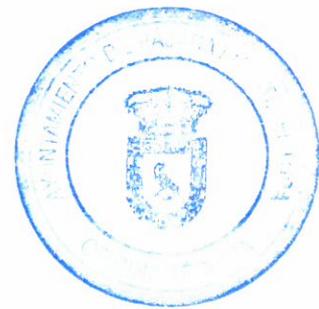


**CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA**

**C/ CERVANTES, C/ LOPE DE VEGA, C/ PIO BAROJA Y C/ UNAMUNO  
BARRANCO DEL CIERVO – AMPLIACIÓN DE MORRO JABLE – T.M. PÁJARA**

**CORRECCION A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA**





## MEMORIA JUSTIFICATIVA:

### 1.- OBJETO

El presente documento, se plantea como corrección al anteriormente redactado, que justifica la necesidad de ejecutar la construcción de un nuevo Colegio de Educación Infantil y Primaria en el Barranco del Ciervo de Morro Jable, Término municipal de Pájara.

### 2.- PROMOTOR

El promotor es la Dirección General de Centros e Infraestructuras de la Consejería de Educación del Gobierno de Canarias.

### 3.-ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Los terrenos donde se pretende localizar el centro educativo ocupan **12.543 m<sup>2</sup>**, dentro de la manzana delimitada por las C/ Cervantes, C/ Lope de Vega, C/ Pio Baroja y C/ Unamuno, en la ampliación de Morro Jable en Barranco del Ciervo. Sus Linderos serán:

Norte: Terrenos propiedad del Ayuntamiento de Pájara.  
Sur: Calle Unamuno.  
Este: Calle Lope de Vega.  
Oeste: Calle Cervantes.

La parcela definida está formada por la totalidad de la parcela con Referencia Catastral 3540802ES6633N0001YD de 9.000m<sup>2</sup> y 3.543m<sup>2</sup> de la parcela 3540801ES6633N0001BD de 6.000 m<sup>2</sup>. Se adjuntan los Certificados Catastrales de ambas parcelas.

Las parcelas afectadas constan en la Revisión del Inventario de Bienes del Ayuntamiento de Pájara aprobado en Acuerdo Plenario de fecha 20 de julio de 2007, como una única manzana de 15.000 m<sup>2</sup> : Ficha nº 145, denominándose "Solar C/ Cervantes y Lope de Vega - Ampliación de Morro Jable".

### 4.- PLANEAMIENTO VIGENTE

La parcela definida está calificada por el Planeamiento vigente como Suelo Urbanizable Programado – SUP-3, si bien el ámbito se encuentra prácticamente consolidado por la urbanización y la edificación, teniendo características de suelo urbano consolidado.

Actualmente, a raíz de la anulación del TR del Plan General de Ordenación aprobado definitivamente el 16 de diciembre de 1998, se considera como vigente, el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007.

La parcela indicada se encuentra dentro del ámbito del Suelo Urbanizable Programado SUP-3, definido según la ficha correspondiente, el cual no ha sido desarrollado por Plan Parcial específico en cumplimiento del PGO vigente. Dentro de este sector el PGO incluye un Sistema General SGM, destinado a Mercado Municipal de una superficie de 15.000 m<sup>2</sup>, que podría coincidir con la suma de las parcelas, SGAC y SGM, definidas por el TR del PGO de 1998, hoy anulado.

El ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión celebrada el día 30 de diciembre de 1993, 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 1995 (B.O.C. nº 28 de 6 de marzo de 1995), y quedando definitivamente aprobado por dicho organismo como Revisión del Plan General, con

fecha de 16 de diciembre de 1998 (B.O.C. de 3 de septiembre de 1999), y donde se incluye la zona de referencia con la clasificación de Suelo Urbano dentro del ámbito del Área de Planeamiento Diferenciado APD-5, donde se definen dos sistemas generales, SGAC y SGM, destinados a uso Administrativo-Cultural y Mercado de abastecimiento, con unas superficies de 9.000 m<sup>2</sup> y 6.000 m<sup>2</sup> respectivamente.

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 19 de julio de 2002 y la 145/03 de 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 la Comisión de Urbanismo y medio ambiente de Canarias de 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 por dicha Comisión al Texto aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara. En dicho documento figura la delimitación del sector correspondiente al **Suelo Urbanizable Programado SUP-3**, donde se encuentra la parcela de referencia, con la clasificación de suelo Urbanizable Programado.

Al estar el TR del Plan General de 1998, y PGO de 1990, anulados jurídicamente, los instrumentos de desarrollo y modificaciones del mismo han de considerarse también anulados, por lo que al día de hoy no tendría vigencia el Plan Parcial aprobado, careciendo la parcela de referencia de ordenación pormenorizada en vigor. Al considerarse por los servicios jurídicos que no es posible la convalidación o conservación de los actos de aprobación del Plan Parcial, para la puesta en vigor de la ordenación pormenorizada del ámbito sería necesario la tramitación y aprobación de un nuevo documento de Plan Parcial, adaptado a la legislación urbanística en vigor, o la revisión del Plan General de Ordenación vigente.

## 5.-JUSTIFICACIÓN

### JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

El gran crecimiento demográfico de los últimos años en la isla de Fuerteventura y en el municipio de Pájara, que cuenta actualmente, según datos del padrón municipal, con 21.045 habitantes, unos 11.500 en la zona Sur del Municipio, obliga a la Administración a tomar medidas urgentes para la escolarización de la población estudiantil, que necesita con extremada urgencia, nuevos colegios de Educación Infantil y Primaria.

La Concejalía de educación considera imprescindible proceder a la inmediata ejecución de las obras de construcción de un Centro de Educación Infantil y Primaria, que vendría financiado por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias.

Dada la urgencia de la actuación descrita, el Ayuntamiento, puso a disposición de la Consejería un terreno de 9.000m<sup>2</sup> en la zona de Barranco del Ciervo, para la ejecución de un CEIP de línea 2, en acuerdo plenario de fecha 23 de diciembre de 2005.

Con fecha 15 de enero de 2009, la Consejería de Educación, Universidades, Cultura y Deporte, tras considerar que la parcela puesta a disposición no era apta para la construcción de centro docente, solicita de este Ayuntamiento, "por ser necesaria la construcción de un colegio de Infantil y Primaria de Línea 2 en Morro Jable que dé respuesta a las necesidades de escolarización en la zona", una nueva puesta a disposición de la Comunidad Autónoma de otro solar que permita la construcción del centro docente que se necesita.

Con fecha 18 de junio de 2012 (R.E. nº 9.854 de 12/06/2012), la Consejería de educación reitera la solicitud de "la puesta a disposición de esta Comunidad Autónoma, de un solar de uso educativo, libre de servidumbres, cargas ó afecciones, con una superficie

aproximada de 15.000 m<sup>2</sup>, para la construcción de un colegio de Educación Infantil y Primaria, de Línea 3, en Morro Jable". Dicha superficie, según el proyecto que se está redactando por la consejería de educación, podría reducirse a **12.543m<sup>2</sup>** que se definen en la presente documentación.



Ante la inexistencia de suelo urbano con las características necesarias para la edificación del nuevo centro, y debido a la urgencia y el interés público del mismo, se plantea la posibilidad de destinar a dicho uso la parcela descrita en el presente documento.

Respecto al Plan General en vigor aprobado provisionalmente con fecha 14 de noviembre de 1989, las parcelas de referencia estarían dentro del Suelo Urbanizable Programado SUP-3, que no fue desarrollado como tal, sino posteriormente con la nueva delimitación y ordenación incluida en el Plan General hoy anulado. La parcela se correspondería con el Sistema General de Mercado previsto por el PGO en vigor, la cual se encuentra delimitada por la urbanización ya ejecutada, y sería posible la implantación de dicho sistema general y su uso, como mercado municipal, según el PGO en vigor.

El antiguo ámbito del APD-5 se encuentra prácticamente consolidado por la urbanización y la edificación, teniendo características de suelo urbano consolidado, de hecho, según lo establecido en el Art. 50 y 51 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

Para destinar la parcela a usos educativos debería tramitarse y ser aprobada la Revisión del PGO que establezca la ordenación del sector y redistribuyera los Sistemas Generales para cambiar la ubicación del SG de Mercado previsto en el PGO vigente y crear un nuevo SG educativo. Al tratarse de modificación de Sistemas Generales que forman parte de la Ordenación Estructural, se considera que el procedimiento de alteración del PGO, como mínimo será el de Revisión Parcial, de acuerdo con lo previsto en el TR de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

Actualmente se encuentra en fase de redacción la Revisión del PGO de Pájara (documento Supletorio), por parte de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias. En dicho documento podría incluirse el cambio del Sistema General de mercado por el de Sistema General Educativo, justificando dicha solución en base al nuevo modelo de ordenación estructural establecido por el Plan Supletorio.

En base a las necesidades acreditadas de escolarización en la zona de Morro Jable, sería posible agilizar la tramitación del cambio de uso del Sistema General por la vía prevista en el **artículo 47 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias**, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

El artículo 47.1 del citado Texto Refundido establece que el Consejo de Gobierno podrá suspender motivadamente la vigencia de cualquier instrumento de ordenación para su revisión o modificación, en todo o en parte, tanto de su contenido como de su ámbito territorial, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y a iniciativa, en su caso, de las Consejerías competentes en razón de su incidencia territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias y audiencia del municipio afectado.

En virtud del apartado segundo de dicho precepto, el acuerdo de suspensión establecerá las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas.

Es por ello que, dada la urgencia de la materialización del Centro Educativo de Barranco del Ciervo, se podría solicitar a la Consejería de Educación, Universidades, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias, que inste la suspensión de las determinaciones del Plan General de Ordenación de Pájara, para proceder a su modificación en el ámbito referenciado, según el procedimiento previsto en el artículo 47 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por

Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y concretar el uso como Sistema General Educativo, de la parcela definida en el apartado 3.



La revisión del PGO, en tramitación desde 2003, cuyo procedimiento se encuentra caducado, establecía la propuesta de ordenación estructural y pormenorizada del municipio, que el Ayuntamiento pretendía aprobar, siendo el último documento redactado en el año 2008. En dicha ordenación el Sistema General de mercado de abastecimiento en la zona de Morro Jable, estaba ubicado en donde se encuentra el actual mercado municipal en la Calle Mascona, considerando que así se cubren las necesidades de la población, pasando el SGM previsto en el PGO vigente, a destinarse a uso de plaza ajardinada y comercial como equipamiento con aprovechamiento lucrativo. Por tanto, dicho documento de Revisión del PGO, ya justificó adecuadamente el cambio de ordenación de los Sistemas Generales, que posibilita destinar los 15.000 m<sup>2</sup> (o la parte que sea necesaria) del SG de mercado, a otros usos que sean más necesarios para la comunidad, como puede ser un Sistema General Docente, al servicio de toda la zona sur del municipio.

## 6.- ORDENANZA PROPUESTA. PLAN GENERAL 1989.

### ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL – DOCENTE CULTURAL.

#### Parámetros tipológicos:

**Parcela mínima:** No se establece

**Frente mínimo de parcela:** No se establece

**Alineación y rasante:** La señalada en los planos de Ordenación Pormenorizada (Ver anexo)

**Fondo máximo edificable:** No se establece.

**Posición de la edificación:** La separación a linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo la altura de la edificación en cada punto.

#### Parámetros volumétricos:

**Edificabilidad:** 1,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ocupación:** 60%.

**Altura/nº de plantas:** 12m/3pl

**Tipología de la edificación:** La edificación en cualquier parcela resultante será aislada en el interior de la misma, según la definición establecida en las condiciones generales de las presentes ordenanzas.

**Condiciones de uso:** Como uso característico de la zona, se establece el uso dotacional-equipamiento en sus diferentes clases y según las definiciones y prescripciones establecidas en las condiciones generales.

**Plazas de aparcamiento:** 1plaza por cada 100m<sup>2</sup> de superficie edificada.

**Adaptación topográfica:** Cuando por la topografía del terreno, existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación, interiormente y contigua a la alineación exterior, protegida mediante un muro de contención, cuya altura no podrá exceder de 3,00m y anchura mínima de 1,50m y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada, y que no podrá ser edificada.

Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto de lindero una altura superior a 1,50m por encima ó por debajo de la rasante natural del terreno.

#### Condiciones de Uso: Equipamiento Educativo.

Incluye el conjunto de espacios destinados a actividades de formación, enseñanza o investigación, tales como preescolar, guarderías, E.G.B., B.U.P., F.P., así como academias, universidad, etc.

**Evacuación de pluviales:** Deberán conducirse a la calzada, y no conectarse a la red general de saneamiento.

**Evacuación de basuras:** Todos los edificios contarán con local para cubos de basura.

## 7.- SERVICIOS URBANÍSTICOS

La parcela dispone de acceso pavimentado, tratándose de parte de una manzana rectangular delimitada por cuatro viales asfaltados, con encintado y pavimento de aceras. Por tanto las alineaciones y rasantes de la parcela están definidas por las reales que pueden observarse sobre el terreno.

Dispone de los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, telefonía y de energía eléctrica.

Respecto al suministro de energía eléctrica en baja tensión, en este momento se desconoce la potencia disponible, que de acuerdo a las necesidades expuestas por la Consejería de Educación deberá ser como mínimo de 100Kw para la ejecución de las obras, si bien se ha realizado la correspondiente solicitud de suministro a la empresa suministradora con nº:225837. El Ayuntamiento se comprometerá a realizar la puesta en servicio de la instalación eléctrica necesaria para el funcionamiento del centro.

## 8.- SERVIDUMBRES

No consta la existencia de otra servidumbre que la existencia de una estación transformadora en la esquina de las C/ Unamuno y C/ Lope de Vega.

## 9.- CONCLUSIONES

Considerando justificada la necesidad y carácter excepcional de la actuación, y no disponiendo de parcelas de suelo urbano que reúnan las características necesarias, se pondrá a disposición de la Consejería de Educación el solar descrito en el apartado 3, de una superficie de 12.543 m<sup>2</sup>, que pese a estar calificado en la actualidad como suelo urbanizable (debido a la anulación del planeamiento de 1998), tiene las características del suelo urbano consolidado.

Se propone, al amparo del artículo 47 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, suspender la vigencia de las determinaciones del Plan General de Ordenación vigente en el ámbito del solar descrito en el apartado 3, estableciendo transitoriamente la normativa sustantiva de ordenación que se recoge en el apartado 6, hasta que se revise el citado Plan.

Se instará a la Consejería de Educación la incoación del procedimiento administrativo establecido en el **artículo 47 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias**, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

En Pájara, a 21 de diciembre de 2012

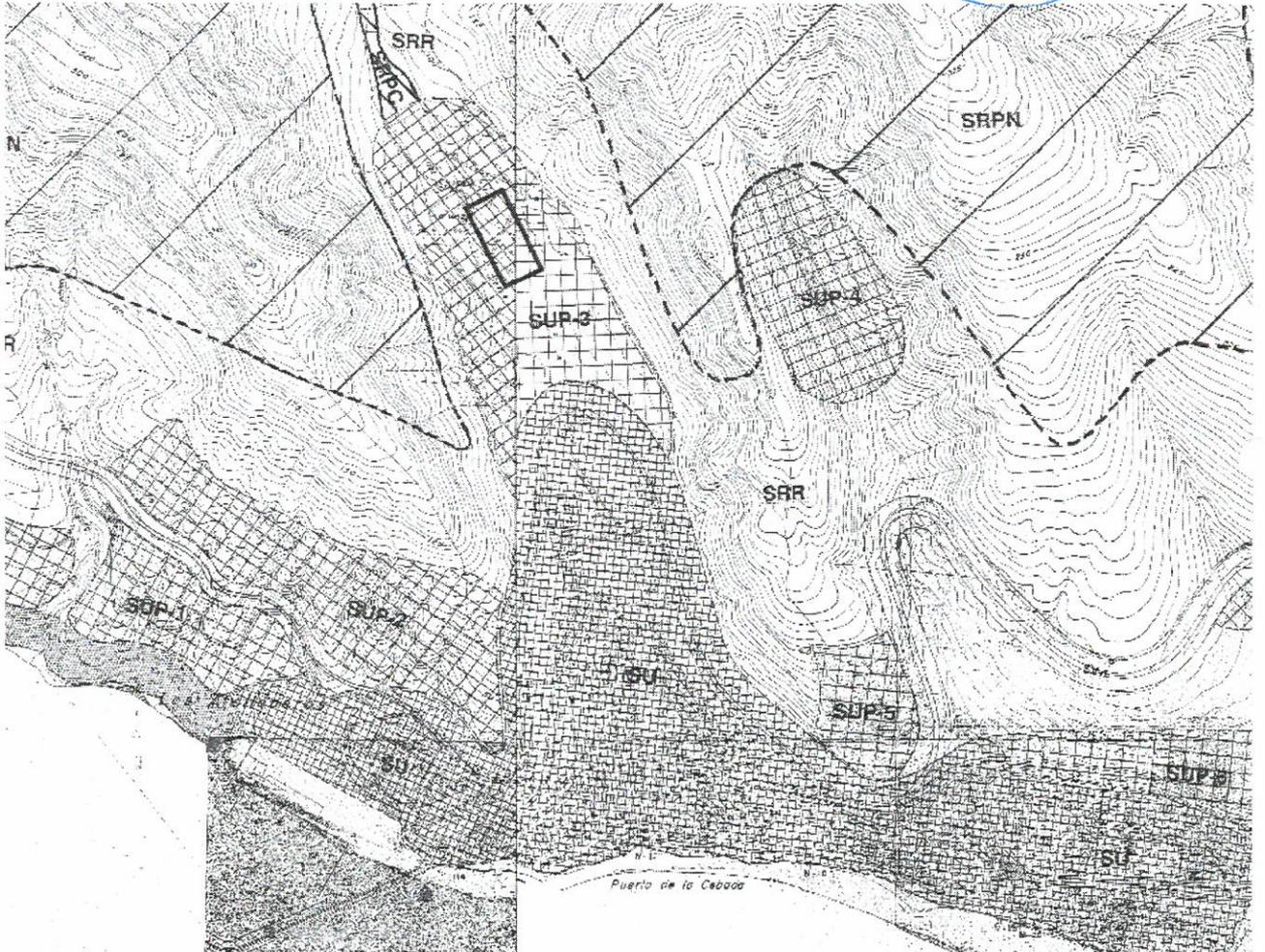
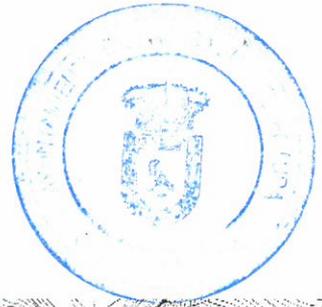
El Arquitecto Municipal,

Fdo. José María Fernández Muñoz



**ANEXOS**

**ANEXO I - PLANO DEL PLAN GENERAL VIGENTE -**



ANEXO II - FOTOGRAFÍAS AEREAS DE LA ZONA -



Sobre la parcela se coloca temporalmente en las fiestas locales la carpa de festejos y atracciones recreativas, existiendo en la parte norte una plataforma hormigonada, donde se ubican elementos desmontables para la práctica de skateboard.

