevo espacio público, siendo conveniente asociarlo a las dependencias de la policía local.

-En cuanto a la ubicación de las actuaciones de aparcamiento bajo rasante se valoraron las siguientes alternativas:

1.- Actuar bajo el subsuelo de la **Plaza Tagoror**, al norte de la actuación planteada en el entorno de la Tenencia de Alcaldía, pero se desechó al ser un espacio libre ya equipado, siendo la intención municipal el crear en esa zona un Sistema General de Centro Dotacional Integrado con la aprobación de la Revisión del Plan General en tramitación.

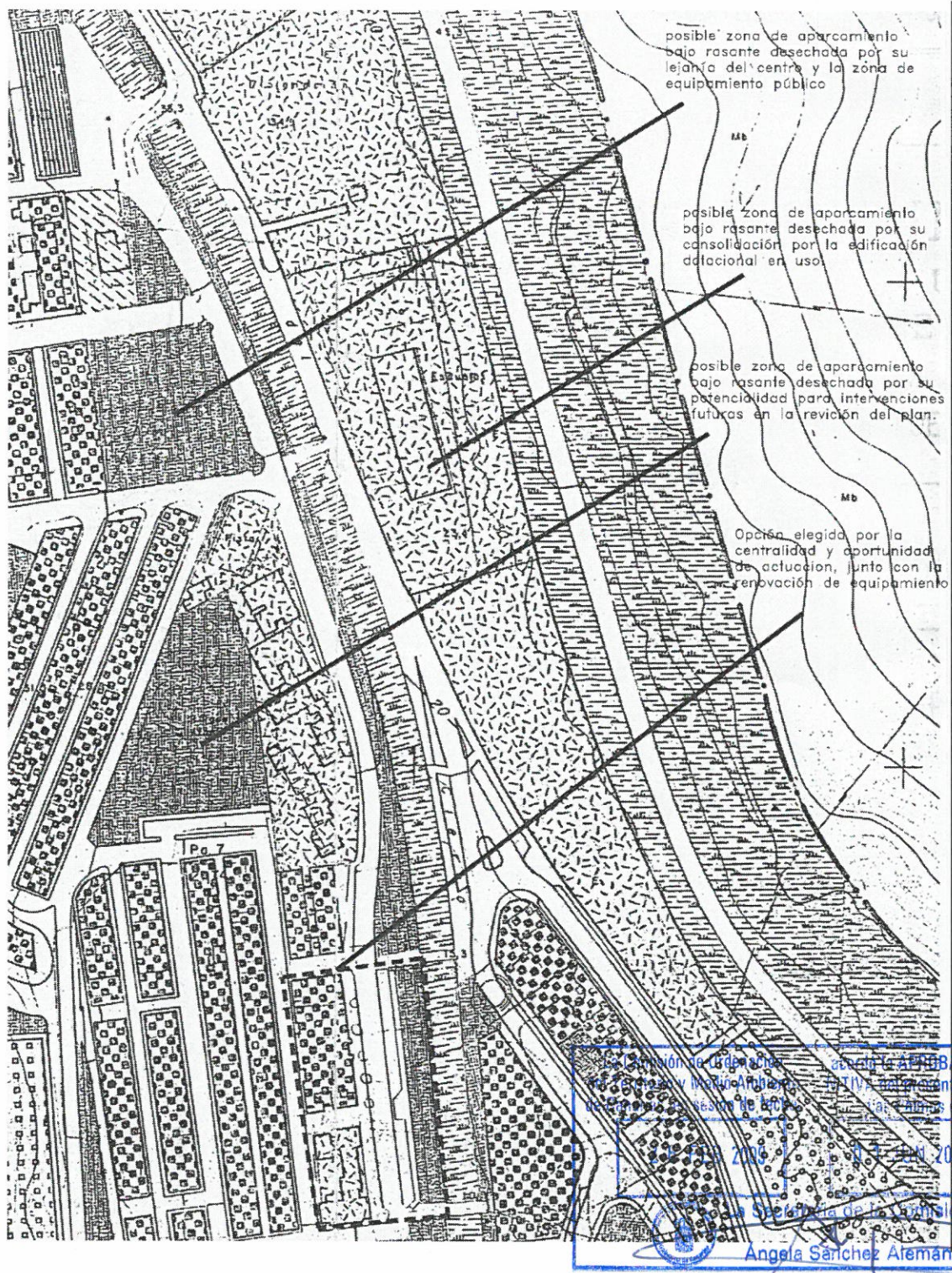
2.- Actuación bajo la **plaza de los ganaderos**, que se desechó por estar alejada del centro del casco.

3.- Actuación en la zona de equipamientos en el **lado este del barranco** del ciervo. Que se desechó por su lejanía y estar completamente ocupado por la edificación de equipamientos y dotaciones que se pretenden conservar.

4.- La mejor opción valorada es la contemplada en la modificación puntual, que se sitúa en una zona céntrica y se solapa con la intención municipal de renovar los equipamientos del entorno.





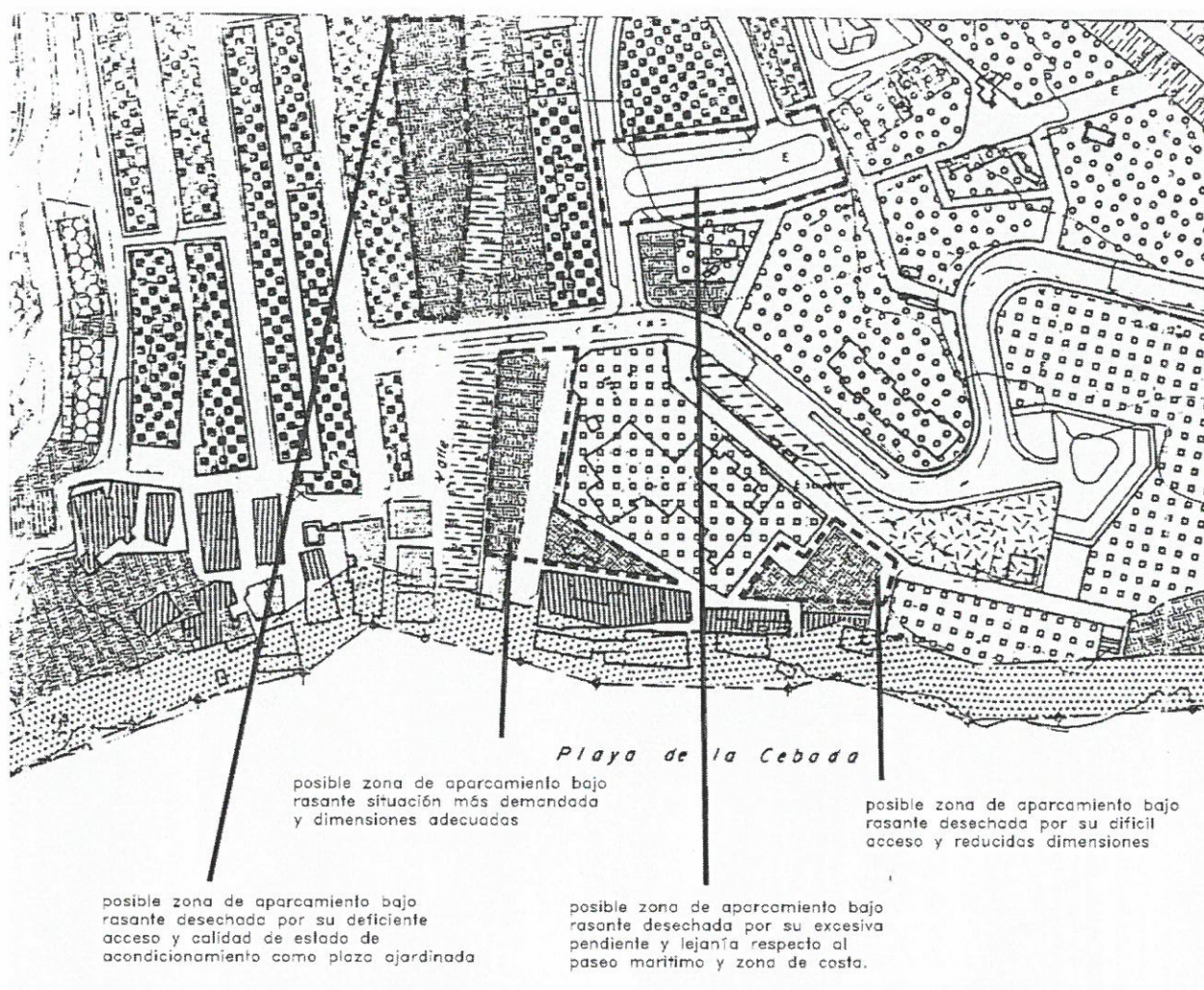


La zona delimitada para la posible actuación bajo rasante en el entorno de la **calle san Miguel** no tiene alternativas posibles tan cercanas al paseo marítimo y con condiciones adecuadas, valorándose inicialmente tres alternativas que fueron descartadas. Que se indican en el esquema gráfico adjunto.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, girante en el expediente 32005 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15 de mayo de 2009.  
En Pájara, a 3 de mayo de 2009.  
El Secretario General  
P.D. (BOP 67 de 04/05/2007)  
La Jefa de Servicio,  
Dña. Montserrat Fielles Herrera.





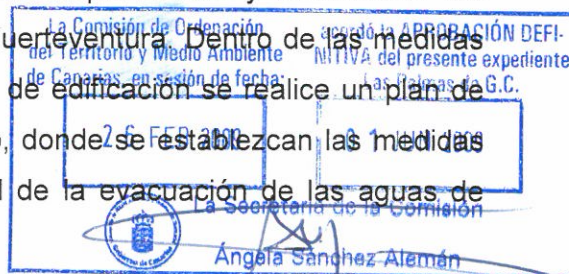


DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
D. D. (BOP 87 de 04/02/2007)  
La Jefa de Servicio,  
Dña. Mª Montserrat Párraga Herrera.

#### 7.1.5.4.- Valoración detallada y signo de los impactos inducidos por las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento.

**-Respecto a la afección al cauce del Barranco del Ciervo:** La ordenación propuesta respeta el trazado y disposición actual de la canalización del Barranco existente, siendo además una de las premisas fundamentales, para el desarrollo de las actuaciones planteadas en la Modificación propuesta, la compatibilización de los proyectos que desarrollen la edificación con la canalización existente del barranco, reforzando ésta si fuese necesario, debiendo ser supervisadas y autorizadas las propuestas por el Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura. Dentro de las medidas correctoras se exige que junto con los proyectos de edificación se realice un plan de mantenimiento y limpieza del cauce del barranco, donde se establezcan las medidas que se consideren necesarias para la seguridad de la evacuación de las aguas de



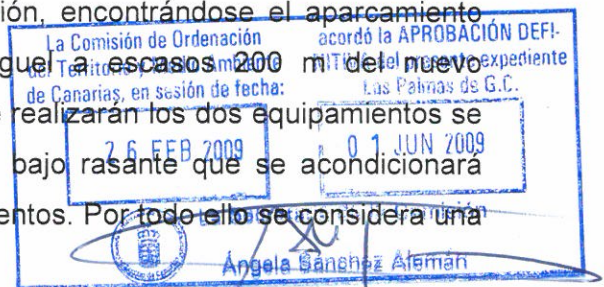


lluvia, tanto en la fase de construcción como en la operativa. Por tanto, se considera que la valoración del impacto negativo sobre el cauce del Barranco es **POCO SIGNIFICATIVO** durante el transcurso de las obras que desarrollen la Modificación Puntual y **NADA SIGNIFICATIVO** una vez desarrollada la misma.

**-Perturbaciones durante el transcurso de las obras:** En el punto 7.2 se especifican las determinaciones ambientales para el suelo urbano, estableciendo medidas correctoras de los posibles impactos negativos, tanto durante el transcurso de las obras, que deberán realizarse según los proyectos específicos que desarrollen la ordenación propuesta, como en su fase operativa. Por tanto, si se cumplen dichas medidas el impacto será reducido considerablemente, considerándose **POCO SIGNIFICATIVO**.

**-Respecto a la eliminación, trasplante y sustitución de las especies vegetales comunes en las zonas ajardinadas existentes:** dado el escaso valor florístico de dichas especies, y las medidas propuestas para su conservación, y mejora se considera una valoración del impacto **POCO SIGNIFICATIVO**.

**-Respecto a la creación de los nuevos equipamientos en el polígono 33:** El uso asistencial planteado por su carácter menor y reducida superficie no se considera que produzca una demanda excepcional de aparcamiento, existiendo en todo caso un aparcamiento público en la manzana colindante, asociado al centro comercial existente. Asimismo, con las actuaciones de aparcamiento bajo rasante que se pretenden realizar con la presente Modificación Puntual, se dará cobertura a la demanda de aparcamiento en toda la zona central del casco de Morro Jable, que como puede observarse es de reducida dimensión, encontrándose el aparcamiento propuesto en el subsuelo de la calle San Miguel a escasos 200 m del nuevo equipamiento Asistencial. La edificación donde se realizarán los dos equipamientos se encuentra ya realizada y dispone de un sótano bajo rasante que se acondicionará como aparcamiento al servicio de estos equipamientos. Por todo ello se considera una valoración del impacto **NADA SIGNIFICATIVO**.



**7.1.5.5.- Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras contenidas en el propio instrumento de planeamiento o remitidas al planeamiento de desarrollo, incluyendo la justificación del cumplimiento de las medidas correctoras que, en su caso, establezca el planeamiento territorial de ámbito superior.**



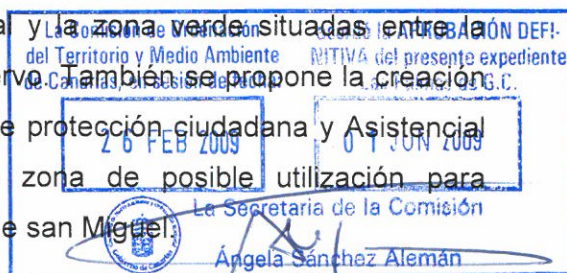
No se considera que el planeamiento territorial de ámbito superior establezca ninguna medida correctora que pueda incidir directamente sobre la Modificación Puntual propuesta.

Dado el carácter puntual de la modificación del planeamiento propuesta y su concreción, dentro de un suelo urbano ya consolidado, no se considera necesario establecer medidas protectoras y correctoras más allá de las contempladas en el punto 7.2, donde se describen y justifican las determinaciones ambientales protectoras para el suelo urbano, estableciendo medidas correctoras de los posibles impactos negativos, tanto durante el transcurso de las obras, que deberán realizarse según los proyectos específicos que desarrollen la ordenación propuesta, como en su fase operativa.

## 7.2.- Determinaciones para el suelo urbano.

### 7.2.1.- Medidas de integración de las nuevas áreas de suelo urbano en sus entornos ambientales.

La Modificación Puntual que se plantea no incluye nuevas áreas de suelo urbano, sino que reordena un área ya existente. La intervención propone la renovación de las edificaciones existentes con una nueva ordenación de volúmenes en torno al espacio público compuesto por la zona peatonal y la zona verde situadas entre la nueva edificación y el cauce del Barranco del Ciervo. También se propone la creación de un equipamiento público de infraestructuras de protección ciudadana y Asistencial en el Polígono 33 y la delimitación de una zona de posible utilización para aparcamiento bajo rasante en el entorno de la calle san Miguel.



El condicionante ambiental más importante que tiene la propuesta es la existencia del cauce del Barranco del Ciervo, y el tratamiento del mismo, compatibilizando la construcción del aparcamiento subterráneo con la canalización de barranco existente conservando en la medida de lo posible los árboles existentes en los márgenes del barranco, teniendo en consideración las avenidas máximas de agua en épocas de lluvia. Actualmente el cauce se encuentra perfectamente canalizado, delimitado por dos muros de hormigón, existiendo varios cruces del mismo con puentes de obra de fábrica, incluso aguas abajo se encuentra cubierto por una plaza pública.





El 99 % del año el cauce del Barranco del Ciervo permanece seco, no obstante, en épocas de fuertes precipitaciones puede llevar un caudal considerable, presentando riesgos de inundaciones.



Como medida de protección se plantea conservar la canalización del barranco existente, incluso reforzando el actual muro de hormigón en los puntos que el proyecto técnico que desarrolle las obras de urbanización, considere necesario.

La intervención propuesta en el entorno de la actual tenencia de alcaldía plantea la integración del cauce del barranco dentro del nuevo espacio público, eliminando la franja de zona verde de separación existente actualmente entre el cauce y el viario público, para integrarla con los nuevos espacios libres creados entorno a los volúmenes de edificación propuestos. La superficies de zonas ajardinadas se conservarán y aumentarán condicionando la intervención que se desarrolle a la disposición de al menos 1.000 m<sup>2</sup> de zonas ajardinadas.

En la zona de la calle san Miguel se deberá respetar la superficie de zonas ajardinadas, pudiendo plantear su redistribución parcial, según el proyecto que finalmente se desarrolle.

En todo caso se deberán tomar las medidas necesarias para transplantar los ejemplares que merezcan la pena de la línea arbolada existente en el margen del barranco, compuesta por pinos marinos (*Pinus Pinaster*) y Buganvillas (*Bougainvillea* sp.), que se puede observar en la foto. Dichas especies son típicamente utilizadas en la zona, y de gran resistencia, por lo que no se considera necesario tomar medidas especiales para su conservación.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:		Se da la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.
26 FEB 2009	01 JUN 2009	
La Secretaria de la Comisión Ángela Sánchez Alemán		



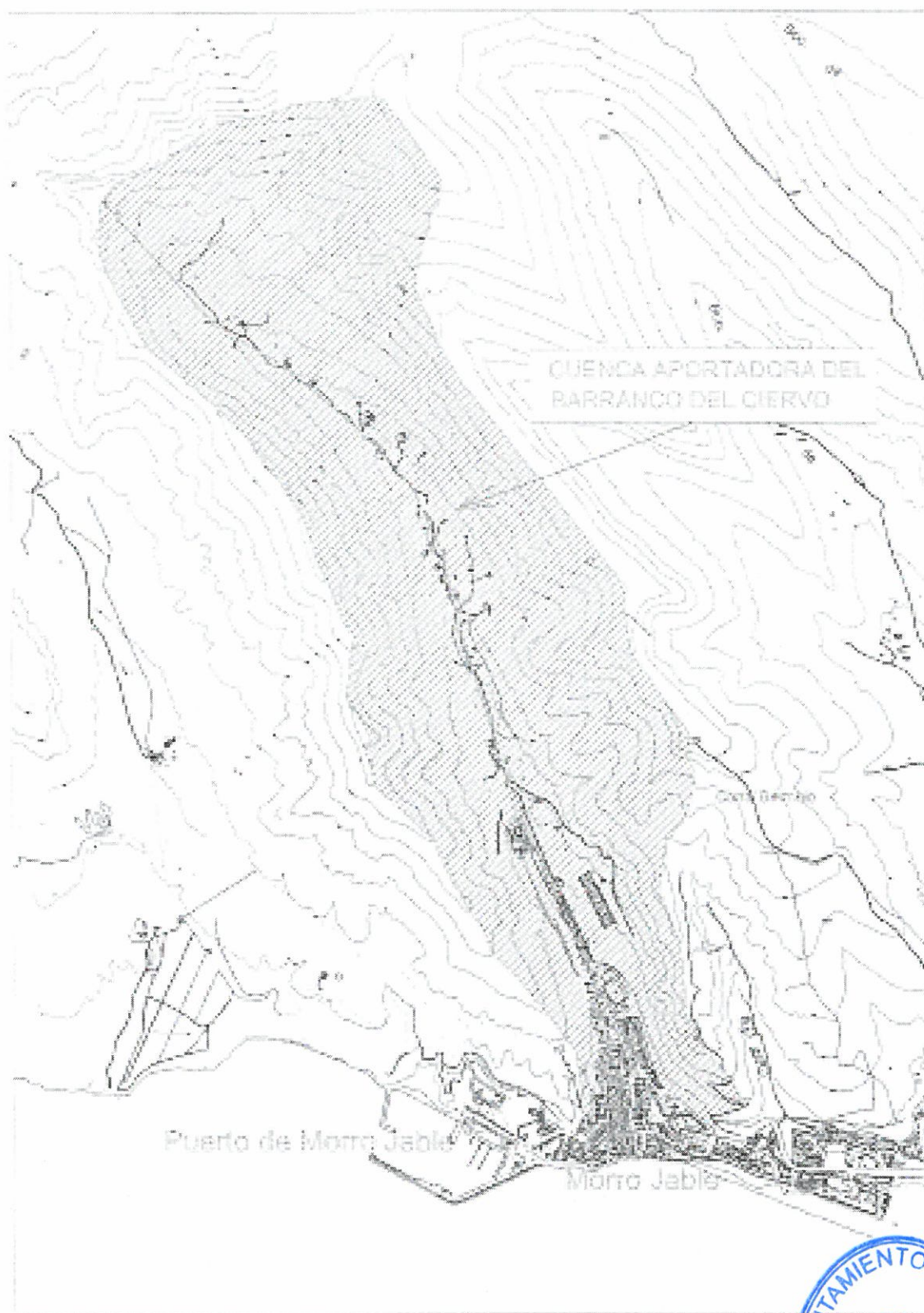
Inicialmente se empezó a ejecutar el movimiento de tierras correspondiente a un proyecto de aparcamiento subterráneo que afectaba únicamente al viario público de la Avenida de la Constitución, entre la Calle Drago y la calle Laurel, y en menor medida a la franja ajardinada cercana al Barranco del Ciervo. La actuación que ahora se pretende ocuparía estos terrenos más las parcelas donde se ubica la Tenencia de Alcaldía, la Policía Local y el Centro cultural. La zona de actuación, por tanto se encuentra ya alterada, presentando la imagen de deterioro que puede observarse en la foto.

La presente modificación del Plan General, al igual que la intervención que se plantee finalmente en el pertinente proyecto técnico que desarrolle las obras de la nueva ordenación, deberá de contar con la autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, en el caso de afectar a la zona de servidumbre de protección del Barranco del Ciervo.

A modo indicativo se adjunta el esquema gráfico de la cuenca aportadora del Barranco del Ciervo y el cálculo del caudal de máxima avenida para un periodo de retorno de 500 años, según la Instrucción 5.2-IC, donde se puede observar que la obra de fábrica existente en el puente que cruza el barranco por la calle Drago, y la canalización existente aguas abajo, cumplen sobradamente con las dimensiones suficientes como para evacuar el caudal aportado con seguridad, siempre y cuando sean realizadas las correspondientes obras de mantenimiento del cauce.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:	acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.
26 FEB 2009	01 JUN 2009
La Secretaria de la Comisión Ángela Sánchez Alemán	





La Comisión de Ordenación  
del Territorio y Medio Ambiente  
de Canarias, en sesión de fecha:

26 FEB 2009

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA  
del presente expediente  
Las Palmas de G.C.

01 JUN 2009



La Secretaria de la Comisión  
Ángela Sánchez Alemán



DILIGENCIA: Para constar que el presente  
documento, correspondiente al expediente 32035 U, fue  
aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento  
de Pájara, en sesión de 15/02/2008.  
En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 67 de 04/02/2009)  
La Jefa del Servicio,  
Fdo. M.ª Montserrat Fariñas Herrera.



## Cálculo del caudal de avenida de un barranco

### Instrucción 5.2-IC

Superficie de la cuenca (A) Has	579,42
Longitud del cauce (L) km	5,3
Cota en cabecera (C1) m	600
Cota de desagüe (C2) m	0
Precipitación máxima diaria (Pd)	114,5
Pendiente media del cauce (J) m/m	0,1132
Cociente (I1/I2) según zona isla	9
Zona Norte (8) y zona Sur (9)	

**DATOS**

### Incognitas

Tiempo de concentración (t=horas)	1,612
Intensidad media diaria (Id) mm/h	4,771
Intensidad media de precipitación (It) mm/h correspondiente al periodo de retorno	32,722
Umbral de escorrentía (Po) mm (BUSCAR)	24
Coefficiente de escorrentía	0,4210
Caudal de máxima avenida (Q) m3/seg $Q=(C*I*A/K)*1,2$	31,93

## Cálculo de la capacidad de desagüe del marco

### Características de la mitad del marco

Ancho del marco (L) m	13,4
Alto del marco (L) m	2,5
Resguardo mínimo recomendado (r) m	0,5

### Capacidad de desagüe (Manning)

Área de la sección (S) m2	26,80
Perímetro de la sección (P) m	17,4
Radio hidráulico (Rh) m	1,54
Cota a la entrada m	1,5
Cota a la salida m	0,3
Longitud del marco m	25
Pendiente de la línea de energía (J) m/m	0,0480
Coefficiente de rugosidad (K) tabla 4.1	60
Coefficiente de conversión (U) tabla 4.2	1

**DATOS**

Caudal desaguado por la obra de fábrica $Q=V*S=S*(R \text{ lev } 2/3)*(J \text{ elev } 0,5)*U \text{ (m3/s)}$	469,85
--	--------

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.

26 FEB 2009

01 JUN 2009

La Secretaria de la Comisión

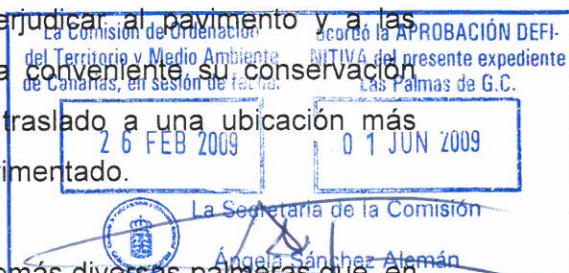
Ángela Sánchez Alemán



La imagen urbana respecto a la calle Nuestra Señora del Carmen mantiene su configuración de fachadas, al mantenerse las alineaciones existentes, no obstante, los nuevos edificios se abrirán en mayor medida a la plaza pública creada entre éstos y el cauce del barranco del Ciervo, bajo la que se sitúa el aparcamiento subterráneo.

Se modifica la disposición de las aceras de la calle de Nuestra Señora del Carmen y la calle Diputado Manuel Velázquez Cabrera, al liberarse un gran número de vehículos estacionados, y sustituirse el aparcamiento en batería por el lineal. Así se pasa de una acera de menos de un metro a disponer de aceras de dos metros, carril de tres y medio y línea de aparcamiento de dos y medio, para un total de ancho de calle entre fachadas de entorno a 10 metros.

Con la intervención que se plantea se pretende mejorar el espacio público, liberando la imagen antiestética del vehículo aglomerado en la vía pública y creando un gran espacio abierto equipado que guarde un ajardinamiento suficiente compatible con el aparcamiento subterráneo bajo rasante, con lo que se mejorará ostensiblemente las condiciones ambientales del espacio público. Los árboles existentes actualmente en la zona más próxima a los edificios existentes, serán trasplantados a una nueva ubicación dentro de las zonas verdes del casco de Morro Jable. La especie principal es el Laurel de Indias, cuya resistencia permite el trasplante siguiendo unas medidas básicas, e incluso pueden utilizarse esquejes y acodos aéreos para la multiplicación de la planta en otras zonas verdes del municipio. Esta especie no es compatible con edificación subterránea, incluso con zonas pavimentadas cercanas, pues sus raíces pueden perjudicar al pavimento y a las estructuras subterráneas, por lo que no se considera conveniente su conservación dentro de la zona de actuación, proponiéndose su traslado a una ubicación más propicia como zonas verdes sin acondicionamiento pavimentado.



En el entorno de la calle San Miguel existen además diversas palmeras que, en caso de considerarse necesario su trasplante, deberá ser realizado con garantías de seguridad y conservación, de acuerdo con la legislación vigente (ORDEN 24.03.06 DE MEDIDAS SOBRE LAS PALMERAS CANARIAS).

En cualquier caso las actuaciones que replanteen en los correspondientes proyectos que desarrollen la ordenación propuesta, deberán contemplar un Plan de actuación sobre las áreas ajardinadas existentes, que describirá pormenorizadamente las especies existentes, cuales se conservan o transplantan y las medidas a adoptar para la realización de los trabajos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, cedido en el expediente 32006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 19 Dic/2008.  
En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOR 87 de 04/JU/2007)  
La Jefe del Servicio,  
Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fielas Herrera.

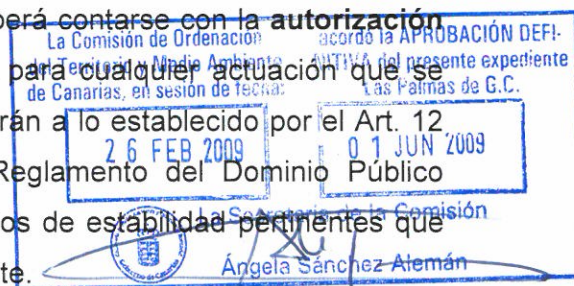
**7.2.2.- Medidas correctoras necesarias para conseguir la habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.**

Las medidas correctoras que se proponen en el presente documento constituyen los límites normativos a las actuaciones que se desarrollen en los respectivos proyectos que desarrollen las obras, tanto de urbanización de la zona, como de edificación de los distintos edificios que se planteen y deberán ser objeto de publicación conjuntamente con la normativa de la presente Modificación Puntual.

De forma previa se hace mención a la conveniencia de desarrollar las actuaciones planteadas con un proyecto unitario para cada una de ellas, que desarrolle la edificación de una forma global e integrando los distintos equipamientos con el espacio público de una manera conjunta.

De forma específica se establecen las siguientes medidas correctoras:

A.- Deberá respetarse la canalización del barranco existente, incluso reforzando la actual obra de fábrica en los puntos que el proyecto técnico que desarrolle las obras de urbanización, considere necesario. Deberá de realizarse junto con cada proyecto que desarrolle las previsiones de la modificación Puntual Propuesta, un **plan de mantenimiento y limpieza del cauce del barranco**, donde se establezcan las medidas que se consideren necesarias para la seguridad de la evacuación de las aguas de lluvia. En todo caso deberá contarse con la **autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura para cualquier actuación que se pretenda ejecutar**. Las obras que se realicen atenderán a lo establecido por el Art. 12 de Decreto 86/2002, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Asimismo, se deberán realizar los estudios de estabilidad pertinentes que garanticen la conservación de la canalización existente.



B.- Las actuaciones que se planteen en desarrollo de la ordenación propuesta deberán de incluir un **Plan de actuación sobre las áreas ajardinadas existentes**, con la siguiente regulación:

- Contendrá un inventario de las especies existentes, indicando las que precisan ser transplantadas, determinando en ese caso el punto de destino, el sistema a utilizar, un programa de trabajo y descripción de los cuidados necesarios para garantizar la seguridad del ejemplar.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/03/2008.  
En Pájara, a 2 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 67 de 04/02/2009)  
La Jefe del Servicio,  
Fdo. M<sup>a</sup> Monserrat Peláez Herrera.-





- Se deberá justificar el cumplimiento de toda la reglamentación vigente en la materia, en concreto, confirmada la existencia de la especie Phoenix Canariensis, al menos en la zona de la calle San Miguel, se deberá de justificar el cumplimiento de la Orden de 24 marzo 2006, por la que se Declara la existencia de la plaga producida por el agente nocivo Rhynchophorus ferrugineus Olivier curculiónido ferruginoso de las palmeras y se establecen medidas fitosanitarias para su erradicación y control, así como la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora bascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

- El punto de destino de las especies existentes será lo más próximo posible a su ubicación actual, debiéndose conservar en lo posible la masa arbolada de los márgenes del Barranco del Ciervo.

- El Plan deberá describir los trabajos a realizar, su valoración económica y contener un estudio de seguridad y salud que describa los medios necesarios en cada caso y las medidas a disponer.

C.- Deberá respetarse y ser justificado en los proyectos técnicos pertinentes el cumplimiento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de **accesibilidad y supresión de barreras físicas** y de la comunicación, así como su Reglamento de desarrollo, Decreto 227/1997, de 18 de septiembre. Deberá tenerse en consideración las pendientes del terreno y no realizar cambios bruscos de nivel entre las plataformas horizontales que se planteen.

D.- La actuación y proyecto de desarrollo que se plantee deberán tener en consideración la Ley 37/2003 de 17 de Noviembre, del **Ruido**, y los reglamentos de desarrollo posterior de la misma. En todo caso no se podrán superar los umbrales de molestias fijados por las normas urbanísticas del Plan General para el uso industrial.

E.- Las **actividades** que se planteen en desarrollo de la ordenación propuesta cumplirán las siguientes **condiciones**:

- Evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos al medio natural, alterando las condiciones de salubridad e higiene y el equilibrio ambiental.
- Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes emitidas, utilizando para ello la mejor tecnología existente y previendo sus costes y mantenimiento.
- El control de la Administración se deberá realizar previamente a la autorización de cualquier uso, tramitando en su caso el oportuno





expediente de actividad clasificada, antes de conceder la licencia municipal de obras, y con posterioridad verificando las medidas instaladas y su funcionamiento antes de conceder la licencia de uso o actividad.

- En el medio ambiente exterior, con excepción del ruido procedente del tráfico, no se podrán producir ruidos que sobrepasen los niveles indicados a continuación : 50 dBA durante el día (8 a 22 h.) y 30 dBA durante Noche (22 a 8 h.)
- No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares donde sea posible el tránsito peatonal. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.
- Desde los lugares de observación predominante como por ejemplo la carretera general FV-2 o los miradores existentes, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad.
- No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.
- Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentaciones sectoriales de aplicación. En el interior de los locales no podrán superarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, estando éstos siempre controlados con detectores adecuados a cada posible emisión.
- Las condiciones técnicas del aparcamiento bajo rasante cumplirán estrictamente con el Código Técnico de la Edificación, y el resto de reglamentación que sea de aplicación en el momento que se redacten los proyectos técnicos correspondientes. Asimismo deberán cumplirse las condiciones del uso de garaje y servicios del automóvil incluidas en el Apartado 1 de la Sección 11ª del capítulo 2 del Título 9º de las Normas Urbanísticas del TR del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara. Así como las referidas al uso industrial que sean de aplicación.





- En el garaje bajo rasante, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos, resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima de cualquier construcción situada a menos de 8 m de dicha chimenea. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 250 cm. Para ventilación natural se dispondrá de 0,5 m<sup>2</sup> de sección de chimenea por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie del local.
- El nivel mínimo de iluminación será de 15 lux entre plazas y de 50 lux en el acceso. En iluminación permanente será necesario el cumplimiento del Reglamento de Baja Tensión.
- Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada 200 m<sup>2</sup>.
- Se efectuará la instalación de detección de CO en sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados.
- Podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo 4 m. de las fincas colindantes.

F.- En el proyecto de urbanización y edificación que desarrolle el área deberá respetarse el  **acondicionamiento de las zonas destinadas a parques y jardines públicos** , con una superficie vegetal de al menos el 50% con un espesor suficiente para la plantación de especies vegetales autóctonas adecuadas, garantizando la seguridad de la solución técnica propuesta a largo plazo.

La Comisión de Ordenación Territorial y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:	acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.
26 FEB 2009	01 JUN 2009
La Secretaria de la Comisión Ángela Sánchez Alemán	

### 7.2.3.- Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras.

La zona de actuación se encuentra en un punto central del casco urbano de Morro Jable, muy concurrido actualmente, por lo que se considera necesario establecer unas medidas prácticas para hacer compatible la ejecución de las obras con la vida normal del núcleo urbano. Así durante la fase de ejecución de las obras que desarrollen la nueva ordenación planteada se deberá garantizar el cumplimiento de las siguientes medidas en orden a la contención de los efectos perjudiciales que pudieran causarse:

A.- Los proyectos que desarrollen las obras de urbanización y edificación deberán disponer de un **estudio de las medidas correctoras y minimizadoras de los efectos ambientales de la obra**, que deberá prestar especial atención a los puntos indicados en este apartado y el precedente.

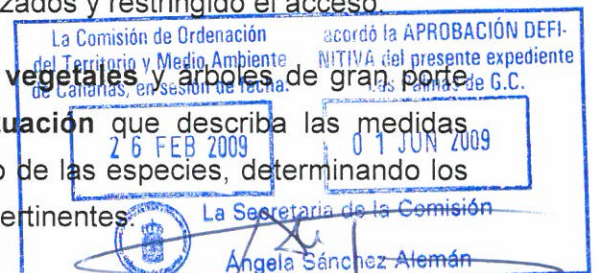
B.- Cualquier obra que se plantee deberá contar con **Estudio de Seguridad y Salud** en la categoría que corresponda de acuerdo con el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen Disposiciones Mínimas de Seguridad y de Salud en las Obras de Construcción.

C.- La zona ocupada por las obras deberá ser **vallada** convenientemente con elementos opacos de una altura mayor de 2 metros. Los accesos, tanto rodados como peatonales deberán estar convenientemente señalizados y restringido el acceso.

D.- Las obras que afecten a las **especies vegetales y árboles de gran porte** existentes deberán disponer de un **plan de actuación que describa las medidas** necesarias para garantizar el correcto trasplanto de las especies, determinando los puntos de destino y las medidas de conservación pertinentes.

E.- Las **emisiones de polvo** asociadas a las obras de instalación, debidas a los movimientos de tierra para acondicionar el emplazamiento, explanaciones a distintos niveles y a la apertura de zanjas deberán ser eficazmente corregidas mediante el riego de las superficies expuestas.

La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, copiado en el expediente 32006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 13/Oct/2008.  
En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2009)  
La Jefa del Servicio,  
Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fielas Herrera.



F.- En cuanto a las **emisiones de gases, ruidos y vibraciones** asociados al funcionamiento de los equipos móviles que intervienen en las obras: se velará por el correcto funcionamiento de los motores de la maquinaria, y se evitará su permanencia en funcionamiento de modo innecesario.

Se tomarán las medidas necesarias para evitar que durante las obras se produzcan vertidos accidentales de aceites y/o gasoil, (maquinaria de obras) que puedan contaminar las aguas superficiales, subterráneas y al sustrato natural.

En caso de ocurrencia de vertido accidental se procederá, con carácter inmediato y por parte de gestor autorizado, a su retirada junto con el sustrato que haya quedado impregnado, y a su posterior traslado a vertedero autorizado.

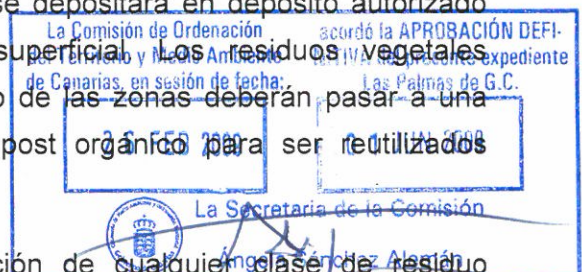
En todo momento se evitará afectar al espacio exterior al estrictamente delimitado por las acciones proyectadas. Se velará especialmente el no invadir con acopios de tierras o materiales, y el tránsito de vehículos y maquinaria para la realización de las obras se realizará a través de las vías existentes, evitando el tráfico o la estancia sobre áreas externas a la superficie delimitada por el correspondiente proyecto.

G.- La intervención planteada supone la **demolición** de varias edificaciones existentes, para lo cual deberán de ser redactados y presentados los correspondientes proyectos de demolición, firmados por técnico competente, de acuerdo con el Art. 2. 4. 12 del TR del PGOU del municipio. La demolición deberá ser con medios mecánicos y controlada en todo momento, evitando interferir en edificaciones colindantes, debiendo tomar las medidas de seguridad oportunas.

H.- Cualquier **residuo generado** por obras de mantenimiento, reposición o limpieza de las instalaciones que no pueda incorporarse a la normal dinámica de gestión de Residuos Urbanos, será trasladado a vertedero autorizado específico.

En el caso de residuos de materiales de construcción, asfalto, etc. Que habrán de ser trasladados a vertedero de residuos sólidos inertes. En el caso de terrenos con posibilidad de reutilización como suelo vegetal se depositará en depósito autorizado para su posterior incorporación a la capa superficial. Los residuos vegetales generados por las labores de acondicionamiento de las zonas deberán pasar a una finca especializada en la elaboración del compost orgánico para ser reutilizados posteriormente.

En general, para la gestión y evacuación de cualquier clase de residuo relacionado tanto con la fase de obras como de la operativa de las instalaciones, se estará a lo especificado por la normativa específica en vigor en todo momento, quedando a cargo de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Pájara el



seguimiento de la correcta gestión de dichos residuos y de asegurar el cumplimiento de dicha legislación.

Se extremará el cuidado en la manipulación de aceites lubricantes, hidráulicos, etc., evitando en todo momento la ocurrencia de vertido accidental. Si por causas fortuitas se produjese algún accidente que ocasione la liberación de aceites combustibles, o de cualquier otro residuo líquido, se procederá de inmediato a comunicarlo a empresa autorizada para que procesa a la recogida de estos vertidos y los transporte a un vertedero autorizado los reside.

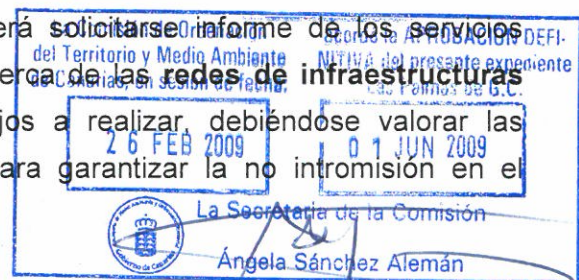
I.- Al inicio de las obras el Contratista presentará un **Programa de Trabajo** y los planos correspondientes que recojan apropiada y pormenorizadamente los métodos, la secuencia y temporización de los trabajos a realizar. En este Programa se especificará la ubicación de los acopios de tierras y tierra vegetal temporales, los depósitos de sobrantes, las instalaciones y edificaciones de obra, el parque de maquinaria, los almacenes de materiales, aceites y combustibles, las áreas destinadas a limpieza de vehículos u otro tipo de estructuras y los sistemas de depuración de aguas residuales.

No se afectará a más superficie de la necesaria durante el desarrollo de las obras, por lo que al inicio de las mismas se deberá delimitar con la mayor exactitud posible el área máxima de superficie a ocupar.

J.- El proyecto o proyectos que desarrollen la edificación y la urbanización deberán contener un estudio de la propuesta de **reordenación de la circulación** durante la ejecución de las obras que valore las alternativas existentes.

K.- **No podrán realizarse obras ruidosas o que produzcan vibraciones, entre las 22:00 y las 08:00.**

L- Antes del inicio de las obras deberá solicitarse informe de los servicios municipales y compañías suministradoras, acerca de las **redes de infraestructuras que pudieran ser afectadas** por los trabajos a realizar, debiéndose valorar las medidas y obras provisionales necesarias para garantizar la no intromisión en el correcto funcionamiento de los mismos.



## 8.- SISTEMA DE ACTUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

El suelo donde se sitúa la actuación propuesta tiene actualmente la consideración de Urbano en el Plan General que se considera vigente, disponiendo de cualidades suficientes para ser considerado como Consolidado en cumplimiento con el



Art. 50 y 51 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, DL 1/2000 del 8 de mayo. Por tanto, no procede delimitar una Unidad de Actuación, máxime cuando la totalidad del suelo afectado por la actuación, a excepción de la parcela de propiedad de Telefónica cuya ordenación no se modifica, es de propiedad pública y está destinada completamente a equipamientos y espacios públicos. Así pues, las obras que desarrollen la urbanización que se plantea se tratarán como Obras Públicas Ordinarias, siendo de aplicación el Art. 145 de la Ley sobre Actuaciones urbanísticas aisladas.

Asimismo las obras de edificación que desarrollen los equipamientos planteados se podrán ejecutar directamente con proyectos de edificación, sin necesidad de realizar Estudio de Detalle, al estar completamente definida la ordenación de las alineaciones y rasantes de la edificación, en el plano de ordenación correspondiente, así como definidos los volúmenes de edificación resultantes de la ordenación.

Se recomienda el desarrollo de la nueva urbanización y edificación de una forma conjunta, mediante la redacción de un único proyecto técnico que realice la definición de la edificación y el espacio urbano con una visión global, siguiendo la ordenación establecida en la presente modificación del planeamiento.

Los propietarios afectados por la presente modificación puntual son los siguientes:

PARCELA CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE
3830001ES6033S	AYUNTAMIENTO DE PAJARA	762 m <sup>2</sup>
3830101ES6033S	TELEFÓNICA ESPAÑA, S.A.	372 m <sup>2</sup>
3830102ES6033S	AYUNTAMIENTO DE PÁJARA	494 m <sup>2</sup>
3830103ES6033S	AYUNTAMIENTO DE PAJARA	762 m <sup>2</sup>
Viario público	AYUNTAMIENTO DE PAJARA	7.010 m <sup>2</sup>
TOTAL		9.400 m <sup>2</sup>

La parcela perteneciente a Telefónica España se respeta en su configuración actual dentro de la Modificación Puntual, debiéndose reestructurar la parcelación del suelo de la zona de actuación mediante alguno de los sistemas establecidos en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, dentro del Suelo Urbano Consolidado, para adaptarla a la nueva ordenación pormenorizada.

La actuación en la calle San Miguel se ubica en suelo de viarios públicos y parques y Jardines Públicos, siendo de titularidad municipal.

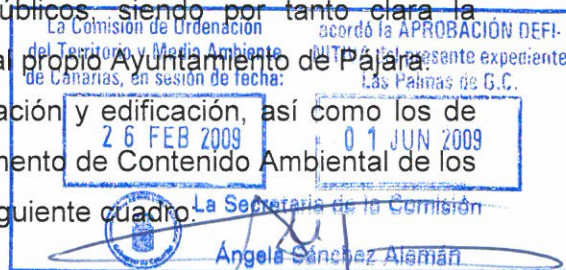
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.  
En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (B.O.P. 57 de 24/Jun/2009)  
Calle de la Iglesia  
Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Píasas Herrera.

## 9.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PROGRAMACIÓN TEMPORAL.

El Art. 42 del Reglamento de Planeamiento establece que el estudio económico financiero del Plan General contendrá la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano, así como la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión.

La presente modificación del planeamiento supone la ejecución de obras de urbanización y edificación de equipamientos públicos, siendo por tanto clara la promoción pública, correspondiente en este caso al propio Ayuntamiento de Pájara.

El estudio realizado de costes de urbanización y edificación, así como los de las medidas asociadas al cumplimiento del Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, se resume en el siguiente cuadro.



CONCEPTO	SUPERFICIE	PRECIO UNITARIO	TOTAL €
Urbanización	3.700 m <sup>2</sup>	30 €/ m <sup>2</sup>	111.000
Demolición de edificaciones	12.000 m <sup>3</sup>	7 €/ m <sup>3</sup>	84.000
Aparcamientos subterráneos	275 x 30 = 8.250 m <sup>2</sup> nueva planta	320 €/m <sup>2</sup>	2.640.000
Equipamiento administrativo	1.100 m <sup>2</sup> nueva planta	650 €/m <sup>2</sup>	715.000
Equipamiento cetro integrado	1.800 m <sup>2</sup> nueva planta	700 €/m <sup>2</sup>	1.260.000
Equipamiento polígono 33	1.000 m <sup>2</sup> acondicionamiento de local	500€/m <sup>2</sup>	500.000
Plan mantenimiento y conservación del cauce Bco. Ciervo			20.000
Plan de actuación sobre las áreas ajardinadas existentes			15.000
<b>TOTAL</b>			<b>5.345.000</b>

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15 Dic 2006.  
En Pájara, a 26 de febrero de 2009.  
El Secretario General  
P.D. (BOP 87 de 04 Jul 2007)  
La Jefa de Servicio  
Fdo. M. Montserrat Fielas Herrera





# 10.- NUEVOS PARÁMETROS Y DESCRIPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN SUSTITUTIVA DEL DOCUMENTO DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL.

Según la modificación propuesta las dotaciones y equipamientos en el suelo urbano del Casco Histórico de Morro Jable quedarían con la siguiente cuantificación, que se recoge en la nueva ficha del área de desarrollo del Plan General que se aporta en el anexo IV.

MORRO JABLE CASCO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
Espacios libres superficie verde.	67.580
Servicios e infraestructuras	3.730
Educativo	13.920
Deportivo	21.000
Religioso	1.520
Socio-cultural (S.G. 5.1.)	10.000
Administrativo (S.G. 6.2.1) (SG. 2.1 según memoria del PGO),	310
Administrativo	180
Asistencial	200
Centro integrado	180
Servicios Públicos de Protección Ciudadana	450
<b>TOTAL</b>	<b>119.070</b>
<b>viario</b>	<b>151.515</b>
<b>Superficie total del sector</b>	<b>440.700</b>
<b>Densidad máxima viv/ha</b>	<b>49,40</b>
<b>Densidad máxima h/ha</b>	<b>197,98</b>
<b>Población prevista</b>	<b>8.725</b>



Asimismo en dicho anexo IV se incluyen los nuevos planos de ordenación del casco histórico de Morro Jable, después de la presente Modificación Puntual:

- PLANO B-5-14-4-A USOS PORMENORIZADOS.
- PLANO B-5-14-4-B USOS PORMENORIZADOS.
- PLANO B-5-14-5-A ALINEACIONES, RASANTES PARCELACIONES Y TIPOLOGÍA VIARIA.
- PLANO B-5-14-5-B ALINEACIONES, RASANTES PARCELACIONES Y TIPOLOGÍA VIARIA.
- PLANO B-5-14-3-A EMPLAZAMIENTO DOTACIONAL.
- PLANO B-5-14-3-B EMPLAZAMIENTO DOTACIONAL.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2006.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

El Secretario General

P.D. (2006 U, 14/JUL/2007)

La Jefe de Servicio,

Fdo. M. Montserrat Filas Herrera.-

## 11.- NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

A continuación se indica la **normativa básica** específica de la ordenación de la Modificación Puntual propuesta, que se complementa con los planos de ordenación y el plano de Detalle de asignación de usos y ordenación de volúmenes, incluido en la presente Modificación Puntual. Asimismo, la presente normativa se complementa con las Normas Urbanísticas de carácter general del Plan General vigente. La ordenación de las superficies de suelo resultantes en la zona de la tenencia de Alcaldía, se enmarcan dentro del tipo de ordenación de edificación con alineación a calle, cuyas alineaciones y rasantes se definen pormenorizadamente en el plano de Detalle de asignación de usos y ordenación de volúmenes, incluido en la presente Modificación Puntual.

### 11.1.- CUADRO DE USOS E INTENSIDADES

USOS	Superficie de Suelo	Superficie Edificable	Plantas	Altura Cornisa	Ocupación máxima
<b>EQUIPAMIENTO PUBLICO</b>					
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS	370 m <sup>2</sup>	1.110 m <sup>2</sup>	3	10,50 m	100%
ASISTENCIAL	200 m <sup>2</sup>	SEGÚN ORD. A1	SEGÚN ORD. A1	SEGÚN ORD. A1	SEGÚN ORD. A1
ADMINISTRATIVO	180 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	3	10,50 m	100%
CENTRO INTEGRADO	180 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	2	7,00 m	100%
SERVICIOS PÚBLICOS PROTECCIÓN CIUDADANA	450 m <sup>2</sup>	SEGÚN ORD. A1	SEGÚN ORD. A1	SEGÚN ORD. A1	SEGÚN ORD. A1
<b>RESIDENCIAL</b>	4.350 m <sup>2</sup>	SEGÚN ORD. A1	SEGÚN ORD. A1	SEGÚN ORD. A1	SEGÚN ORD. A1
<b>SISTEMAS GENERALES</b>					
SG-6.2.1- ADMINISTRATIVO	310 m <sup>2</sup>	930 m <sup>2</sup>	3	10,50 m	100%
SG-5.1 - SOCIOCULTURAL	800 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>	2	7 m	100%
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (VIARIOS)</b>	7.970 m <sup>2</sup>	--			
<b>PARQUES Y JARDINES *</b>					
Tenencia de alcaldía	1.000 m <sup>2</sup>	--	-3		
Calle san Miguel	1.560 m <sup>2</sup>	--	-3		
<b>SUPERFICIE DE ACTUACIÓN</b>	17.370 m <sup>2</sup>		17.370 m <sup>2</sup>		

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:

26 FEB 2009

01 JUN 2009

La Secretaria de la Comisión

Ángela Sánchez Alemán

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.



\* Se permite expresamente la utilización del subsuelo de los parques y jardines indicados para el acondicionamiento de aparcamientos subterráneos, con la intensidad indicada en el cuadro para cada zona. La superficie indicada es mínima para el ajardinamiento de cada zona y podrá repartirse según el concreto proyecto de edificación dentro de los espacios libres públicos a acondicionar.

## 11.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

### A.- Parcela única zona tenencia de alcaldía:

- Superficie de parcela: 4.850 m<sup>2</sup>
- Distribución interior de usos y volúmenes sobre rasante:
  - o Superficie de espacios libres: 3.380 m<sup>2</sup>, de los cuales al menos 1.000 m<sup>2</sup> deben de acondicionarse como espacios ajardinados cualificados.
    - Se admitirá la colocación de rampas de acceso, salidas de peatones e instalaciones necesarias, integradas dentro del espacio público con un plan de conjunto unitario.
    - Las rasantes del terreno deberán de adaptarse a la pendiente existente, pudiendo crear plataformas horizontales, cumpliendo en todo momento con el Reglamento Canario de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.
    - En el proyecto que desarrolle el aparcamiento bajo rasante deberá respetarse el acondicionamiento de las zonas destinadas a parques y jardines públicos, con una superficie vegetal de al menos el 50% con un espesor suficiente para la plantación de especies vegetales autóctonas adecuadas, garantizando la seguridad de la solución técnica propuesta a largo plazo.
  - o Superficie de SG. 6.2.1 administrativo 310 m<sup>2</sup> (SG. 2.1 según memoria del PGO), y 180 m<sup>2</sup> de usos administrativos complementarios.

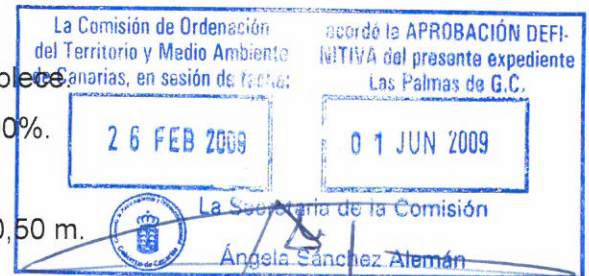


DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 19 de febrero de 2009.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
D. (DOP 87 de 04/Jun/2007)  
La Jefa del Servicio,  
Dña. M<sup>a</sup> Montserrat Palao Herrera.



- Alineación: las que se indican en los planos correspondientes B-5-14-5-A' y B', y se concretan en el plano de "Ordenación detallada de los usos, alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes del área en torno a la tenencia de alcaldía", incluido en la presente Modificación Puntual., con retranqueo máximo de 7 m. desde la calle El Carmen y desde la Plaza pública.
- Rasantes: las que se indican en los planos correspondientes B-5-14-5-A' y B', y se concretan en el plano de Detalle de asignación de usos y ordenación de volúmenes, incluido en la presente Modificación Puntual.
- Línea de edificación: Deberá coincidir con la alineación o retranquearse en las fachadas indicadas anteriormente.
- Superficie ocupable: 490 m<sup>2</sup>.
- Fondo edificable: No se establece.
- Coeficiente de ocupación: 100%.
- Edificabilidad: 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura de línea de cornisa: 10,50 m.
- Altura en plantas: 3 plantas.
- Ocupación bajo rasante: Se permite hasta 3 plantas de ocupación bajo rasante para uso de aparcamiento o usos complementarios a los principales.



- Superficie de SG. 5.1 socio-cultural 800 m<sup>2</sup> y 180 m<sup>2</sup> de uso de Centro Integrado complementario.

- Alineación: las que se indican en los planos correspondientes B-5-14-5-A' y B', y se concretan en el plano de "Ordenación detallada de los usos, alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes del área en torno a la tenencia de alcaldía", incluido en la presente Modificación Puntual.
- Rasantes: las que se indican en los planos correspondientes B-5-14-5-A' y B', y se concretan en el plano de Detalle de asignación de usos y ordenación de volúmenes, incluido en la presente Modificación Puntual.
- Línea de edificación: Deberá coincidir con la alineación marcada en el plano de detalle de la Modificación Puntual.
- Superficie ocupable: 980 m<sup>2</sup>.





- Fondo edificable: No se establece.
- Coeficiente de ocupación: 100%.
- Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura de línea de cornisa: 7,00 m.
- Altura en plantas: 2 plantas.

- Distribución interior de usos y volúmenes bajo rasante:

- Se permite hasta 3 plantas de ocupación bajo rasante para uso de aparcamiento o usos complementarios a los principales sobre rasante. Se admitirá la colocación de rampas de acceso, salidas de peatones e instalaciones necesarias, integradas dentro del espacio público con un plan de conjunto unitario.

**B.- Polígono 33:**

- Superficie total: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Ordenanza: A-1 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.
- Distribución interior de usos y volúmenes:
  - Superficie de uso residencial/comercial y compatibles: Según ordenanza A1.
  - Superficie de Equipamiento Público de Servicios de Protección Ciudadana 450 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup> de uso de Equipamiento Asistencial, con la delimitación indicada en los planos de ordenación B-5-14-5-A' y B'. Según ordenanza A1

**C.- Entorno delimitado en la calle San Miguel:**

- Se mantiene la ordenación establecida por el Plan General vigente, admitiéndose el uso de aparcamiento bajo rasante con tres plantas, bajo el ámbito delimitado.
- Las rasantes del terreno terminado, sobre el aparcamiento subterráneo, deberán de adaptarse a la pendiente actual de la calle San Miguel,

cumpliendo en todo momento con el Reglamento Canario de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.

- Se admitirá la colocación de rampas de acceso de vehículos, salidas de peatones e instalaciones necesarias, integradas dentro del espacio público con un proyecto de conjunto unitario.
- En el proyecto que desarrolle el aparcamiento bajo rasante deberá respetarse el acondicionamiento de las zonas destinadas a parques y jardines públicos, con una superficie vegetal de al menos el 50%, con un espesor suficiente para la plantación de especies vegetales autóctonas adecuadas, garantizando la seguridad de la solución técnica propuesta a largo plazo.
- Deberán mantenerse en el entorno, pudiendo trasplantarse, en caso necesario siempre dentro del entorno inmediato, los árboles y palmeras de gran porte existentes.

### 11.3.- MEDIDAS CORRECTORAS

La normativa de la presente Modificación Puntual incluye las Medidas correctoras definidas en los apartados 7.2.2 y 7.2.3 del documento, que constituyen los límites normativos a las actuaciones que se desarrollen en los respectivos proyectos que definan las obras, tanto de urbanización de la zona, como de edificación de los distintos edificios que se planteen, y deberán ser objeto de publicación conjuntamente con la normativa de la presente Modificación Puntual.

Pájara a 10 de diciembre de 2008.

El arquitecto

Fdo. José María Fernández Muñoz.

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/01/2008.  
En Pájara, a 3 de diciembre de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (RCP 8/1 de 04/02/2007)  
La Jefe de Gestión,  
Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Pallas Herrera.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:	acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.
26 FEB 2009	01 JUN 2009
La Secretaria de la Comisión Ángela Sánchez Alemán	



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

El Secretario General,

P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007)

La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Feitas Herrera.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente fotocopia ha sido cotejada y concuerda fielmente con su original.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

El Secretario General,

P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007)

La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Feitas Herrera.



## II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y COMPLEMENTARIA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:	acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.
26 FEB 2009	01 JUN 2009
La Secretaria de la Comisión Ángela Sánchez Alemán	

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007)  
La Jefa del Servicio

Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-

221  
DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente fotocopia ha sido coleccionada y concuerda fielmente con su original.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007)  
La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-

## ANEXO I

### PLANOS DE INFORMACIÓN DEL TR PGO VIGENTE

- PLANO B-5-14-4-A USOS PORMENORIZADOS
- PLANO B-5-14-4-B USOS PORMENORIZADOS
- PLANO B-5-14-5-A ALINEACIONES, RASANTES PARCELACIONES Y TIPOLOGÍA VIARIA.
- PLANO B-5-14-5-B ALINEACIONES, RASANTES PARCELACIONES Y TIPOLOGÍA VIARIA.
- PLANO B-5-14-3-A EMPLAZAMIENTO DOTACIONAL
- PLANO B-5-14-3-B EMPLAZAMIENTO DOTACIONAL

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:	acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.
26 FEB 2009	01 JUN 2009
La Secretaria de la Comisión Ángela Sánchez Alemán	



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

El Secretario General,

P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007)

La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente fotocopia ha sido cotejada y concuerda fielmente con su original.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

El Secretario General,

P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007)

La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-

228

## ANEXO II

- SUH MORRO JABLE.
- SUT SOLANA MATORRAL.
- SUT STELLA CANARIS.
- PERI PUERTO DE MORRO JABLE.
- SUP-3 AMPLIACION DE MORRO JABLE.

La Comisión de Ordenación Ambiental y Medio Ambiente de Las Palmas, en sesión de fecha:	acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.
26 FEB 2009	01 JUN 2009
La Secretaria de la Comisión Angeja Sánchez Alemán	

Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera

Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera

## AREAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

SITUACION	CLAVE	PLANO	CLASE DE SUELO	SUPERFICIE AREA
Morro Jable	S.U.H.	B-5.1.4	Urbano	440.700

### CUADRO DE CARACTERISTICAS:

APROVECHAMIENTO	218.134 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	0,494 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIARIO:	151.090 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE EQUIPO:	53.100 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE VERDE:	67.500 m <sup>2</sup>		

SUPERFICIE DESTINADA A CADA ZONA	A-2	B-1	C-1	C-2	D-2	E-2	TOTAL
	42.800	8.580	17.400	7.130	91.000	2.100	169.010

EDIFICABILIDAD EN ZONA	A-2	B-1	C-1	C-2	D-2	E-2	TOTAL
	115.560	2.574	15.390	14.260	68.250	2.100	218.134

DENSIDAD MAXIMA VIV/HA:	49,4
DENSIDAD MAXIMA H/HA:	197,98
POBLACION PREVISTA:	8.725

### SISTEMA DE GESTION:

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Proyecto de Parcelación y Estudio de Detalle.  
PLAZO MAXIMO DE EJECUCION: Sin especificar.  
SISTEMA DE ACTUACION: Unidades de Actuación en terrenos superiores a 1.000 m<sup>2</sup>, con Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación. En caso contrario, las actuaciones se denominarán aisladas y será suficiente con un proyecto de construcción.

### OBJETIVOS GENERALES:

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

### CRITERIOS BASICOS DE MORFOLOGIA Y ESTRUCTURA URBANA:

- MEDIO EN QUE SE INSERTA: Márgenes Barranco del Ciervo.
- ESTRUCTURA DE INTEGRACION: Canalización Barranco y borde Carretera General.
- MORFOLOGIA URBANA: Núcleo residencial permanente de edificación alineada a calle.

### ADSCRIPCION SISTEMAS GENERALES AL AREA:

CLAVE:	DENOMINACION:	SUPERFICIE:
CLAVE:	DENOMINACION:	SUPERFICIE:
CLAVE:	DENOMINACION:	SUPERFICIE:
SUPERFICIE TOTAL:	APROVECHAMIENTO TOTAL EN U.A/M2	

NOTA: El aprovechamiento o la edificabilidad viene siempre referido a usos lucrativos



## AREAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

SITUACION	CLAVE	PLANO	CLASE DE SUELO	SUPERFICIE AREA
Solana Matorral	S.U.T.	B-5.13	Urbano	360.300

### CUADRO DE CARACTERISTICAS:

APROVECHAMIENTO:	173.679 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	0,478
SUPERFICIE VIARIO:	78.883 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE EQUIPO:	17.960 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE VERDE:	26.660 m <sup>2</sup>		

#### SUPERFICIE DESTINADA A CADA ZONA

B-1	B-2	F-1	TOTAL
28.621	44.900	148.218	221.739

#### EDIFICABILIDAD EN ZONA

B-1	B-2	F-1	TOTAL
8.586	44.900	118.574	172.060

DENSIDAD MAXIMA VIV/HA:	47,75
DENSIDAD MAXIMA H/HA:	159,18
CAMAS TURISTICAS PREVISTAS:	5.735

### SISTEMA DE GESTION:

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Proyecto de Urbanización. Este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.

PLAZO MAXIMO DE EJECUCION: Tres años.

SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión de 14/Nov/2009, ha aprobado definitivamente el presente expediente de Canjias, en sesión de fecha 01 JUN 2009.

### OBJETIVOS GENERALES:

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

### CRITERIOS BASICOS DE MORFOLOGIA Y ESTRUCTURA URBANA:

- MEDIO EN QUE SE INSERTA: Playa del Matorral
- ESTRUCTURA DE INTEGRACION: Se pretende transformar la actual carretera general en una rambla arbolada y completar los servicios urbanos, equipo y zonas verdes, además de instalar una avenida.
- MORFOLOGIA URBANA: Complejos turísticos de gran densidad.

### ADSCRIPCION SISTEMAS GENERALES AL AREA:

CLAVE:	DENOMINACION:	SUPERFICIE:
CLAVE:	DENOMINACION:	SUPERFICIE:
CLAVE:	DENOMINACION:	SUPERFICIE:
SUPERFICIE TOTAL:	APROVECHAMIENTO TOTAL EN U.A/M2	

NOTA: El aprovechamiento o la edificabilidad viene siempre referido a usos lucrativos



## AREAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

SITUACION	CLAVE	PLANO	CLASE DE SUELO	SUPERFICIE AREA
Stella Canaris	S.U.T.	B-5.12	Urbano	320.840

### CUADRO DE CARACTERISTICAS

APROVECHAMIENTO:	74.316 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	0,412
SUPERFICIE VIARIO:	107.444 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE EQUIPO:	26.630 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE VERDE:	26.380 m <sup>2</sup>		

SUPERFICIE  
DESTINADA  
A CADA ZONA

F-1	B-1	D-1	TOTAL
39.280	93.330	27.776	160.386

EDIFICABILIDAD  
EN  
ZONA

F-1	B-1	D-1	TOTAL
31.424	27.959	8.322	67.705

DENSIDAD MAXIMA VIV/HA:	21,11
DENSIDAD MAXIMA H/HA:	70,38
CAMAS TURISTICAS PREVISTAS:	22,58

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha: 26 FEB 2009, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 01 JUN 2009

26 FEB 2009

01 JUN 2009

La Secretaria de la Comisión

Angela Sánchez Alemán

### SISTEMA DE GESTION:

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Proyecto de Urbanización complementario.

PLAZO MAXIMO DE EJECUCION: Dos años.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

El presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.

EL SECRETARIO

### OBJETIVOS GENERALES:

- Area consolidada en más de dos tercios por la edificación, preciso rematar las obras de infraestructura.

### CRITERIOS BASICOS DE MORFOLOGIA Y ESTRUCTURA URBANA:

Los existentes, pendiente solo de enlazar la urbanización con la carretera general a través de una intersección.

### ADSCRIPCION SISTEMAS GENERALES AL AREA:

CLAVE:	DENOMINACION:	SUPERFICIE:
CLAVE:	DENOMINACION:	SUPERFICIE:
CLAVE:	DENOMINACION:	SUPERFICIE:
SUPERFICIE TOTAL:	APROVECHAMIENTO TOTAL EN U.A/M2	

NOTA: El aprovechamiento o la edificabilidad viene siempre referido a usos lucrativos



## AREAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

SITUACION	CLAVE	PLANO	CLASE DE SUELO	SUPERFICIE AREA
Puerto M.Jable	PERI-1	B-5.14	Urbano	90.000

### CUADRO DE CARACTERISTICAS

APROVECHAMIENTO:	54.000 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD COMERCIAL:	0,6000m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIARIO:	17.000 m <sup>2</sup>	E INDUSTRIAL	
SUPERFICIE EQUIPO:	10.000 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE VERDE:	9.000 m <sup>2</sup>		

SUPERFICIE DESTINADA A CADA ZONA	G	TOTAL
	54.000	54.000

EDIFICABILIDAD EN ZONA:	G	TOTAL
	54.000	54.000

DENSIDAD MAXIMA VIV/HA:	60
DENSIDAD MAXIMA H/HA:	200
CAMAS TURISTICAS PREVISTAS:	

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989

EL SECRETARIO

### SISTEMA DE GESTION:

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha: Las Palmas de G.C.

PLAZO MAXIMO DE EJECUCION: Ocho años.

SISTEMA DE ACTUACION: Expropiación.

26 FEB 2009

01 JUN 2009

### OBJETIVOS GENERALES:

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

### CRITERIOS BASICOS DE MORFOLOGIA Y ESTRUCTURA URBANA:

- MEDIO EN QUE SE INSERTA: Desembocadura del barranco de los Atolladeros.
- ESTRUCTURA: Vía de acceso al puerto y Avenida Marítima.
- MORFOLOGIA URBANA: Industrial de servicios.

### ADSCRIPCION SISTEMAS GENERALES AL AREA:

CLAVE:	DENOMINACION:	SUPERFICIE:
CLAVE:	DENOMINACION:	SUPERFICIE:
CLAVE:	DENOMINACION:	SUPERFICIE:
SUPERFICIE TOTAL:	APROVECHAMIENTO TOTAL EN U./M2	

NOTA: El aprovechamiento o la edificabilidad viene siempre referido a usos lucrativos.



## AREAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

SITUACION	CLAVE	PLANO	CLASE DE SUELO	SUPERFICIE AREA
Ampliación casco de Morro Jable	SUP-3	B-6.2.1	Urbaniz.Programado	240.000

### CUADRO DE CARACTERISTICAS

APROVECHAMIENTO: 113.760 m<sup>2</sup> EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 0,4740 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO MEDIO EN U.A./m<sup>2</sup>: 0,1639

APROVECHAMIENTO SECTOR EN U.A.: 39.346

APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS SECTOR EN U.A./m<sup>2</sup>: 35.411

APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO SECTOR EN U.A./m<sup>2</sup>: 3.935

APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR EN U.A./m<sup>2</sup>: Ninguno

SUPERFICIE DESTINADA A CADA ZONA	A-1	A-3	B-2	C-1	TOTAL
	38.400	9.600	19.200	28.800	96.000

EDIFICABILIDAD EN ZONA:	A-1	A-3	B-2	C-1	TOTAL
	61.440	7.200	19.200	25.920	113.760

DENSIDAD MAXIMA VIV/HA: 47,40

DENSIDAD MAXIMA H/HA: 189,60

POBLACION PREVISTA: 4.550

### SISTEMA DE GESTION:

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

PLAZO MAXIMO DE EJECUCION: Ocho años.

SISTEMA DE ACTUACION: Expropiación

### OBJETIVOS GENERALES:

- Pretende este sector completar el suelo apto para la edificación en las proximidades del casco de Morro Jable por su lado de expansión hacia el Barranco del Ciervo.

### CRITERIOS BASICOS DE MORFOLOGIA Y ESTRUCTURA URBANA:

- MEDIO EN QUE SE INSERTA: Valle del Ciervo
- ESTRUCTURA DE INTEGRACION: A partir de la actual carretera GC-640.
- MORFOLOGIA URBANA: Se propone que la máxima densidad de edificación se coloque con fachada a la rambla.

### ADSCRIPCION SISTEMAS GENERALES AL AREA:

CLAVE:	DENOMINACION:	SUPERFICIE:
CLAVE:	DENOMINACION:	SUPERFICIE:
CLAVE:	DENOMINACION:	SUPERFICIE:
SUPERFICIE TOTAL:	APROVECHAMIENTO TOTAL EN U.A/M2:	

NOTA: El aprovechamiento o la edificabilidad viene siempre referido a usos lucrativos



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/jul/2007)  
La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Feitas Herrera.-

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente fotocopia ha sido cotejada y concuerda fielmente con su original.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/jul/2007)  
La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Feitas Herrera.-

234

### ANEXO III

- FOTO AEREA GRAFCAN.
- PLANO DEL CALLEJERO MUNICIPAL.
- PLANO DE SITUACIÓN DEL AREA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- ACCEOS DESDE LA CARRETERA FV2.
- FOCOS DE ATRACCIÓN.
- ANCHOS DE CALLE.
- ZONAS DE ESTACIONAMIENTO EXISTENTES.
- CONCENTRACIÓN DE LA DEMANDA DE ESTACIONAMIENTO.
- RED DE TRANSPORTE PÚBLICO.
- JERARQUIA VIARIA.
- PLANO DE PROPUESTA DE JERARQUÍA VIARIA Y SENTIDOS DE CIRCULACIÓN.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:		acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.	
26 FEB 2009		01 JUN 2009	
		La Secretaría de la Comisión	
		Ángela Sánchez Alemán	



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2008 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

El Secretario General,  
P.D. (BOC 67 de 04/Jul/2007)  
La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>te</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-

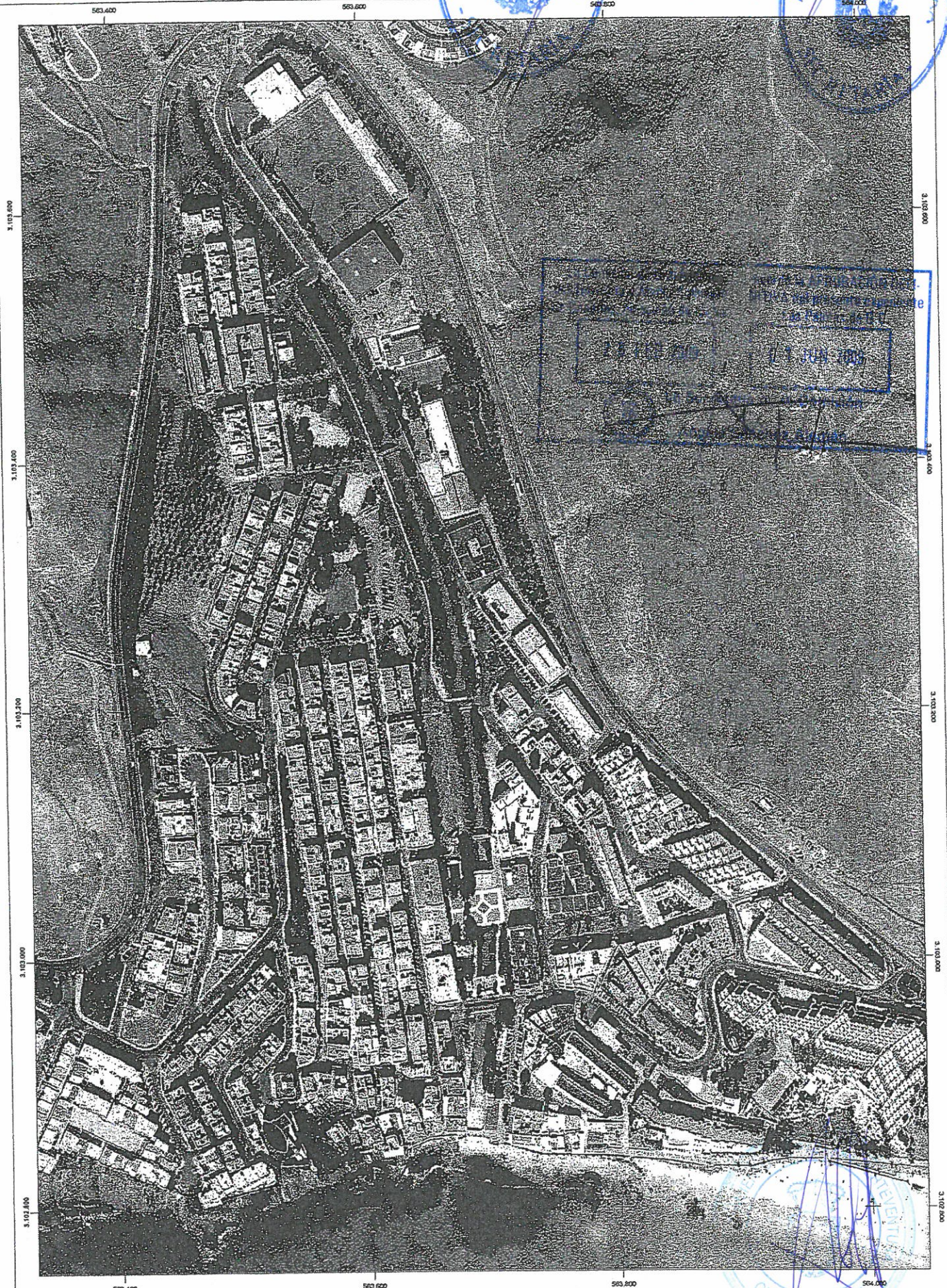
DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente fotocopia ha sido cotejada y concuerda fielmente con su original.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

El Secretario General,  
P.D. (BOC 67 de 04/Jul/2007)  
La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>te</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-

235



Se ha verificado que el presente documento, obrante en el expediente 3/2008 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

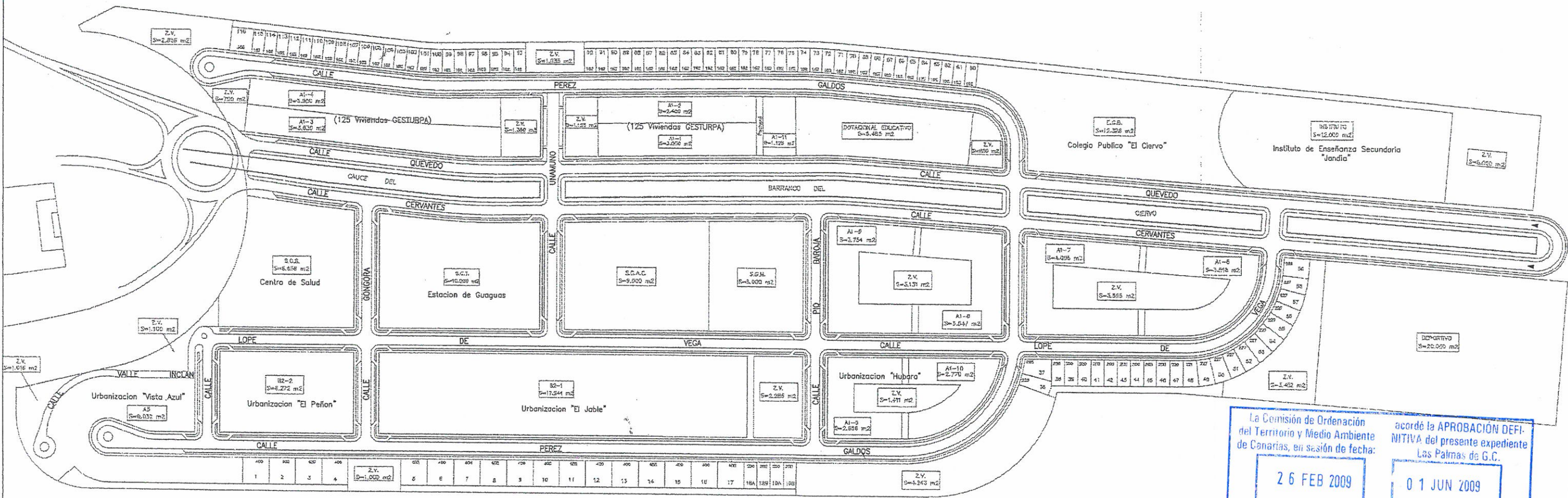
El Secretario General,  
P.D. (BOC 67 de 04/Jul/2007)  
La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>te</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2008, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pajara, en sesión de 15/Dic/2008. En Pajara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2009)  
La Jefa del Servicio,  
Edo. M<sup>a</sup> Montserrat Peláez Herrera.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente fotocopia ha sido coleccionada y concuerda fielmente con su original. En Pajara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2009)  
La Jefa del Servicio,  
Edo. M<sup>a</sup> Montserrat Peláez Herrera.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha: **26 FEB 2009** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.

**01 JUN 2009**

La Secretaria de la Comisión  
*Angela Sanchez Alemán*







DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
 El Secretario General,  
 P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007)  
 La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>a</sup> Monserrat Fleitas Herrera.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente fotocopia ha sido cotejada y concuerda fielmente con su original.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
 El Secretario General,  
 P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007)  
 La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>a</sup> Monserrat Fleitas Herrera.



La Comisión de Ordenación Territorial y Medio Ambiente, en sesión de 1980, acordó la APROBACIÓN DE LA RESOLUCIÓN de la J. N.º 1 del presente expediente de Canarias, en sesión de 1980. Las Palmas de G.C.

26 FEB 2009

01 JUN 2009

La Secretaría de la Comisión

Ángela Sánchez Alemán





DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente fotocopia ha sido  
colejada y concurda fielmente con su original.  
En Pájaros a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007)  
La Jefe del Servicio

### SITUACION

La Comisión de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente  
 de la Cámara de Diputados, en sesión pública celebrada el día 25 de febrero de 2004, aprobó el presente expediente de iniciativa de ley de reforma al artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el sentido que se establece la creación de la Secretaría de la Comisión de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente, para que sea el órgano de apoyo y asesoría de la Comisión.

25 FEB 2004 07 JUN 2004

La Secretaría de la Comisión  
 Angela Sanchez Aleman



OFICINA  
TÉCNICA  
MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO  
DE  
P Á J A R A  
(Fuerteventura. Canarias)


Proyecto de Ejecución:	Situación:
AREA OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL	Morro Jable T.M. de Pájara
Fecha:	Escala:
15/11/2011	1: 1000/5000

Plano:	SITUACIÓN	Plano Nº	01
--------	-----------	----------	----

EQUIPO REDACTOR:  
Arquitecto: José M. Fernández Muñoz (Col. N° 2.327)  
Delineante: Antonio Jorge Melián Martínez






 Carretera Interés Regional  
Tramo Urbano.

 Accesos.

ACCESO ROTONDA  
AMPLIACION MORRO

 OFICINA  
TÉCNICA  
MUNICIPAL  
  
AYUNTAMIENTO  
DE  
PÁJARA  
(Fuerteventura, Canarias)

Proyecto:

**ESTUDIO DE MOVILIDAD** <sup>240</sup>

Plano:

**Accesos al Casco desde  
la Carretera FV-2**

Situación:

Morro Jable T.M. de Pájara.

Fecha:

03-04-2006

Escala:

1 : 3.500

EQUIPO REDACTOR:

Arquitecto: José M. Fernández Muñoz (Col. Nº 2.327)

Delineante: Antonio Jorge Melián Martínez

Plano Nº

**01**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/jul/2007 )  
La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.

CARRETERA FV-2  
INTERES REGIONAL  
TRAMO URBANO

ACCESO  
Avda. DEL FARO

ACCESO ROTONDA  
Avda. JANDIA

La Comisión de Ordenación  
del Territorio y Medio Ambiente  
de Canarias, en sesión de fecha:


acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente  
Las Palmas de G.C.

26 FEB 2009 01 JUN 2009

La Secretaria de la Comisión  
Ángela Sánchez Alemán



- Administrativo, Social y Servicios.
- Turístico.
- Comercial.

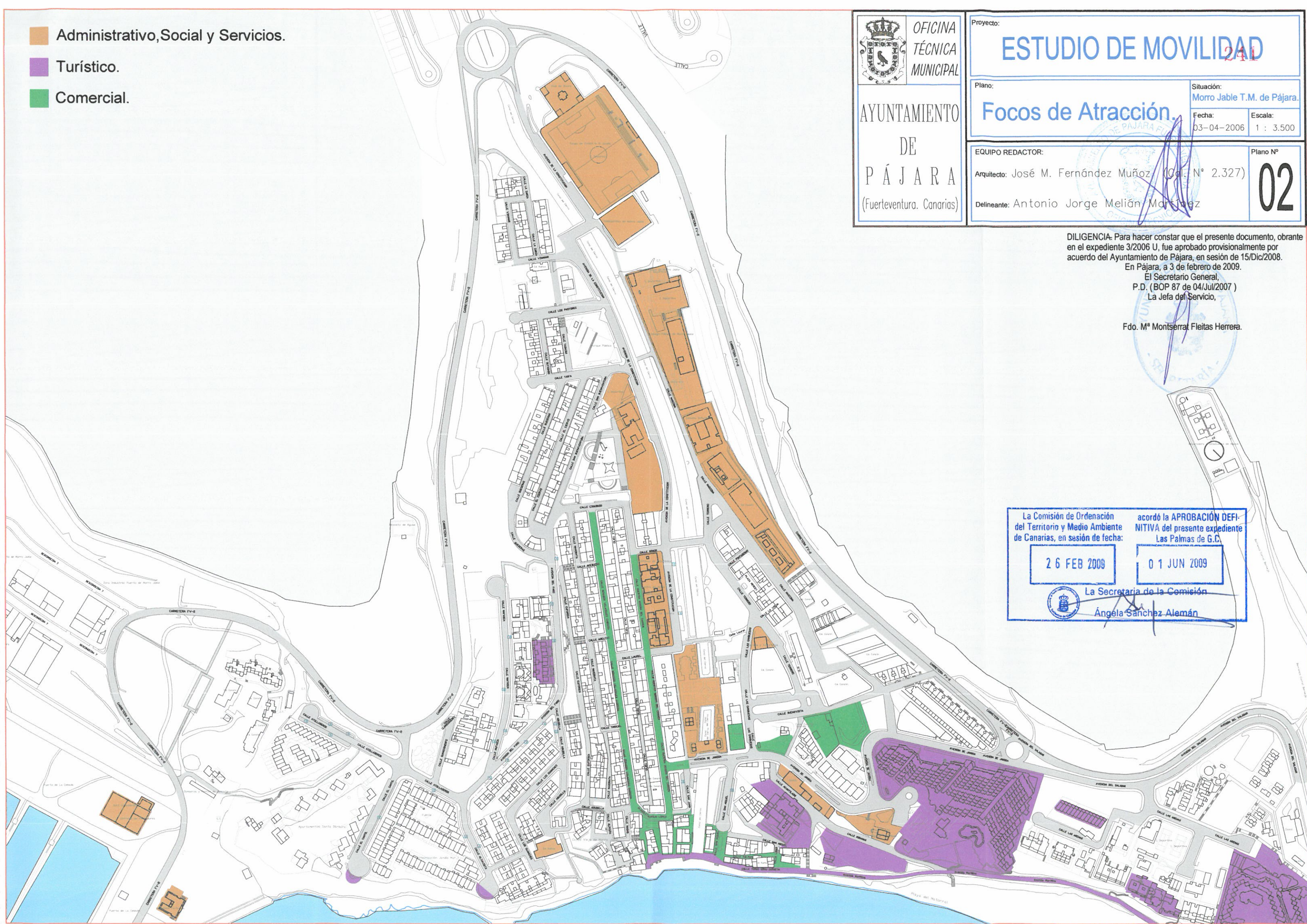

**OFICINA  
TÉCNICA  
MUNICIPAL**  
  
**AYUNTAMIENTO  
DE  
PÁJARA**  
 (Fuerteventura, Canarias)

Proyecto:		<b>ESTUDIO DE MOVILIDAD</b>	
Plano:	<b>Focos de Atracción.</b>		
Situación:	Morro Jable T.M. de Pájara.		
Fecha:	03-04-2006	Escala:	1 : 3.500
EQUIPO REDACTOR:		Plano Nº	
Arquitecto: José M. Fernández Muñoz (Col. Nº 2.327)		<b>02</b>	
Delineante: Antonio Jorge Melián Martínez			

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008. En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
 El Secretario General,  
 P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007 )  
 La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha: **26 FEB 2009**  
 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. **01 JUN 2009**  
 La Secretaria de la Comisión  
 Ángela Sánchez Alemán





- < 6 Metros.
- 6 - 8 Metros.
- 8 - 10 Metros.
- 10 - 12 Metros.
- > 12 Metros.



OFICINA  
TÉCNICA  
MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO  
DE  
PÁJARA  
(Fuerteventura. Canarias)

Proyecto: <span style="color: red; font-weight: bold;">242</span>	
ESTUDIO DE MOVILIDAD	
Plano:	Situación: Morro Jable T.M. de Pájara.
Anchos de Calles.	
Fecha: 03-04-2006	Escala: 1 : 3.500
EQUIPO REDACTOR:	
Arquitecto: José M. Fernández Muñoz (C.O.A. N° 2.327)	
Delineante: Antonio Jorge Melián Martínez	
Plano N° <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">03</span>	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008. En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007)  
La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:

26 FEB 2009

La Secretaria de la Comisión  
Ángela Sánchez Alemán

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.

01 JUN 2009





- Aparcamientos en Línea.
- Aparcamientos en Batería.
- Parada de Taxis.
- Aparcamientos Privados en Edificios.
- Aparcamientos Provisionales.

  
**OFICINA  
TÉCNICA  
MUNICIPAL**  
  
**AYUNTAMIENTO  
DE  
PÁJARA**  
 (Fuerteventura, Canarias)

Proyecto: <span style="float: right; color: red; font-weight: bold;">243</span> <h2 style="text-align: center; margin: 0;">ESTUDIO DE MOVILIDAD</h2>	
Plano: <h3 style="text-align: center; margin: 0;">Áreas de Aparcamiento.</h3>	Situación: Morro Jable T.M. de Pájara. Fecha: 03-04-2006    Escala: 1 : 3.500
EQUIPO REDACTOR: Arquitecto: José M. Fernández Muñoz (Ed. N° 2.327) Delineante: Antonio Jorge Melián Martínez	
Plano N° <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">04</span>	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008. En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
 El Secretario General,  
 P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007)  
 La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:



26 FEB 2009

01 JUN 2009

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.  
 La Secretaria de la Comisión  
 Ángela Sánchez Alemán





-  Demanda de Aparcamiento Diurno.
-  Demanda de Aparcamiento Nocturno.



Proyecto:		ESTUDIO DE MOVILIDAD <sup>244</sup>	
Plano:		Situación: Morro Jable T.M. de Pájara.	
Concentración de la Demanda.		Fecha: 03-04-2006	Escala: 1 : 3.500
EQUIPO REDACTOR:		Plano Nº	
Arquitecto: José M. Fernández Muñoz (Col. Nº 2.327)		05	
Delineante: Antonio Jorge Melián Martínez			

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008. En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007)  
La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha: 26 FEB 2009, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 01 JUN 2009.  
La Secretaria de la Comisión  
Ángela Sánchez Alemán



- Transporte Público.
- Parada de Guguas.

OFICINA  
TÉCNICA  
MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO  
DE  
PÁJARA  
(Fuerteventura, Canarias)

Proyecto: **ESTUDIO DE MOVILIDAD** 245

Plano: **Transporte Público**

Situación: Morro Jable T.M. de Pájara.

Fecha: 03-04-2006 Escala: 1 : 3.500

EQUIPO REDACTOR:

Arquitecto: José M. Fernández Muñoz (Col. N° 2.327)

Delineante: Antonio Jorge Melián Martínez

Plano N° **06**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008. En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007 )  
La Jefa del Servicio,

Fdo. Mª Montserrat Fleitas Herrera.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:

26 FEB 2009

01 JUN 2009

La Secretaria de la Comisión  
Ángela Sánchez Alemán

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.





- Carretera de Interés Regional FV-2.
- Vías de Circulación Principal.
- Vías de Circulación Secundaria.
- Vías Peatonales.



OFICINA  
TÉCNICA  
MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO  
DE  
PÁJARA  
(Fuerteventura, Canarias)

Proyecto: <h1 style="margin: 0;">ESTUDIO DE MOVILIDAD</h1> <span style="float: right; color: red; font-weight: bold;">246</span>	
Plano: <h2 style="margin: 0;">Jerarquía Viaria.</h2>	Situación: Morro Jable T.M. de Pájara. <hr/> Fecha: 03-04-2006 Escala: 1 : 3.500
EQUIPO REDACTOR: Arquitecto: José M. Fernández Muñoz (Col. N° 2.327) Delineante: Antonio Jorge Melián Martínez	
Plano N° <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">07</span>	


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008. En Pájara, a 3 de febrero de 2009.  
 El Secretario General,  
 P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007)  
 La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:

26 FEB 2009

01 JUN 2009

La Secretaria de la Comisión  
  
 Ángela Sánchez Alemán







OFICINA  
TÉCNICA  
MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO  
DE  
PÁJARA  
(Fuerteventura, Canarias)

Proyecto:

ESTUDIO DE MOVILIDAD

247

Plano:

Propuesta Jerarquía Vial  
y Sentidos de Circulación

Situación:

Morro Jable T.M. de Pájara.

Fecha:

03-04-2006

Escala:

1 : 2000

EQUIPO REDACTOR:

Arquitecto: José M. Fernández Muñoz (Col. N° 2.327)

Delineante: Antonio Jorge Melián Martínez

Plano N°

08

Carretera de Interés Regional FV-2.

Vías de Circulación Principal.

Vías de Circulación Secundaria.

Vías Peatonales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

El Secretario General,  
P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007)

La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>ra</sup> Montserrat Feitas Herrera.

La Comisión de Ordenación  
del Territorio y Medio Ambiente  
de Canarias, en sesión de fecha:

acordó la APROBACIÓN DEFI-  
NITIVA del presente expediente  
Las Palmas de G.C.

26 FEB 2009

01 JUN 2009

La Secretaria de la Comisión

Angela Sánchez Alemán



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, obrante en el expediente 3/2006 U, fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 15/Dic/2008.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

El Secretario General,

P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007)

La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente fotocopia ha sido cotejada y concuerda fielmente con su original.

En Pájara, a 3 de febrero de 2009.

El Secretario General,

P.D. (BOP 87 de 04/Jul/2007)

La Jefa del Servicio,

Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.



## ANEXO IV

- PLANO DE DESCRPCIÓN DETALLADA DE LA PROPUESTA.
- FICHA DEL SUH MORRO JABLE MODIFICADA.
- PLANO B-5-14-4-A' USOS PORMENORIZADOS.
- PLANO B-5-14-4-B' USOS PORMENORIZADOS.
- PLANO B-5-14-5-A' ALINEACIONES, RASANTES PARCELACIONES Y TIPOLOGÍA VIARIA.
- PLANO B-5-14-5-B' ALINEACIONES, RASANTES PARCELACIONES Y TIPOLOGÍA VIARIA.
- PLANO B-5-14-3-A' EMPLAZAMIENTO DOTACIONAL.
- PLANO B-5-14-3-B' EMPLAZAMIENTO DOTACIONAL.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha:	acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.
26 FEB 2009	01 JUN 2009
La Secretaria de la Comisión	
Ángela Sánchez Alemán	