

MEMORIA

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 31 de 1987
EL SECRETARIO



A handwritten signature in blue ink, written over the text 'EL SECRETARIO' and partially overlapping the seal.

INDICE

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA.

- 1.0. INTRODUCCION. ANTECEDENTES.
- 1.1. INFORMACION URBANISTICA.
 - 1.1.1. Estudio del entorno.
 - 1.1.2. Razones que han aconsejado la tramitación del P.A.U.
 - 1.1.3. Estudio del medio natural. Estudio Ecológico. Impactos.
 - 1.1.4. Condicionantes normativos e institucionales.
 - 1.1.5. Relación del Proyecto con las previsiones contenidas en el Plan General Municipal.
 - 1.1.6. Relación del Proyecto con los sistemas generales del territorio.
- 1.2. FASE PROPOSITIVA.
 - 1.2.1. Solución Planteada.

ANEJOS.

- Nº 1. OBLIGACIONES A ASUMIR POR EL ADJUDICATARIO.
- Nº 2. ESTUDIO Y ANALISIS DEL MEDIO AMBIENTAL.
 - II.1. Situación geográfica. geomorfología.
 - II.2. Emplazamiento.
 - II.3. Características de los terrenos en orden a los factores naturales.
- Nº 3.
 - III.1. Accesos y comunicaciones principales.
 - III.2. Infraestructura hidráulica.
 - III.3. Energía eléctrica.
 - III.4. Residuos sólidos.
 - III.5. Centros de actividad y producción.
 - III.6. Zonas recreativas residenciales.



Nº 4. ESTUDIO Y ANALISIS DE STANDAR DE PLANEAMIENTO.

Nº 5. ESTUDIO DE LA EVOLUCION Y DE LA DEMANDA TURISTICA.

Nº 6. ESTUDIO DEL MEDIO NATURAL. IMPACTO AMBIENTAL.

DOCUMENTO Nº 2. PLANOS DE INFORMACION.

2.1. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.

2.2. ESTADO ACTUAL DEL TERRENO.

2.3. CONDICIONANTES FISICOS.

2.3.1. Soleamiento.

2.3.2. Vientos dominantes.

2.3.3. Aptitudes.

2.4. SITUACION DENTRO DEL TERRITORIO DEL PLAN GENERAL.

2.5. ORDENACION ESTABLECIDA.

DOCUMENTO Nº 3. PLANOS DE PROYECTO.

3.1. SITUACION EN RELACION CON LA ESTRUCTURA PREVISTA EN EL PLAN GENERAL.

3.2. CONEXION CON LA ESTRUCTURA DEL PLAN GENERAL.

3.3. USOS GLOBALES.

3.3.1. Usos globales.

3.3.2. Niveles de aprovechamiento.

3.4. POLIGONOS DE ACTUACION.

3.5. PLANTA GENERAL DE RED VIARIA.

3.6. PERFILES TRANSVERSALES (A, B, C).

3.7. RED DE ABASTECIMIENTO.

3.8. RED DE RIEGO.

3.9. RED DE SANEAMIENTO.

3.10. RED DE ALTA TENSION.

3.11. RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

3.12. RED DE TELEFONIA.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 31/12/2017
EL SECRETARIO



3.13. PARQUE DE LIMPIEZA.

3.14. PLAN DE ETAPAS.

DOCUMENTO Nº 4. NORMAS URBANISTICAS.

DOCUMENTO Nº 5. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE EDIFICACION.

DOCUMENTO Nº 6. ESTUDIO ECONOMICO. FINANCIACION.

DOCUMENTO Nº 7. ORDENANZAS.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28-2-88 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 31 de octubre 1987
EL SECRETARIO





Francisco J. González y Glez.-Jaraba

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

DR. VERNEAU, 7 - BAJO

TELEFONO: 31 69 21

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

DOCUMENTO Nº 1

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 3 de Julio 1997
EL SECRETARIO.

MEMORIA

El presente documento es el resultado
previsto en el plan de desarrollo
concedido el 31 de mayo de 1987
EL SECRETARIO



1.0.- INTRODUCCION. ANTECEDENTES

1º- Las Sociedades VINAMAR, S.A. y HERBANIA, S.A., son dueñas de dos fincas sitas en el término municipal de Pájara, isla de Fuerteventura.

2º- Las citadas fincas se calificaron por el Plan General Municipal de Ordenación de Pájara, aprobado definitivamente el día 7 de Noviembre de 1.978, como suelo urbanizable no programado. Y las citadas entidades, el 10 de Marzo de 1.979, solicitaron del Ayuntamiento de Pájara la incorporación de las mencionadas fincas al proceso de urbanización de la zona, al amparo del artículo 215.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, mediante la tramitación del correspondiente programa de actuación urbanística (PAU).

3.- El Ayuntamiento de Pájara asumió la citada iniciativa erigiéndose en PROMOTOR del PAU, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización "Las Gaviotas", cuyo ámbito de actuación eran las citadas fincas, instrumentos de planeamiento que fueron aprobados inicialmente en la sesión extraordinaria plenaria municipal de 9 de Agosto de 1.979.

4º.- En el mismo acto municipal fueron aprobadas las bases para el concurso público que tendría por objeto la ejecución del PAU, PP, y Pro-

El presente documento
previsto en el artículo 31 del Reglamento
en sesión de 31 de Agosto de 1979
EL AYUNTAMIENTO



yecto de Urbanización citado. Los instrumentos de planeamiento y las bases del concurso se sometieron a información pública mediante la inserción de los correspondientes edictos en el BOP de Las Palmas nº 187, de 16 de Agosto de 1.979.

5º.- VINAMAR, S.A. y HERBANIA S.A. participaron en el citado concurso aportando la documentación exigida en las bases de forma que, aprobado definitivamente el PAU y PP. por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Provincia de Las Palmas el 12 de Mayo de 1.980, el Ayuntamiento acordó adjudicar la ejecución de los citados instrumentos de planeamiento a las mencionadas entidades, suscribiendo posteriormente el oportuno contrato de ejecución.

6º.- Comoquiera que las condiciones financieras del PAU unidas a la coyuntura económica de aquel momento, hacían inviable económicamente su ejecución hasta el momento en que, por incremento de la demanda de terrenos en la zona aptos para la edificación con fines turísticos, fuera más rentable la enajenación de las parcelas que fueran urbanizándose, el Ayuntamiento, previo acuerdo con las Sociedades interesadas y al objeto de aplazar la ejecución del PAU hasta que mejorara la coyuntura económica del Municipio, el 28 de Abril de 1.984, adoptó resolución por la que se acordaba:

El presente documento provisionalmente en sesión de 31 de Mayo de 1984
EL SEÑOR



- Resolver por mutuo disenso el contrato de ejecución del PAU "Las Gaviotas", adjudicado por acuerdo plenario de 27 de Septiembre de 1.980.

- Declarar, en su consecuencia, la inoperatividad momentanea del PAU " Las Gaviotas".

7º.- No obstante esta resolución, el PAU, PP. y Proyecto de Urbanización no han sido modificados ni revisados, gozando de eficacia jurídica ante el propio Ayuntamiento, que incluso otorgó una licencia de obras para la edificación de parte de los terrenos ordenados por aquellos instrumentos de planeamiento.

8º.- Habiendo evolucionado muy favorablemente en los últimos años la situación económica y la demanda de edificaciones con fines turísticos en la zona, las empresas citadas, en escrito dirigido al Ayuntamiento de Pájara el 28 de Noviembre de 1.986, solicitaron, al amparo de lo previsto en el Plan de Etapas del PAU y en el artículo 227.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, la renovación de la adjudicación del PAU, y PP. citados, en favor de las mismas entidades, levantando la suspensión temporal de

El presente documento
proviene de un expediente
en sección de
EL 31 OCT 1987



esta ejecución que se había acordado por el Ayuntamiento en su sesión de 28 de Abril de 1.984.

9º.- Ante esta situación, el Ayuntamiento de Pájara, considerando necesario adaptar las previsiones del PAU y PP. Las Gaviotas a las nuevas circunstancias socio-económicas existentes en la zona, sin que el alzamiento de la suspensión de la ejecución de los mencionados instrumentos urbanísticos impida la ulterior reforma del Planeamiento General del Término Municipal cuyo estudio se encuentra muy avanzado, ha considerado oportuno erigirse en Promotor del presente proyecto de REVISION del PAU "Las Gaviotas", reduciendo el ámbito de las superficies primitivamente calificadas como edificables, incrementando las dotaciones de áreas liberadas y zonas verdes y reduciendo el área de actuación, todo ello ajustado íntegramente al vigente Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Pájara

Obtenida la aprobación definitiva de los proyectos de REVISION del PAU y PP. "Las Gaviotas" el sistema de ejecución del Proyecto de Urbanización será por compensación entre los titulares de los terrenos que se describen a continuación:

El presente proyecto ha sido aprobado provisionalmente en sesión de 3 de Mayo de 1987.
El Secretario

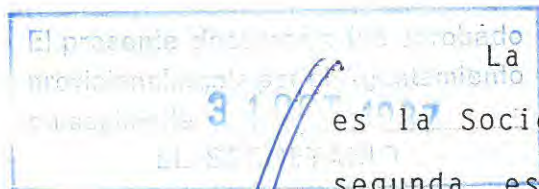


a) Pieza de tierra rústica sita en el término municipal de Pájara, de un superficie aproximada de 116 Ha. 91. a. 40 ca, linda al Norte, con finca matriz de la que se segregó, según una línea de longitud aproximada de 686 m. lineales; por el Sur, con el mar de Sotavento, según una línea quebrada aproximada del lindero marítimo terrestre que suma una longitud total de 613 m., dividida en tres tramos de 318, 128 y 167 m. lineales; por el Naciente, con finca de VINAMAR, dícese de HERBANIA, S.A., segregado de matriz, de longitud aproximada de 2.028 m. lineales que sigue al fondo del cauce del barranco de Valluelo de la Cal; y por el Poniente con Inmobiliaria Fuerteventura, S.A. en recta y en longitud de 2.000 m. lineales aproximadamente.

Dicha finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del partido a nombre de VINAMAR S.A., del tomo 162, libro 21, Ayuntamiento de Pájara, folio 90, finca nº 2.072 Y



b) Pieza de tierra rústica, sita en término municipal de Pajara, Isla de Fuerteventura, de superficie aproximada 96 Ha. 64 a. y 40 ca. Linda, por el Norte, con finca matriz de la que se segregó en una longitud aproximada de 369 m., por el Sur, con el mar de Sotavento, en línea de deslinde marítimo terrestre en forma quebrada, en una longitud de 597 m. dividida en varios tramos de longitudes, 40 m., 150 m, 102 m, 182 m, 43 m, 61 m, 42 m y 38 m; por el Naciente, con finca matriz según una línea de suave quiebro, en una longitud de 736 y 1.190 m. lineales, lindando a continuación con la finca La Gaviota (de 4.000 m² de superficie); por el Poniente con una porción que se segregará de la finca matriz, hoy propiedad de HERBANIA S.A. según una línea quebrada de 2.028 m. lineales, aproximadamente, que sigue el fondo del barranco Valluelo de la Cal.



La sociedad propietaria de la primera finca es la Sociedad Mercantil VINAMAR S.A. y la de la segunda es la Sociedad Mercantel HERBANIA S.A; ambas con domicilio social en la calle Canalejas nº 7, de Las Palmas de Gran Canaria.

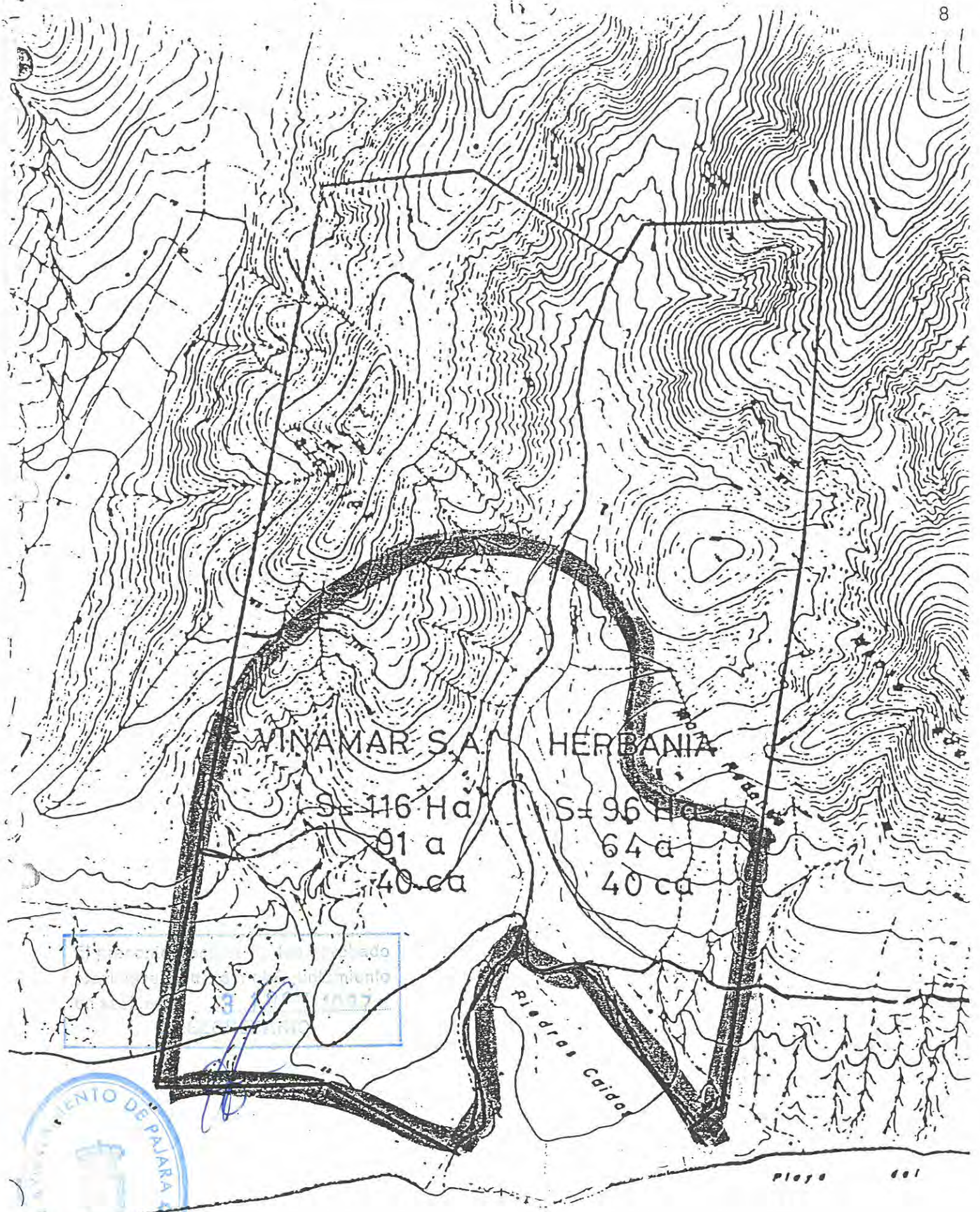


Estos terrenos figuran en el Avance del Plan General del término municipal de Pájara, como suelo Urbanizable Programado entre la variante de la carretera general y la Playa de Sotavento; adecuándose el presente Proyecto de Revisión de dicho Plan General, como luego se describirá en el apartado 1.1.10.

El presente documento ha sido registrado
en el Registro Municipal de Pájara y su Ayuntamiento
en fecha de 3 10 87 1987
EL SECRETARIO



[Handwritten signature]



REGIMEN DE PROPIEDAD D' AREA DE LA
 ACTUACION URBANISTICA - S GAVIOTAS -

1.1.- INFORMACION URBANISTICA

1.1.1. ESTUDIO DEL ENTORNO

Al efectuar cualquier Actuación Urbanística en el conjunto de la isla, es necesario tratarla como una unidad y describir alguno de sus aspectos y características más dominantes.

Por sus 1.725 kms. cuadrados, es la segunda isla en extensión entre las Islas Canarias. Se divide en dos partes claramente diferenciadas; el cuerpo principal de la isla constituido en torno al macizo de Betancuria y la península de Jandía unida a aquel por el istmo de la Pared.

La aridez de la isla es efecto de la baja altitud de su relieve, cuya máxima elevación es el Pico de Jandía con 807 metros de altura. Durante siglos se han desarrollado técnicas agrícolas especiales para combatir la aridez y gracias a ellas pueden

El presente documento obtenerse escasas cosechas de cereales y legumbres.

provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de 31/07/1997

EL SECRETARIO

Las condiciones climatológicas de Fuerteventura no han permitido un auténtico desarrollo de la agricultura y la ganadería, hoy sin embargo, pueden ser las determinantes de su promoción económica, a través del turismo. La perforación de pozos ha permiti-



do la obtención de aguas muy salobres y la escasísima agua de lluvia se intenta, una agricultura desarrollada requeriría la explotación de los recursos de agua subterránea no salinizada.

Además ha de notarse el carácter salino del terreno que también actúa contra el impulso de la agricultura. Aunque la pesca y una escasa industria artesana componen el resto de los recursos de la isla, el turismo se presenta como la fuente principal de un posible desarrollo económico.

El municipio de Pájara está formado por una superficie de 383,68 Km2 y se constituyó históricamente, con Betancuria y La Oliva, uno de los tres antiguos núcleos de población, donde se desarrolló en gran medida la vida de Fuerteventura. Hasta el siglo XVII se tienen escasas noticias, tanto de su nacimiento como de su posterior desarrollo. Parece ser que a mediados de siglo VX, Pájara es un caserío con una ermita, luego se convierte en pago y finalmente en el siglo XVII es el núcleo de población más importante del Sur de la Isla.

Pájara es el primer asentamiento de población humana para el marino o el ganadero que cuidaba de sus ganados en los inmensos despoblados de Jandía o llegaba

El Ayuntamiento de Pájara
Provincia de Fuerteventura
Cadastral No. 3
EL SECRETARIO



a los puertos del Sur de la Isla. En la actual demarcación municipal, Jandía aún pertenece al Ayuntamiento de Pájara.

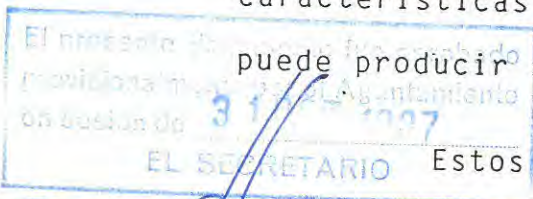
En 1.711 la Iglesia, que es de una nave, queda constituida en parroquia. El aumento de población así lo exigía.

En 1.812 comienza a ser municipio independiente, conservando tal categoría hasta nuestros días.

Pájara apenas tiene historia, a excepción de su pequeña aportación defensiva en los ataques que los piratas llevaron a cabo contra Fuerteventura.

Parcialmente y centrados en los terrenos de la península de Jandía intentaremos en este estudio mostrar de una forma breve y simplificada, la valoración del territorio que nos ocupa para la implantación de un asentamiento turístico, teniendo en cuenta, todos los factores ambientales que determinan las características e impactos que dicho asentamiento puede producir sobre el medio propuesto.

Estos terrenos se encuentran calificados en el vigente Plan General Municipal de Ordenación de Pájara como suelo URBANIZABLE NO PROGRAMADO en GRADO I, constituyendo el mismo una UNIDAD URBANISTICA AUTONOMA E INTEGRADA.



El Plan General de Pájara exige, para incorporar este suelo urbanizable no programado al estatuto de suelo urbanizable, un previo estudio urbanístico y ecológico sobre las repercusiones que pudiera tener en el medio físico al asentamiento programado, con señalamiento de las soluciones que a la vista del resultado del estudio, hubiese que adoptar para preservar el mismo.

Lo que se pretende con este estudio es valorar el territorio que nos ocupa para lograr resaltar los valores ambientales y atractivos de la zona y al mismo tiempo hacerlo compatible con el uso como asentamiento turístico de 1º orden.

La distribución de usos de este proyecto es como sigue:

- superficie total de los terrenos..... 1.050.000 m2
- superficie liberada para defensa y
- protección del medio..... 658.214 m2
- superficie de edificación
- concentrada con 0,36 m2 de
- edificación por m2 de superficie..... 381.786 m2

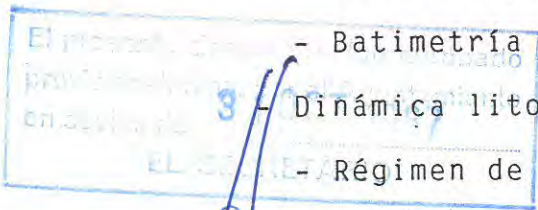


Con estos datos trataremos de confirmar que la propuesta es válida para potenciar el medio y la localización de los distintos usos del suelo, para

lograr el mismo objeto.

La información urbanística utilizada complementa, mejora y actualiza la básica del Plan General en sus aspectos más generales, completada y particularizada para la zona de la actuación, y su análisis puede resumirse:

- a) Características de la situación geográfica natural (ANEXO II)
- b) Características de los terrenos en orden a los factores naturales (ANEXO II)
 - Topografía
 - Climatología:
 - Hidrología y Clima
 - Geomorfología:
 - Estudio geológico
 - Unidades geomorfológicas del litoral
 - Batimetría y Fondos
 - Dinámica litoral:
 - Régimen de vientos
 - Régimen de oleajes
 - Corrientes
 - Vegetación existente:
 - Flora
 - Fauna



11r

c) Estudio y evolución de la demanda turística (ANEXO III)

- Análisis cuantitativo:

- Evolución reciente de la demanda turística
- Areas emisoras
- Estacionalidad
- Duración y naturaleza de las estancias
- Indices de ocupación de la oferta
- Modalidades de entrada de las corrientes turísticas

- Análisis cualitativo:

- Tipología social del turista de Fuerteventura
- Motivaciones que sostienen la demanda
- Gastos turísticos
- Previsiones de la demanda

d) Sistemas de relación (ANEXO III)

- Enlaces aéreos. Aeropuerto
- Enlaces marítimos:
 - Puertos comerciales
 - Puertos deportivos
- Enlaces terrestres
- Centros de actividades y producción
- Zonas recreativas residenciales



e) Estudio de las infraestructuras básicas (ANEXO III)

- Infraestructura viaria
 - Viales existentes
 - Viales en proyecto y ejecución
 - Viales propuestos
- Infraestructura hidráulico-sanitaria
 - Redes existentes. Conducciones y depósitos
 - Redes en proyecto y ejecución
 - Redes propuestas
- Infraestructura eléctrica
 - Redes existentes. Subestaciones y Estaciones Transformadoras
 - Redes en proyecto y ejecución
 - Redes propuestas
- Sistema de eliminación de residuos sólidos

f) Estudio de relación con el Plan General Municipal en cuanto a zonificación y clasificación del suelo (Planos B-2, 2.1 y 2.2)

g) Estudio de los condicionantes físicos a nivel local de la actuación (Planos B-1. 1.3)

- Soleamiento y relación de áreas expuestas
 - Bueno
 - Medio
 - Malo

EL SECRETARIO
 EN SESIÓN DE 3 OCT 1997



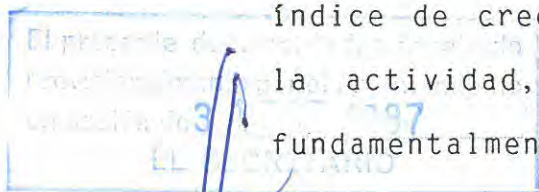
[Handwritten signature]

- Vientos dominantes y relación de áreas expuestas:
 - Zonas protegidas
 - Zonas expuestas
- Panorámicas
 - Abiertas al mar
 - Semi-abiertas
 - Cerradas
- Análisis clinométrico
 - Pendientes entre el 0 y el 15%
 - Pendiente entre el 15 y el 30%
 - Pendientes superiores al 30%

h) Estudio de áreas de confortabilidad bioclimática
(Plano C-2. 2.1)

1.1.2. RAZONES QUE HAN ACONSEJADO LA FORMULACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

La costa de Sotavento de la Península de Jandía constituye, en la actualidad, el área con mayor índice de crecimiento demográfico y de incremento de la actividad, de la Isla de Fuerteventura. Debido fundamentalmente al notable incremento de la industria turística, ocasionado el mismo por dos razones esenciales: por una parte la nueva expansión turística acaecida en las islas en general, y por otra parte, a la mejora considerable que, respecto a los sistemas



generales, ha sufrido el Municipio de Pájara en genral y la Península de Jandía en particular.

Si embargo, las disponibilidades de suelo urbano apto para dar satisfaccion a la demanda, que ésta expansión está generando, son escasas por cuanto ya está practicamente agotado el suelo con tal califi- cación. Ocurriendo incluso, el caso singular de ser inferior que cuando la demamnda estaba en franca decadencia. Ya que actualmente la oferta de suelo turístico en la peninsula de Jandía está localizada en dos zonas totalmente diferentes entre sí, una, que sería la zona de Solana - Matorral - Stella Canaris, con un núcleo en vías de agotamiento y que, además, adolece de graves problemas de infraestructura, y otra, Cañada del Rio, con unas características físicas muy peculiares, que no satisfacen, ni mucho menos, la demanda que hoy se genera en la Isla de Fuerteventura

Por tanto, cable decir que, no sólo hay un déficit cuantitativo sino, lo que es aún más importante, cualitativo, pues está claro, que la diversificación de la oferta, debidamente contingentada, y siempre dentro del marco horizonte del planeamiento municipal, es la óptima solución para conseguir un adecuado standing de infraestructura turística para la Isla



El presente documento fue aprobado en sesión de 3 de 1997
EL SECRETARIO

Creemos, por consiguiente, que la creación de otros núcleos en puntos más o menos equidistantes, liberalizaría el monopolio del suelo urbano actual y revalorizarían el atractivo de grandes zonas, hoy en día desaprovechadas.

Ello ha motivado la rehabilitación del presente PAU ya aprobado en su día, según se cita en los Antecedentes.

La formulación del presente Programa representa, pues:

- a) El desarrollo de las previsiones del Plan General Municipal
- b) El equilibrio en la oferta de suelo apto para los asentamientos turísticos, mediante la preparación de una zona de idóneas características.
- c) La canalización del potencial de inversión en óptimas condiciones de GARANTIA de reservas, dotaciones, equipamientos, ejecución de infraestructura y mecanismos de control y desarrollo de los programas de urbanización y edificación.

El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Palara en sesión de 31/10/1977
EL SECRETARIO



1.1.3. ESTUDIO DEL MEDIO NATURAL. ESTUDIO ECOLOGICO. IMPACTOS

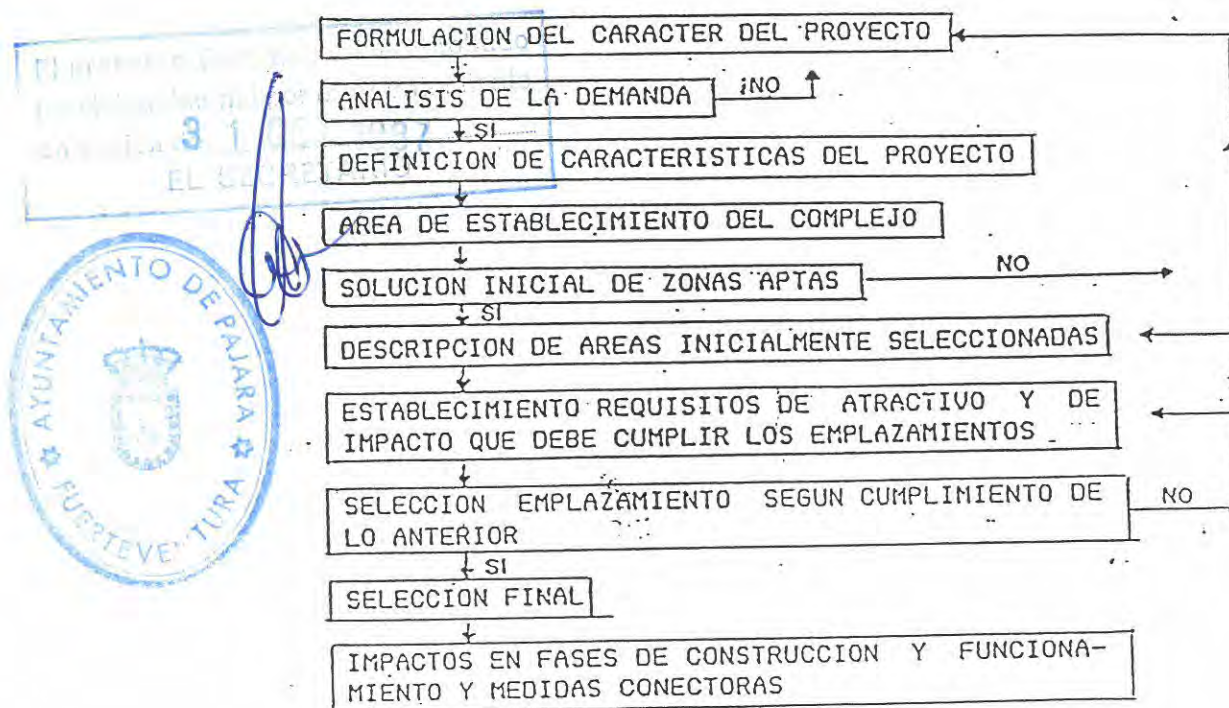
1.1.3.1. Introducción

El haberse aprobado en su día un PAU en esta zona, determina la aptitud de los mismos para la implantación turística, valorando las repercusiones que pueda tener en el medio físico, el asentamiento programado.

Es decir, evaluaremos adecuadamente el terreno, de forma que se aproveche al máximo su capacidad para acoger un desarrollo turístico sin que de ello se derive una disminución, no tolerable, de los valores ambientales y atractivos de la zona.

1.1.3.2. Metodología de selección

La metodología seguida se ilustra esquemáticamente en el diagrama de flujo siguiente (Seminario sobre Turismo y Medio Ambiente del CIFCA, en Lima)



Como Anexos a la presente Memoria se adjuntan seis, cuyo contenido es el siguiente:

- I) OBLIGACIONES A ASUMIR POR EL ADJUDICATARIO
- II) ESTUDIO Y ANALISIS DEL MEDIO NATURAL
- III) EQUIPAMIENTO Y SISTEMAS GENERALES A NIVEL INSULAR
- IV) ESTUDIO Y ANALISIS DE ESTANDARES DE EQUIPAMIENTO
- V) ESTUDIO Y EVOLUCION DE LA DEMANDA TURISTICA
- VI) ESTUDIO DEL IMPACTO AMBIENTAL
- VII) DOCUMENTACION DE TRAMITE

1.1.3.3. Análisis de la demanda

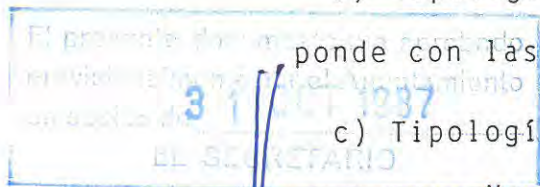
En el anexo V se estudia la evolución de la demanda turística para la Isla de Fuerteventura, de él se deducen las siguientes conclusiones:

a) Motivaciones que sostiene la demanda: clima, playas y tranquilidad.

b) Tipología edificatoria: la apetencia se corresponde con las unidades aparthotel y bungalows.

c) Tipología social:

- Nacionalidad mayoritariamente alemana
- Edad mediana (30; - 35 años)
- Nivel adquisitivo medio



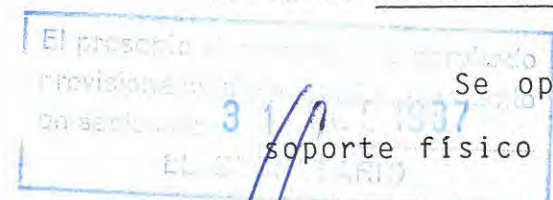
Vemos pues que, superada la época de los años sesenta, donde se funcionaba según una inelástica demanda (tirón de parte de la demanda) y se ofertaban grandes complejos de alta densidad y bajos equipamientos; desde mediados de los setenta para sostener la demanda, la oferta se debe dirigir a centros turísticos de standing medio-alto, con baja densidad de la elevada calidad medio-ambiental, ingredientes todos ellos que debe asumir nuestra planificación turística.

En nuestro caso concreto, los principales factores de atracción que se aprecian son:

- Accesibilidad inmediata al mar
- Tranquilidad
- Insolación y Panorámicas abiertas (véase plano B.1. 1.3.)
- Naturalidad del entorno y valores paisajísticos del mismo.

1.1.3.4. Características del proyecto

Se opta, por un asentamiento turístico con soporte físico en un ámbito con base en 1.100 metros de Costa y vertebrado directamente con el resto del Municipio a través de la actual carretera general de Tarajalejo a Jandía del M.O.P.U.



Las características generales del proyecto, en resumen son las siguientes:

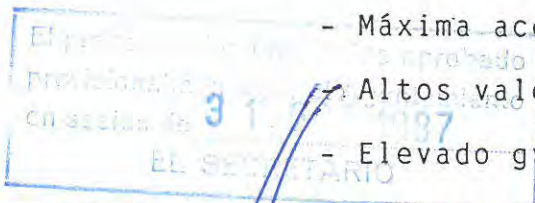
- Superficie total..... 1.050.000 m²
- Superficie libre de Defensa y Protección del Medio..... 668.214 m²
- Superficie de Edificación concentrada con 0,360 m²/m² de aprovechamiento medio..... 381.786 m²
- Nº de habitantes..... 4.060 Hab.
- Zona verde pública..... 76.357 m²
- Viales rodados y peatonal público 57.268 m²

1.1.3.5. Area de establecimiento del complejo

El área ha quedado definida en los planos adjuntos a este estudio.

Los valores que a primera vista se detectan en el medio son:

- Máxima accesibilidad al litoral
- Altos valores perceptuales del paisaje
- Elevado grado de tranquilidad ambiental
- Alta accesibilidad viaria, al estar el ámbito circundado por la Carretera General de Tarajalejo a Morro Jable
- Mínima congestión y deterioro ambiental



- Vegetación xerófila de desigual densidad ecológica, concentrándose en la desembocadura y en la flexión litoral.

1.1.3.6. Selección inicial de zonas aptas

Dentro del área de estudio no se producen violentas oscilaciones de los valores del medio natural, antes al contrario goza de una gran homogeneidad.

A la vista de lo expuesto y en función de localizar las áreas adecuadas para la ubicación de las edificaciones, se considera que las zonas seleccionadas deben estar connotadas por:

- Proximidad a la playa
- Buenas condiciones de insolación
- Altos valores paisajísticos, ponderando principalmente el potencial de visualización sobre panorámicas abiertas y preferiblemente al mar
- Cercanía de áreas en buen estado de conservación ambiental.

El presente documento se controla y
 aprova en sesión pública el día 31 de mayo de 2007
 EL SECRETARIO

1.1.3.7. Descripción de las áreas inicialmente seleccionadas

De acuerdo con los requisitos establecidos, se ha realizado una relación de áreas homogéneas



atendiendo al análisis del medio físico. Estas áreas homogéneas están plasmadas en el plano C.2 (2.1.)

1.1.3.8. Establecimiento de los requisitos de atractivo y de impacto que deben cumplir los emplazamientos

REQUISITOS DE ATRACTIVO

- 1.- La zona deberá estar protegida de ritmos geomorfológicos.
- 2.- Pendientes no superiores al 20% en unidades de edificación.
- 3.- Orientación protegida de vientos del Noreste y Noroeste.
- 4.- Terreno fácil de trabajar
- 5.- Areas de fácil acceso sin grandes modificaciones
- 6.- Soleamiento. Exposición al Sur
- 7.- alto grado de naturalidad
- 8.- Cercanía de playa
- 9.- Altos valores paisajísticos

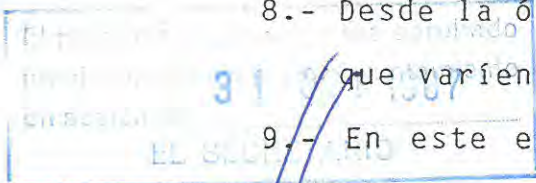
REQUISITOS DE IMPACTO

El presente documento se aprobó en sesión de 31 de mayo de 1987
EL SECRETARIO

Para que la localización de la urbanización no de lugar a alteraciones ambientales no deseables, se deben cumplir las siguientes condiciones:



- 1.- Disgregación de los núcleos concentrados para no romper el paisaje rústico que rodea al entorno donde se actúa.
- 2.- Respetar los puntos de interés natural como son naturales, flora importante o morfología merecedora de conservación.
- 3.- Producir el mínimo impacto visual sobre el paisaje
- 4.- Situar las edificaciones en puntos que no afecten a la morfología del terreno.
- 5.- Localización en áreas que no aceleren los fenómenos de deflación. Se refiere a la conservación de la vegetación y de la costra salina existente.
- 6.- Con respecto al exterior, hay que respetar las áreas de vegetación abundante por su realidad intrínseca y por los efectos que produce (anexo II)
- 7.- Procurar la no introducción sistemática de vegetación no autoctona que variarían el ecosistema y producirán efectos contraproducentes (deflación y otros)
- 8.- Desde la óptica perceptual, no ubican instalaciones que varíen el valor intrínseco.
- 9.- En este estudio, al no existir complejos dunares ni duna singular, nos leberamos de un estudio específico que sería indispensable realizar para conocer la dinámica de las arenas.



IMPACTOS EN FASE DE CONSTRUCCION Y DE FUNCIONAMIENTO

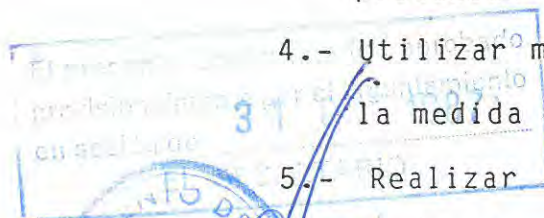
Son las normas a seguir para evitar el impacto sobre el medio natural

EN FASE DE CONSTRUCCION

- 1.- Para evitar problemas de erosión y escorrentía es conveniente no excavar grandes áreas simultáneamente, para no extropear grandes áreas de costra salina.
- 2.- En obras de atraque cuidar de no modificar los movimientos naturales del litoral
- 3.- Respetar la vegetación durante el proceso constructivo.
- 4.- No es preciso excavar para su utilización en jardinería, pues además de no obtener su objetivo, produciría efectos negativos degeneradores.

EN FASE DE FUNCIONAMIENTO

- 1.- Evitar contaminación subterránea por infiltración
- 2.- Evitar contaminación de basuras
- 3.- Situar las zonas de más altura en puntos que produzcan el menor intrusismo visual.
- 4.- Utilizar materiales de la zona y tonos suaves en la medida máxima de lo posible.
- 5.- Realizar un diseño viario tal que se evite la presencia de vehículos en el interior de cada sector.



1.1.4. CONDICIONANTES NORMATIVOS E INSTITUCIONALES

Para las Actuaciones Urbanísticas de carácter turístico, en Suelo Urbanizable No Programado, el PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO de Pájara, además de los criterios generales de ordenación, establece cuatro tipos de condiciones:

- 1.- Condiciones tecnológicas de la actuación mínima
- 2.- Condiciones tecnológicas de uso
- 3.- Condiciones tecnológicas de planeamiento
- 4.- Condiciones tecnológicas de aprovechamiento

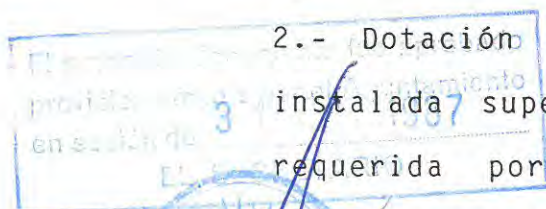
CONDICIONANTES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

-Condiciones tecnológicas de la actuación mínima

Una actuación turística debe asegurar, en todo caso, los servicios urbanos siguientes:

1.- Dotación regular de agua potable superior a los 200 litros por habitantes y día, mediante potabilización de agua de mar o tratamiento de aguas procedentes de otras fuentes.

2.- Dotación energética para mantener una potencia instalada superior a los 1.200 w/hab/día, más la requerida por otras instalaciones especiales que pueden preverse (Potabilización, etc.)



3.- Sistema de depuración residual adecuada

4.- Cada programa de actuación debe plantearse, en primer lugar, las posibilidades de las dotaciones anteriores y establecer las garantías técnicas y económicas de las instalaciones que se consideren adecuadas para este fin. Este requisito será imprescindible y la adecuación de las instalaciones se determinará según el criterio de la autoridad urbanística competente para la aprobación definitiva del programa correspondiente.

-Condiciones tecnológicas de uso

Los asentamientos que pudieran programarse tendrán exclusivamente el carácter turístico, con usos recreativos y residenciales de descanso. Se programarán conjuntamente con el uso principal otros complementarios que serán:

- 1.- Residencial de la población de servicio
- 2.- Usos culturales, religiosos y educativos
- 3.- Usos comerciales y de abastecimiento
- 4.- Usos recreativos y deportivos
- 5.- Usos sanitarios
- 6.- Usos de industrias artesanas dependientes



Los PROGRAMAS deberán establecer además:

- a) Servicios de transporte y comunicaciones
- b) Servicios urbanos de agua, energía y alcantarillado
- c) Servicio de vigilancia, limpieza, jardinería, basuras, bomberos y aquellos otros que pudieran imponerse por la autoridad municipal

Servicios Mínimos:

- 1.- Construcción de viviendas para la población de servicio, en proporción no inferior al 5% de la población total, según la legislación de viviendas sociales
- 2.- Usos comerciales para el abastecimiento, con un mínimo de 300 m2 construidos por cada fracción de 2.000 habitantes, a construir en la primera etapa
- 3.- Servicio de transporte y comunicación, según las necesidades, conforme el esquema de ordenación del Plan , realizando las necesarias obras infraestructurales para su conexión y acceso.
- 4.- Servicios urbanos de agua, energía y alcantarillado adecuados, asegurando las dotaciones mínimas señaladas.
- 5.- Prestablecimiento de los servicios de limpieza y basuras



- Condiciones tecnológicas de planeamiento

Los planes parciales se proyectan en base a los criterios de planeamiento expuestos en el apartado 9.1.1. SISTEMAS DE ASENTAMIENTOS de la Memoria del Plan General, con especial énfasis en las siguientes condiciones:

- La edificación se realizará como máximo en tres plantas. Los planes podrán como máximo disponer de un 80% del aprovechamiento total para desarrollarlo en 8 plantas; evitando la concentración de una sola zona, y en aquellas que pueda perjudicar al paisaje.

- Los planes parciales reducirán el viario rodado al máximo, reduciendo las calzadas de reparto interior de anchuras hasta 7 m., desarrollando al máximo, sin embargo; los arcenes de estas vías que serán como mínimo de 3 m.

- Los planes parciales potenciarán al máximo la red de peatones y las posibles líneas de transporte colectivo.

- En zonas dispersas se tendrá especial cuidado en evitar la ejecución de grandes movimientos de tierras, ajustando para ello el trazado todo lo posible al terreno e impidiendo la formación de taludes, tanto en desmontes como en terraplenes, con pendientes superiores al 50%, es decir, 2/1



-Condiciones tecnológicas de aprovechamiento

En actuaciones sobre SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO GRADO I:

GENERALES

Superficie mínima de actuación..... 75 Ha
Edificabilidad bruta máxima en superficie cubierta y planta, e independientemente de los cerramientos.. 0,133 m2/m2

Este aprovechamiento podrá distribuirse en núcleos concentrados y en zonas dispersas.

NUCLEOS CONCENTRADOS

El 50% como mínimo de este aprovechamiento bruto anterior se concentrará en un núcleo de estructura urbana más compacta, con un aprovechamiento medio de..... 0,360 m2/m2

ESPACIOS PUBLICOS EN NUCLEOS CONCENTRADOS

Estos núcleos destinaran de superficie total un mínimo para
equipo de..... 15% sup.total
para verde público..... 20% sup.total
para viales..... 15% sup.total



EN ZONAS DISPERSAS

Podrán desarrollarse en las mismas hasta el otro 50% del aprovechamiento bruto total, con aprovechamiento medio de..... 0,075 m2/m2

ESPACIOS PUBLICOS EN ZONAS DISPERSAS

En zonas dispersas se destinarán como mínimo para usos públicos:

- Equipo..... 10% sup.total
- Zonas verdes de uso público..... 30% sup.total
- Viales..... 10% sup.total

En estas zonas dispersas, la edificación tendrá el uso exclusivo de vivienda unifamiliar o, si el plan lo prevee, de Hostelería, siempre que se edifique sobre parcelas de terreno suficientemente amplias para que el aprovechamiento neto sea inferior

a 0,125 m2/m2

El presente documento
 provisionalmente
 en sesión de 31 de Julio 1987
 AL SEÑOR SECRETARIO

Toda actuación, además de los condicionantes anteriores debe ceder al Municipio para uso público, una superficie de terreno, para zonas de protección y defensa del medio, equivalente al 25% de la superficie



de actuación, de cualquier otro punto de suelo, urbanizable o un 100% del suelo no urbanizable. Esta obligación puede ser sustituida, a juicio municipal, por una indemnización de cuantía equivalente al valor de una superficie de suelo urbanizable de extensión igual al 25% de la actuación, con destino a la financiación del Plan Especial de revalorización del medio natural.

1.1.5. RELACION DEL PROYECTO CON LAS PREVISIONES CONTENIDAS EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL

CALIFICACION

Al estar ubicada la zona de la Actuación dentro del área calificada por el Plan General como SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO GRADO I, se trata pues de una zona APTA para la localización de las actuaciones.

El presente documento SUPERFICIE MINIMA
provisionalmente por el Ayuntamiento.
en sesión de 31 de Julio 1987

EL SECRETARIO

AI tratarse de una Actuación sobre una superficie de 105 Ha, CUMPLE asimismo con la superficie mínima de Actuación que sobre ella impone las condiciones tecnológicas del Plan General Municipal, que es de 75 Ha.



Además, y de acuerdo con lo establecido en el Art. 35 del Reglamento de Planeamiento, los Programas de Actuación Urbanística podrán abarcar parte del territorio de una zona, de acuerdo con las magnitudes mínimas de actuación establecidas en el Plan General una de ellas completa o varias zonas, siempre que, como en el caso presente, constituya una UNIDAD URBANÍSTICA INTEGRADA, es decir; que resuelve por sí misma la totalidad de los problemas urbanísticos, según el Art. 71, inherente a su implantación y funcionamiento orgánico.

OTROS CONDICIONANTES

El Programa se desarrollará en cumplimiento de las exigencias mínimas de planeamiento, en cuanto a uso del suelo, densidad, volumen, equipamiento e infraestructura, así como a las características de la edificación y de la ordenación.

Así mismo, asume la necesidad de recoger en el PROGRAMA y en el PLAN PARCIAL correspondiente, la obligatoriedad de construcción de los porcentajes de edificación en la cuantía, y plazos determinados por las bases.

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 31 de Mayo de 1987
EL SECRETARIO



La Actuación se ejecutará por el sistema de COMPENSACION o propietario único, justificándose debidamente la propiedad de los terrenos.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

El equipamiento comunitario del núcleo turístico fijado en función de la población turística previsible y de la población de servicio que determine el Programa, cumplirá las dotaciones mínimas establecidas por el Plan General, y que son:

Equipo Docente-cultura (escolar)....	2,50 m2 s/Ha
" Religioso.....	0,20 m2 s/Ha
" Sanitario-asistencial.....	0,80 m2 s/Ha
" Recreativo-Cultural.....	0,20 m2 Sc/Ha
" Deportivo.....	3,00 m2 s/Ha
" Administrativo.....	0,10 m2 Sc/Ha
" Comercial.....	0,20 m2 Sc/Ha
" Población de servicio.....	5% s/h

Proyecto de... no aprobado
revisión... 1.1.6. RELACION DEL PROYECTO CON LOS SISTEMAS GENERALES
en sesión de 3 1987
DEL TERRITORIO

1.1.6.1. Viario

La zona de Actuación está bordeada por la Carretera General GC-640 de Gran Tarajal a Morro Jable, ubicándose entre PK 46,600 y 48,050 circunstan-



cia esta que confiere al territorio soporte del Proyecto una alta accesibilidad.

Como apoyo en esta Carretera General, y mediante una intersección a nivel, se accede al NUCLEO por un sistema de viales con una tipología adecuada a las prescripciones y recomendaciones que el Plan General Municipal establece al efecto.

Se ha ido a viales de pendientes comprendidas entre el 1% y un máximo del 10% con el mínimo de movimiento de tierras.

1.1.6.2. Red de alta tensión

La línea de transporte de Alta-Tensión transcurre paralelamente a la Carretera a una distancia de 400 m., aproximadamente, de la zona de actuación.

La potencia de dicha red es de 20 Kw



1.1.6.3. Red de teléfono

La red telefónica atraviesa la zona de la actuación según se puede observar en la hoja de planos



1.1.6.4. Restantes sistemas generales

Por carecer toda la Península de Jandía (excepto Morro Jable) de infraestructura hidráulica-sanitaria, la actuación propuesta como Unidad Urbanística Integrada, deberá resolver autonomamente, tanto el abastecimiento como la evacuación de aguas residuales y depuración de las mismas.

En cuanto a la basura, sí se incorpora para su proceso al sistema de recogida municipal.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 31 de mayo de 1987.
EL SECRETARIO



A handwritten signature in blue ink, written over the stamp area. The signature is stylized and appears to be 'J. J. J.' or similar.

1.2.- FASE PROPOSITIVA

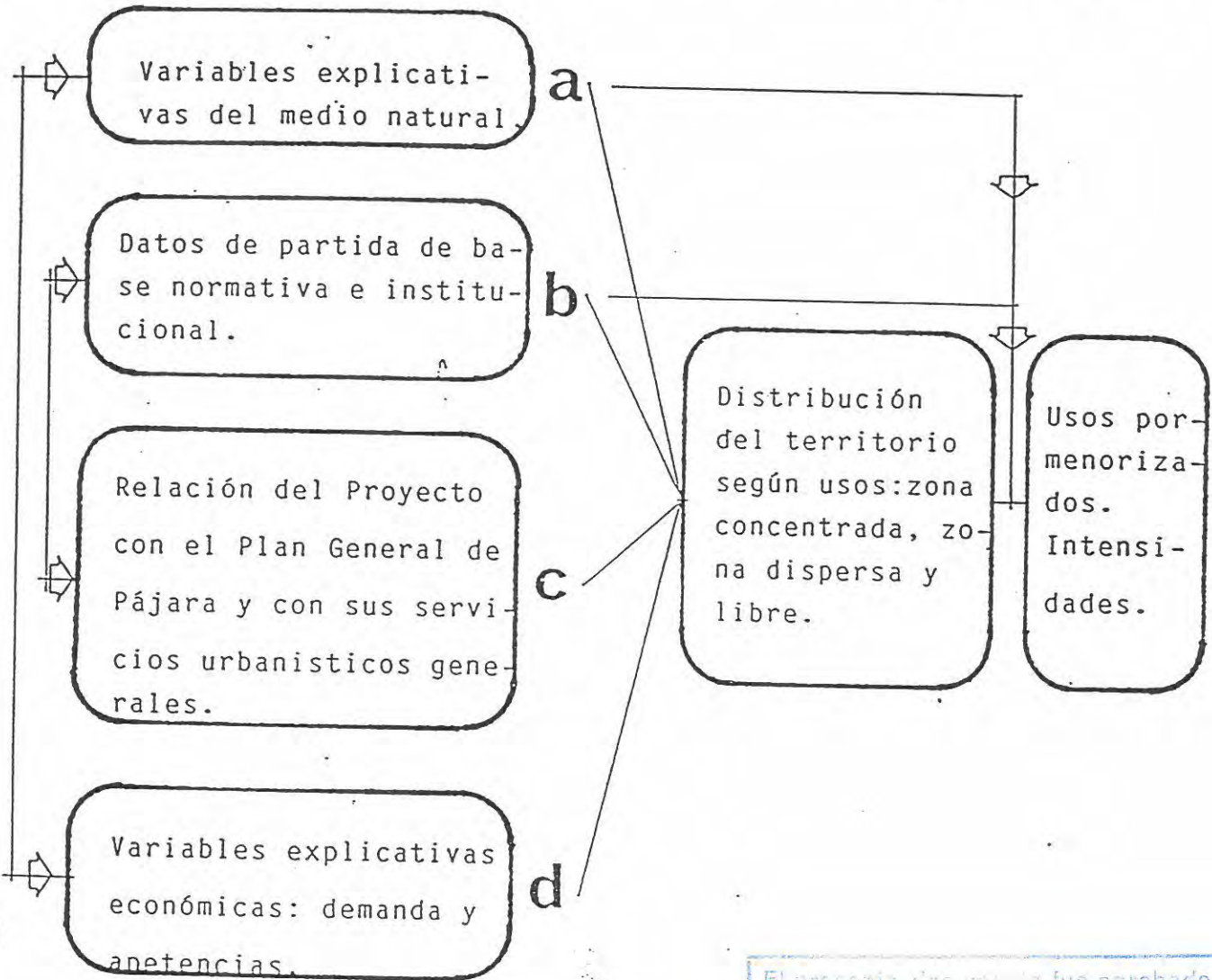
El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 31 OCT 2007
EL SECRETARIO



[Handwritten signature]

1.2.1.- Fase propositiva

La metodología seguida la resumimos como sigue:



El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **31 AGO 1987**
EL SECRETARIO



1.2.1.- SOLUCION PLANTEADA

La solución planteada es producto de la admisibilidad de usos del suelo, del criterio de planeamiento establecido en el Plan General en vigor y, en complementariedad con lo anterior, producto de la filosofía que inspira la modificación del Plan General citado, actualmente en fase de redacción.

En efecto, siguiendo tal filosofía se adscribe el aprovechamiento de la actuación alrededor de zonas con previsión de desarrollo, nucleizando la edificación de manera que a cada núcleo se adscriban amplias zonas libres de edificabilidad, de tal suerte que se configure de antemano el crecimiento urbanístico de la Península de Jandía. Siguiendo esta fórmula, en todo el planeamiento futuro, la Costa de Sotavento de Jandía dispondría de un número limitado de núcleos de los que dependería todo el resto del territorio a nivel de áreas libres o de protección.

El aprovechamiento medio asignado al conjunto de la Actuación es de 0,1309 m²/m² por lo que se da sobrado cumplimiento a la prescripción establecida en el Plan General.

El presente documento ha sido aprobado en sesión de 31 de Julio de 1987
EL SECRETARIO



1.2.2.1. Estructuración de la actuación

Siguiendo pués la pauta de los criterios establecidos, el ámbito de la Actuación se ha concretado de la siguiente forma:

ZONA CONCENTRADA.- Area donde se ha dispuesta toda la edificabilidad, nucleizándola. Estando delimitada, a grandes rasgos, por: el mar (Sur), por los dos cruces naturales que discurren de Norte a Sur y perpendiculares al mar y con la nueva variante de la carretera general del M.O.P.U. GC-640 de Tarajalejo a Morro Jable.

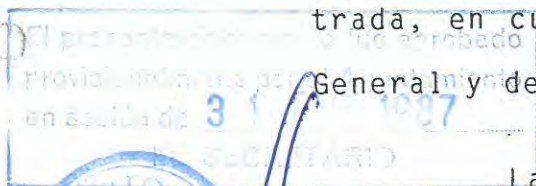
La superficie que abarca es de 381.786 m²

La descripción grafica está contenida en los planos.

El aprovechamiento medio de la zona concentrada, en cumplimiento de las prescripciones del Plan General y de las propias bases, es de 0,360 m²/m².

La distribución de los usos globales dentro de la zona concentrada es la prescrita por el Plan General, esto es:

Residencial.....	50%
Equipamiento.....	15%
Verde público.....	20%
Viales.....	15%



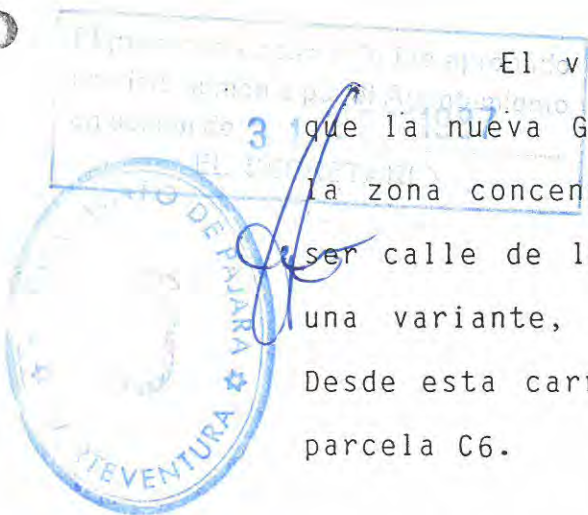
ZONA LIBERADA.- El resto del ámbito de la Actuación queda como áreas liberadas destinadas a la Defensa y Protección del Medio Ambiente, que quedan en solución de continuidad con el Sistema General a tal fin.

La superficie que abarca es de 668.214 m²

El resumen numérico de la solución planteada es la que sigue:

ZONA	EXTENSION m ²	APROVECHAMIENTO m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE m ²
CONCENTRADA	381.786	0,360	137.443
LIBERADA	668.214	-----	-----
TOTAL	1.050.000	0,1309	137.443

El viario rodado se ha planteado de forma que la nueva GC-640 se pasaría por la parte alta de la zona concentrada y la actual carretera pasaría a ser calle de la urbanización, a la cual se le haría una variante, tal, como se indica en los planos. Desde esta carretera se saca el vial de acceso a la parcela C6.



1.2.2.2. Características de la ordenación

En concreción con los criterios descritos en los apartados anteriores, se ha adoptado una solución de ordenación en base a las siguientes determinaciones:

a) Trazado de la menor red viaria posible de forma que de cumplimiento a las recomendaciones del Plan General de Ordenación Municipal. Dicho trazado se proyecta acomodándose lo máximo posible a las condiciones naturales del terreno.

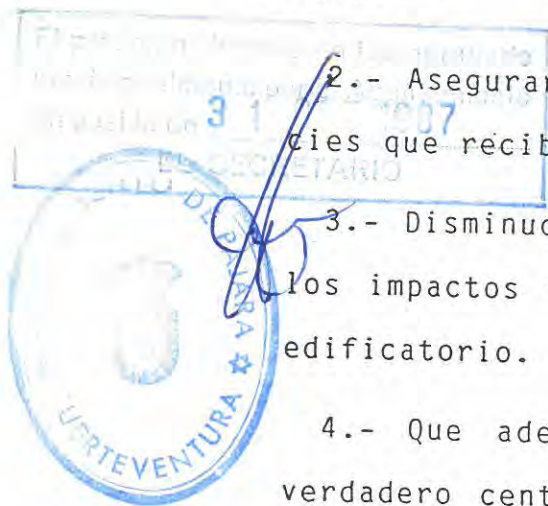
b) Localización de la zona verde público extra-polígonos colindante con la zona liberada, estableciendo una solución de borde del núcleo de forma que asegure:

1.- Libre acceso público a lo largo de la Costa y de las zonas de dominio público, con la realización de un paseo marítimo a lo largo de toda la urbanización, como se refleja en el plano de zonificación adjunto.

2.- Asegurar una zona "colchón" entre las superficies que reciban la edificabilidad y la zona liberada.

3.- Disminución, en consonancia con lo anterior, de los impactos tanto visuales como reales del proceso edificatorio.

4.- Que además de conseguir lo expuesto, sea el verdadero centro de actividad en cuanto al esparcimiento y recreo, por lo que se le ha dotado de cierta edificabilidad comercial que propicie esta función.



mente, sino que sean los verdaderos nervios vertebradores de la ordenación.

En fase a lo expuesto, la ordenación propuesta contempla los siguientes datos generales:

Nº habitantes total.....	4.060
Nº habitantes población servicio.....	207
Nº habitantes población turística.....	3.853
M2 edificación comercial.....	3.654
M2 edificación población servicio.....	6.090
M2 edificación equipamiento público.....	15.583
M2 edificación total.....	137.443
M2 cedidos para centros culturales y docentes.....	14.616
M2 cedidos para equipamiento comunitario público.....	38.998
M2 área zona concentrada.....	381.786
M2 área liberada.....	668.214
M2 área total de la actuación.....	1.050.000



DISTRIBUCION Y ASIGNACION DE USOS GLOBALES

C U A D R O N° 1

DENOMINACION DEL USO	RESERVA DE SUELO		EDIFICABILIDAD	
	%	m2	m2/m2	m2
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	20%	76.357	-	-
VIALES RODADOS Y PEATONAL	15%	57.268	-	-
<u>TOTAL</u>	35%	133.625	-	-
EQUIPAMIENTO:				
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y CENTRO DE INTE- RES PUBLICO Y SOCIAL		38.998	0,2195	8.559
CENTROS CULTURA- LES Y DOCENTES PUBLICOS		14.616	0,2306	3.370

CESIÓN OBLIGATO

RIA Y GRATUITA	SUMA	53.614		11.929
COMERCIAL GENERAL DE ABASTECIMIENTO		3.654	1,00	3.654
	SUMA	3.654		3.654
EQUIPAMIENTO TOTAL	15%	57.268		15.583
	TOTAL	190.893		15.583
ZONA RESIDENCIAL	50%	190.893		121.860
TOTAL GRAL.....		381.786		137.443

APROVECHAMIENTO $\frac{137.443}{381.786}$

ZONA CONCENTRADA = 381.786

= 0,36 m2/m2.



A) DISTRIBUCION DE ESPACIOS
LIBRES DE VIALES

CUADRO Nº 2

	<u>EXTRAPOLIGONO</u>	<u>INTRAPOLIGONO</u>
VIARIO		
RODADO	16.144	
APARCA- MIENTOS	8.458	
ACERAS	3.520	
PEATONAL	3.200	
RESTO VIARIO		25.946
15% S U M A		57.268

Aparte de los 8.458 m² de superficie extrapoliígono existen 15.900 m² en intrapoliígono, que incluso podría superarse realizándose aparcamientos en zonas liberadas que sobran en los diferentes poliígono, con lo cual tenemos que hay un total de 24.360 m², capaz de albergar, a 20 m²/plaza, un total de 1.218 plazas; que son las necesarias y exigidas por el artículo 45 f. del Reglamento de planeamiento, que es muy superior a la exigida por el decreto 3787/70 sobre infraestructura turística, así como la dispensa de la Consejería de Turismo que



exige una plaza de aparcamiento cada 10 camas, con lo cual, necesitaríamos un total de 406 plazas.

Se conectará con el vial que desde él proyectado por Dehesa de Jandía S.A. va atravesando los terrenos de Valluelo S.A. hasta llegar a conectar con el previsto en este Plan Parcial. Se adjunta plano de dicho trazado en plan esquemático.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 31 1987
EL SECRETARIO



B DISTRIBUCION DEL SUELO RESIDENCIAL
SEGUN INTENSIDADES Y EDIFICABILIDAD

CUADRO N° 3

	%	Superficie de Suelo (M2)	EDIFICABILIDAD	
			Media m2/m2	TOTAL m2
EXTENSIVA I	30	57.268	0,50	28.634
EXTENSIVA II	20	38.179	0,30	11.454
EXTENSIVA III	10	19.089	0,30	5.727
SEMINTENSIVA	40	76.357	0,9959	76.045
T O T A L	100	190.893		121.860

CAMAS PROGRAMADAS $\frac{121.860}{30} = 4.062 \approx 4.060$ Habitantes

MODULO CAMA = 30 m2/cama

N° DE VIVIENDAS $\frac{121.860}{100} = 1.218$ viviendas

DENSIDAD DE VIVIENDAS EN EL AREA DE ACTUACION = $\frac{1.218}{121,000} = 10,06$ viv./ha.

DENSIDAD DE VIVIENDAS EN LA ZONA CONCENTRADA $\frac{1.218}{38,18} = 31,90$ viv/ha.

El presente documento fue aprobado
por el Ayuntamiento de Palara
en sesión de 31 de mayo de 1997
EL SECRETARIO

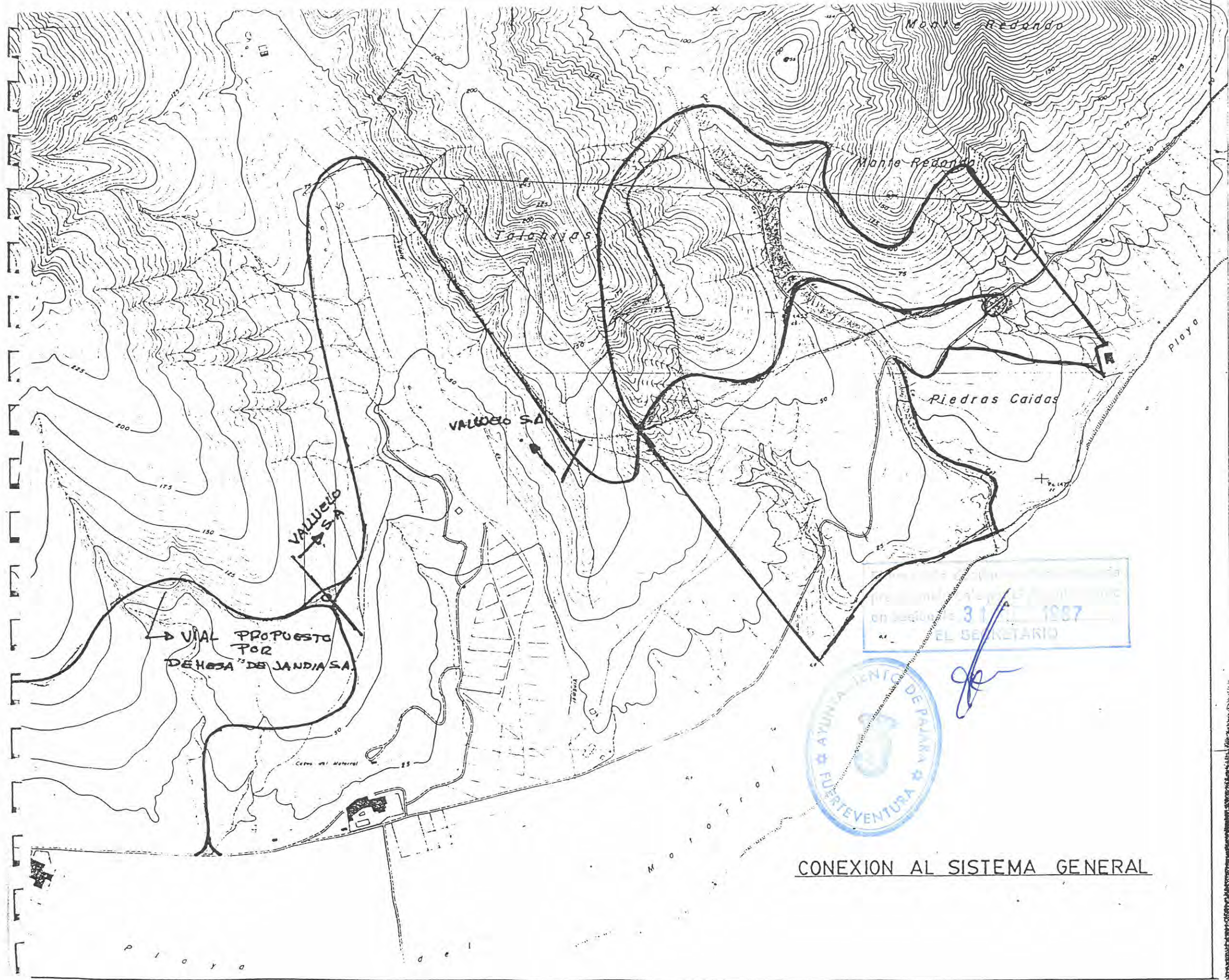


CUADRO N° 4

DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR POLIGONOS

POLIGONO	USO	SUELO EDIFIC.	SUPERF. PARCEL.	VERDE PUBLIC.	VERDE PRIVAD.	VIARIO INTER.	SUPERF. POLIGONO
C1 253	RT=	6.271-EI 1.307-EII	16.900	=	=	4.850	21.750
C2 142	RT	4.257-EII	14.190	8.040	15.000	2.190	31.380
C3 661	RT	19.834-SI	19.834	6.740	=	1.806	21.640
C4 488	RT	14.630 EI	29.260	=	=	4.500	33.760
*C5 2131	RT	56.211-SI 7.733-EI	71.989	31.647	10.200	8.200	90.389
C6 387	RT	5.727-EIII 5.890-EII	38.720	29.930	=	4.400	43.120
T O T A L		121.860	190.893	76.357	=	25.946	242.039

* Al menos 24.500 m² se destinarán a uso hotelero en este polígono C5



AYUNTA MIENTO DE FUERTEVENTURA
PREMIER SECRETARIO
on 31 1987
EL SECRETARIO



CONEXION AL SISTEMA GENERAL

→ VIAL PROPUUESTO POR DEHESA DE JANDIA SA

VALUERO SA

VALUERO SA

Monte Redondo

Piedras Caidas

Playa

Playa de

DISTRIBUCION DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD CON DESTINO A EQUI-
PAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL

D.I. EQUIPAMIENTO DOCENTE - CULTURAL

CUADRO N° 5

	<u>M2. CONST/Ha</u>	<u>M2. SUELO Ha.</u>	<u>SUP. CONST.</u>	<u>SUP.SUELO</u>
I.I PREESCOLAR	0,120	0,60	487	2.436
I.2 GRAL BASICA	0,710	3,00	2.883	12.180
T O T A L	0,830	3,60	3.370	14.616

D.II. EQUIPAMIENTO SANITARIO

CUADRO N° 6

	<u>M2. CONST/Ha</u>	<u>M2. CONSTRU</u>	<u>M2/SUELO/Ha</u>	<u>M2.SUELO</u>
II-1 CONSULTORIO	0,123	500	0,30	1.218
II-2 FARMACIA	0,015	60	0,03	122
T O T A L	0,138	560	0,33	1.340

D.III EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

CUADRO N° 7

	<u>M2 CONST/HA</u>	<u>M2. SUELO/HA</u>	<u>SUP. CONST.</u>	<u>SUELO</u>
III-1 RELIGIOSO	0,15	0,30	609	1.218
III-2 GUARDERIA	0,15	0,35	609	1.421
III-3 C.JUBILADOS	0,06	0,12	244	487
T O T A L	0,36	0,77	1.462	3.126



EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

D. IV.- EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL

CUADRO N° 8

	<u>M2. CONST/HA</u>	<u>M2 SUELO/Ha</u>	<u>SUP.CONST.</u>	<u>SUELO</u>
IV-1 CENTROS				
SOCIALES	0,92	1,10	3.735	4.466
IV-2 BIBLIOTEC.	0,08	0,160	325	650
IV-3 SALA DE				
ESPECTACULOS	0,20	0,36	812	1.462
T O T A L	1,20	1,62	4.872	6.578

D. V.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y DE ESPARCIMIENTO

CUADRO N° 9

	<u>M2.CONST/Ha.</u>	<u>M2 SUELO/Ha</u>	<u>SUP. CONST.</u>	<u>SUP. SUELO</u>
V-1 DEPORTES AL				
AIRE LIBRE	- -	5,365	- - -	21.782
V-2 GIMNASIOS Y				
PISTAS CUBIER.	0,3	0,30	1.218	1.218
V-3 PISCINAS AIRE				
LIBRE	- -	1,00	- - -	4.060
T O T A L	0,3	6,665	1.218	27.060



D. VII.- RESUMEN Y DISTRIBUCION DEL EQUIPAMIENTO
COMUNITARIO E INSTITUCIONAL

CUADRO N° 11

<u>DENOMINACION</u>	<u>M2. SUELO/HAB</u>	<u>M2. DE SUELO</u>	<u>M2.CONSTR/HAB.</u>	<u>M2. CONSTRUIDO</u>
I DOCENTE				
CULTURAL	3,60	14.616	0,830	3.370
II SANITARIO	0,33	1.340	0,138	560
III ASISTEN- CIAL.	0,77	3.127	0,36	1.462
IV SOCIO CULTURAL	1,62	6.578	1,20	4.872
V DEPORTIVO Y DE ESPEC- TACULOS	6,665	27.060	0,3	1.218
VI ADMINISTRA Y SEGURIDAD	0,22	894	0,11	447
SUMA.....	13,205	53.614	2,938	11.929
COMERCIAL				
COMER.ABASTE.	0,90	3.654	0,90	3.654
SUMA.....	0,90	3.654	0,90	3.654
<u>TOTALES.....</u>	<u>14,105</u>	<u>57.268</u>	<u>3,838</u>	<u>15.583</u>

El presente documento fue aprobado
provisoriamente por el Ayuntamiento
en sesión de 31 de 1987
EL SECRETARIO



D. VIII.- CUADRO DE COMPARACION ENTRE LOS ESTANDARES PRESCRITOS EN EL P.G. Y LOS ASIGNADOS EN EL P.A.U.

CUADRO N^o 12

	STANDAR DE APLICACION SEGUN P.G.	STANDAR DE APLICACION SEGUN P.A.U.	SUPERF. SEGUN ESTANDARES	M2SUELO	UBICACION POLIGONOS	CESION OBLIGATORIA Y GRAT. INTRAPOLIGONO
DOCENTE CULT. SCOLAR	2,5 m2 S/ha	3,60	14.616	14.616		
RELIGIOSO	0,2 m2 S/ha	0,30	1.218	1.218		
ANIT-RESIDENC	0,8 m2 S/ha	0,80	3.248	3.248		
RECREA-CULTU.	0,2 m2 S/ha	1,20	4.872	6.578		
DEPORITVO	3,0 m2 S/ha	6,665	27.060	27,060		
ADMINISTRAT.	0,1 m2 S/ha,	0,11	447	894		53.614
COMERCIAL	0,2 m2 S/ha	0,90	3.654	3.654		
S U M A				57.268		
POB. DE SERVC.	1.5 m2 S/ha	1,50	6.090	16.917		
RESIDENCIAL (10% A.M.)			13.744	13.744		
T O T A L				89.929		

M2. S/ha = metro cuadrado suelo asignado por habitante.

M2. Sc/ha = metro cuadrado suelo construido por habitante

*Esta cantidad se concretará cuando se realice el cálculo del A.M. en el Plan Parcial.



Para homogeneizar los terrenos y hacer una valoración y estimación objetiva del terreno, introducimos unos coeficientes, que en función de las diferentes zonas y polígonos serán:

ZONAS

Residencial turístico.....	0,90
Población de servicio.....	0,85
Comercial.....	1,00

POLIGONOS

En función de la edificabilidad, ubicación, estructura, asentamiento y situación respecto al sistema general, tendremos unos coeficientes:

C ₁	0,80
C ₂	0,80
C ₃	0,85
C ₄	0,95
C ₅	0,95
C ₆	0,70

luego, los coeficientes serán:



- C₁..... 0,75
- C₂..... 0,75
- C₃..... 0,75
- C₄..... 0,85
- C₅..... 0,85
- C₆..... 0,65

por tanto, la superficie edificable en u.a., sera:

- C₁ 8.973
- C₂ 3.193
- C₃ ... 14.280
- C₄ ... 12.436
- C₅ ... 54.352
- C₆ 4.700
- Comercial 3.654
- TOTAL 101.508

el 10% de aprovechamiento medio sera : 10.150 u.a.
luego, en m² de edificación tendremos :

10.150 : 0,75 13,533 m²

y como el coeficiente de edificabilidad es de 1 m²/m²,
necesitamos 13.533 m² de suelo.

En este caso, se le cede al Ayuntamiento el 10,15% del
aprovechamiento medio, que asciende a 13.744 m².

El presente proyecto ha sido aprobado
por el Ayuntamiento de Fuerte Ventura
en sesión de 31 de mayo de 1987
EL ALCALDE






Francisco J. González y Glez.-Jaraba
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
DR. VERNEAU, 7 - BAJO '
TELEFONO: 31 69 21
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ANEXO N° 1

El presente documento ha sido aprobado provisionalmente el 3 de octubre de 1987 en sesión de EL SECRETARIO



[Handwritten signature]

ANEXO I

OBLIGACIONES A ASUMIR POR EL ADJUDICATARIO

I.1.- CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS DE TERRENOS

a) Terrenos destinados a viales públicos rodado y peatonal.....	57.268m2
b) Terrenos destinados a espacios libres de uso público.....	76.357 m2
c) Terrenos destinados a Centros Culturales y Docentes Publicos POLIGONO C-1.....	14.616 m2
d) Terrenos destinados a Equipamiento Comunitario y Centros de interés público y socila POLIGONO C - 1.....	38.998 m2
e) Terrenos destinados para la defensa y protección del medio físico.....	828.214 m2
f) Terrenos que representen el 10% del aprovechamiento medio POLIGONO C - 3.....	13.744 m2
TOTAL	<u>1.029.197 m2</u>

Todas estas cesiones están concretadas gráficamente en los planos del presetne Anexo

Estas superficies se concretarán en el Plan Parcial cunado dispongamos del cálculo del Aprovechamiento Medio de la Actuación

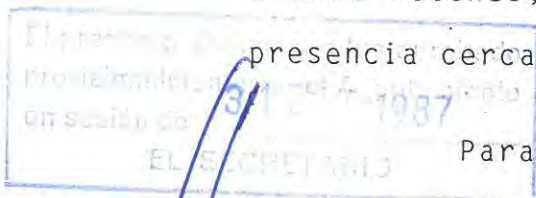


En el oleaje SWELL, la mayor altura de ola se presenta en dirección N, NW, ligeramente tendida hacia el Norte, en cualquier caso los oleajes de componente Norte, son dominantes (mayores alturas de ola) y reinantes (mayores frecuencias)

El oleaje hasta ahora analizado, se puede considerar representativo del existente en la zona de barlovento de las islas, abierto a los oleajes de largo, donde los alisios juegan un especial papel.

En la zona donde se ubica el presente Programa de Actuación Urbanística, zona de Sotavento, no tiene incidencias el oleaje generado por los alisios de componentes Norte, debido al abrigo proporcionado por las propias islas. Por otra parte, el oleaje, a lo que está expuesta la costa de Sotavento (E, SE, S y SW) es generado por unos vientos de menos importancia, tanto por su magnitud como por su frecuencia, asociados a unos fetches, en general de menos longitud, dada la presencia cercana al continente africano.

Para tener una idea de la entidad de estos oleajes contamos con el régimen de oleajes para la costa de sotavento de la Península de Jandía elaborado por el cálculo de un dique de abrigo en Morro Jable, y obtenido en base al régimen de vientos en la zona, a través del Método de Previsión de oleajes de



de Abaco integrado y que queda reflejado en el siguiente cuadro:

Altura de la ola	E	SE	S	SW	Sin direccionar
Calmas	-	-	-	-	87,00
0,25 - 0,50	6,87	0,40	0,37	0,77	-
0,50 - 2,50	1,13	0,69	0,95	1,63	-
2,50 - 4,00	-	0,01	0,14	-	-
> 4,00	-	-	0,04	-	-
TOTAL	8,00	1,10	1,50	2,40	87,00

A la vista de éste régimen, cabe destacar la gran importancia de las calmas, que llegan a suponer el 87%, siendo el oleaje más frecuente el de dirección E (8% de las observaciones) aunque no se alcanzan grandes alturas de ola dado la cercanía de la costa africana, sin embargo, con oleajes de dirección Sur, se superan los 4 m. de altura de ola, en donde los vientos no son de gran entidad (5 - 6 grados BEAUFORT y dirección LSr en el 0,62% de las observaciones) y el oleaje alcanza un gran desarrollo, al no existir limitación por el efecto fetch



El secretario
 en sección nº 31
 31 de octubre de 1957
 EL SECRETARIO

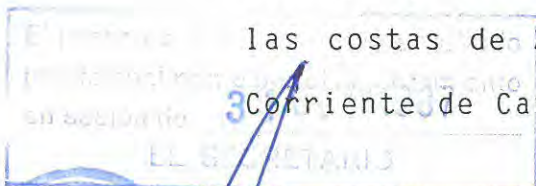
[Handwritten signature]

II.3.4.3. Corrientes

Las corrientes superficiales que afectan al litoral del archipiélago canario forman parte o son generadas por la llamada corriente general de Las Canarias, cuyo origen está en la corriente cálida del golfo (Gulf-Stream)

La Corriente del Golfo, cálida y veloz (8 millas por hora) se adentra en el Atlántico. Su primitiva y escasa anchura se va ampliando a medida que gana longitud, perdiendo velocidad, subdividiéndose en varias ramas. Unas que se remontan hacia el Norte y otras hacia el Sur, que al norte de las Islas Azores se divide en otras dos: una que baña el Golfo de Vizcaya y otra, que formando una amplia curva, baña las costas de Africa, y que constituye la denominada Corriente de Canarias.

La dirección de la Corriente de Canarias entre Cabo Espartel y Cabo Jubi (28°) es de S o SW inclinándose más al SW a partir de dicho punto. La corriente es más intensa en la parte meridional, donde puede llegar a alcanzar 2 millas por hora cuando los vientos del N y NE están bien entablados, más, normalmente su velocidad no pasa de 0,5 millas por hora. La velocidad de la corriente es mayor en verano que en



invierno. Los vientos del SW pueden llegar, si son persistentes, a suprimir momentaneamente esta corriente, e incluso a invertir su dirección.

Las aguas cálidas de la Corriente del Golfo, se van enfriando en su recorrido por la zona norte, con lo que las aguas de la Corriente de Canarias, son sensiblemente menos cálidas, enfriamiento que se incrementa notablemente, pues la Corriente de Canarias está alimentada por los ascensos de aguas profundas a lo largo de las costas de Marruecos, con lo que la temperatura del agua suele ser inferior a los 20°C

La Corriente de Canarias sufre modificaciones al llegar a la zona del Archipiélago, ya que su libre desplazamiento hacia el sur se encuentra obstaculizado por las barreras insulares dando origen a rápidos desplazamientos de aguas, que rizan el mar y dificultan la navegación de embarcaciones pequeñas. En algunos puntos se forman contracorrientes costeras de gran intensidad, especialmente en los canales interinsulares.

En base a la información recogida en las "Routing Charts" del Almirantazgo Inglés, se ha elaborado el gráfico de corrientes superficiales que se

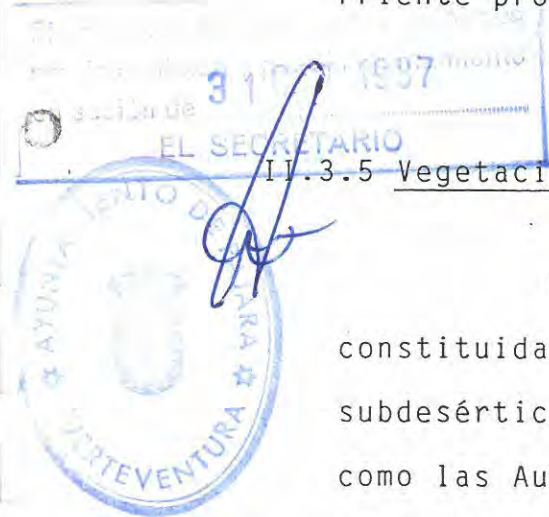


En sesión de 3 de Julio de 1987
EL SECRETARIO

adaptan a los planos del presente anejo, en el que se recogen las corrientes medias superficiales existentes en las proximidades de las costas de las Islas Orientales del Archipiélago.

Como se puede observar, las islas orientales están flanqueadas por sendas corrientes de agua de dirección S SW, con velocidades superiores a 0,5 m/seg. (1 milla por hora), mientras que en las cercanías de la costa ésta está comprendida entre 0,2 y 0,5 m/seg.

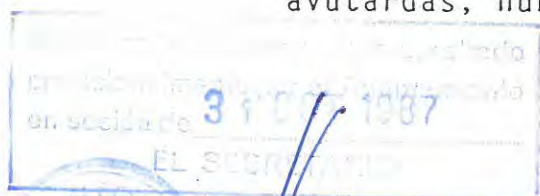
En la península de Jandía se forman tres contracorrientes que en las Playas de Jandía, tanto en Barlovento como en Sotavento, producen corrientes en dirección N, NE y en la zona más meridional, una corriente procedente del O.



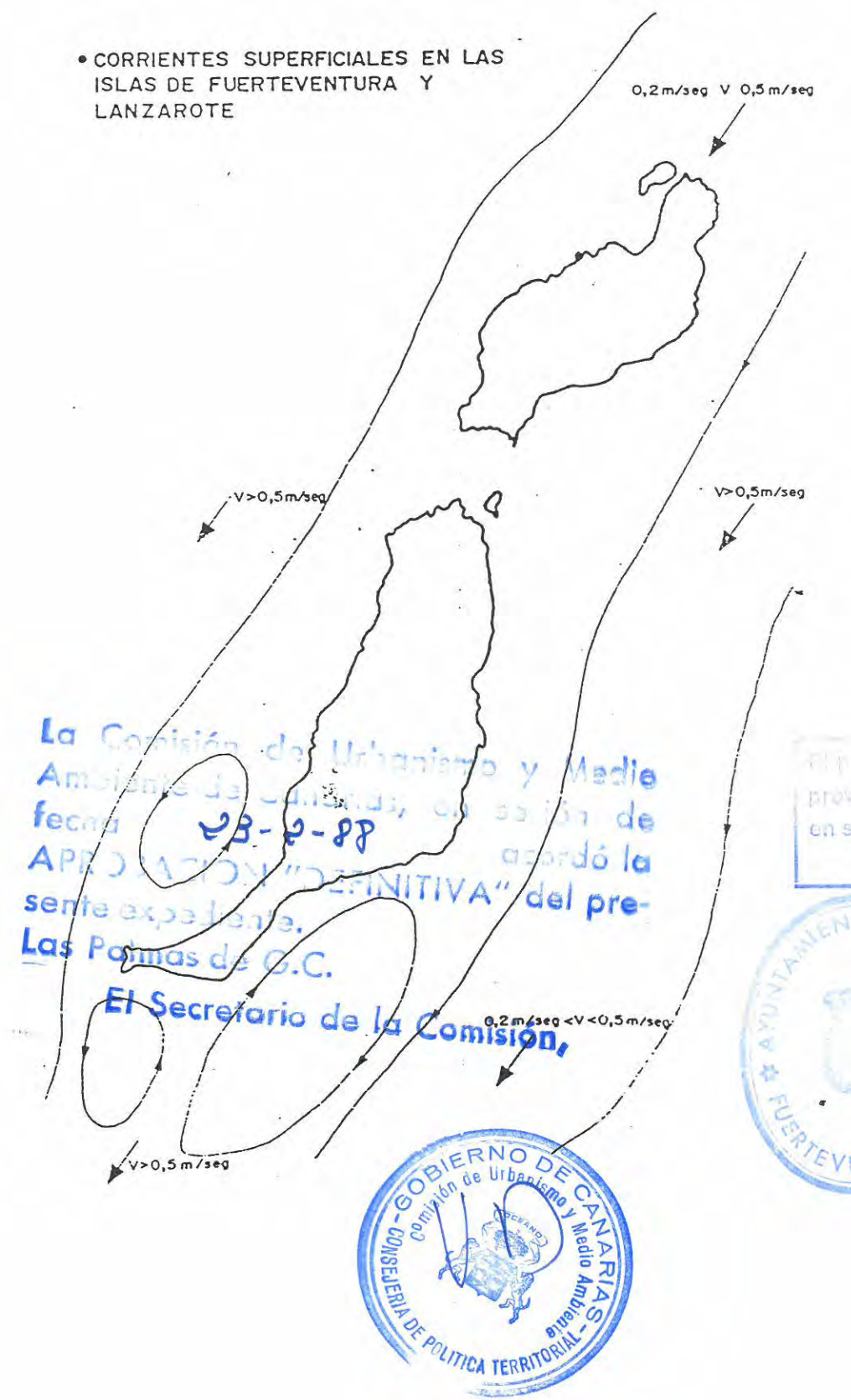
II.3.5 Vegetación existente flora y Fauna

La flora de la zona que nos ocupa está constituida principalmente por plantas y arbustos subdesérticos silvestres típicos de la región, tales como las Aulagas, el Heunenguen, los Mimos, los Tarajales, las Tabaillas y otros. También se encuentran pequeñas agrupaciones de palma canaria en donde las condiciones de humedad y suelo son mejores

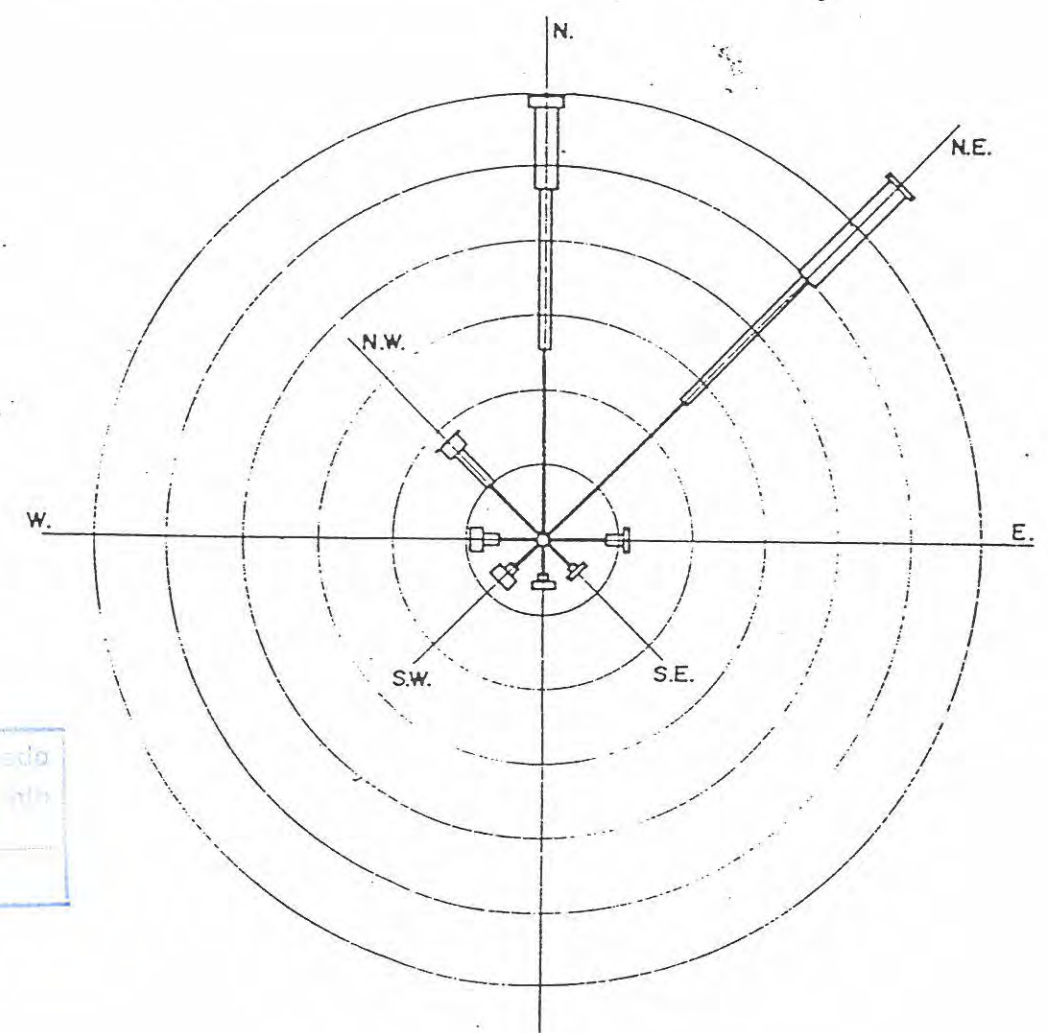
Las actuales especies animalés se basan tanto en las autóctonas como en las africanas occidentales. Entre las autóctonas, existen los reptiles de clima semidesértico y árido y los mamíferos, conejos y musarañas, ratones, topillos, etc. Hay también perdices y palomas constituyendo un atractivo cinegético. Entre las aves marinas más limícolas y abundancia de flingilidos y paselidos de matorral. Donde el continente africano accede a la isla diversas aves marinas, avutardas, hubaras y otras.



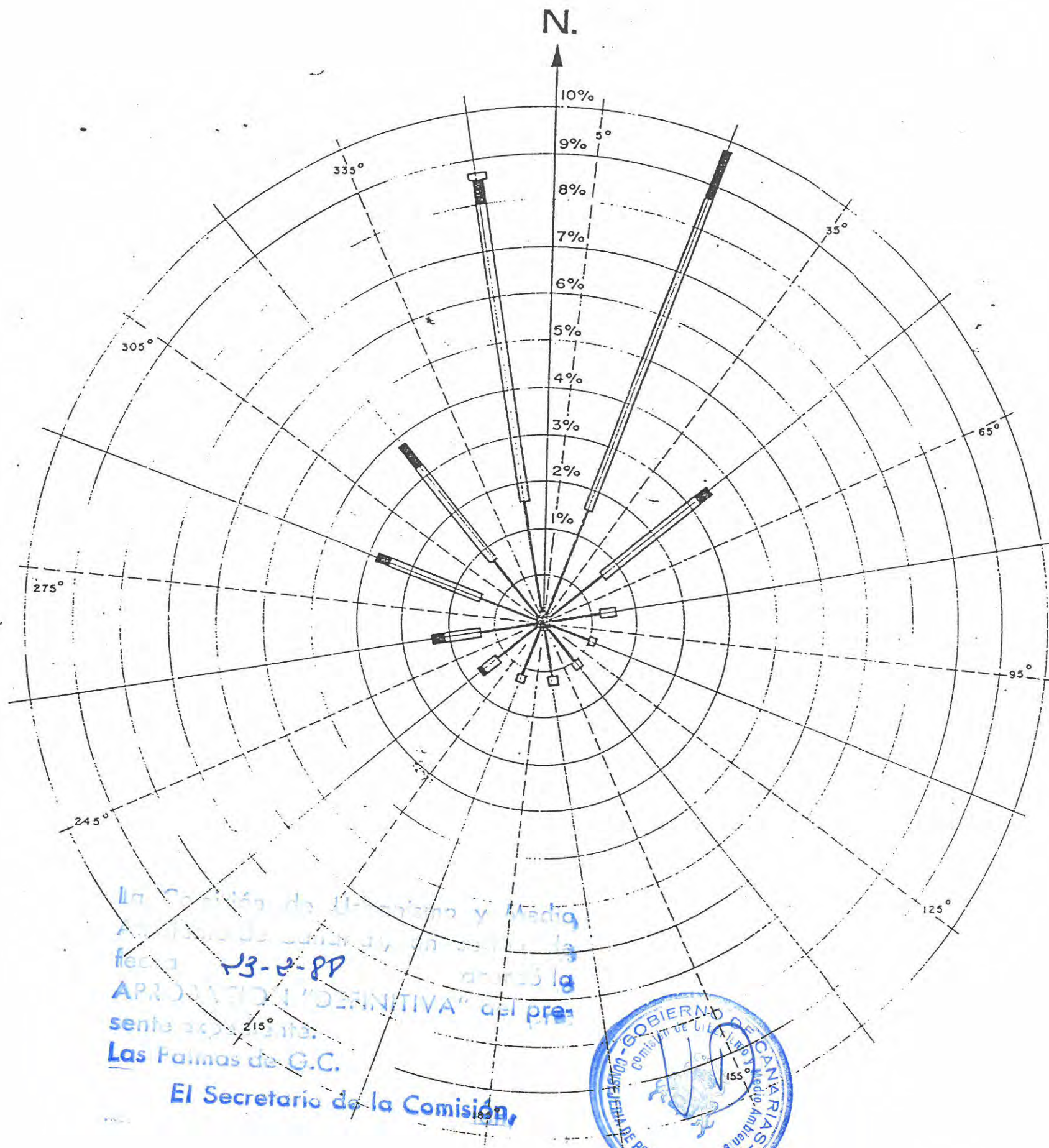
• CORRIENTES SUPERFICIALES EN LAS ISLAS DE FUERTEVENTURA Y LANZAROTE



REGIMEN DE VIENTOS EN EL AREA DE LAS ISLAS DE FUERTEVENTURA Y LANZAROTE



FUERZA DEL VIENTO	
GRADOS BEAUFORT	VELOCIDAD (NUDOS)
CALMAS 6,91 %	
1-3	1 A 10
4	11 A 16
5-6	17 A 27
7	MAS DE 27



ALTURAS DE ÓLEAJE SWELL

- 0,25 - 0,50 mts.
- ▭ 0,50 - 2,50 mts.
- ▨ 2,50 - 4,00 mts.
- ◻ 4,00 ó MAS
- CALMAS 67,50%

El presente documento es propiedad
 provincial y queda a disposición
 en fecha de 31 de Mayo de 1987
 EL SECRETARIO



La Comisión de Urbanismo y Medio
 Ambiente de Parara, en sesión de
 fecha 23-2-87, aprobó la
 APROBACIÓN "DEFINITIVA" del pre-
 sente proyecto.
 Las Palmas de G.C.
 El Secretario de la Comisión,



I.2.- OBLIGACIONES DE EJECUCION DE INFRAESTRUCTURA

A) Construcción de la red viaria completa y de las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público, riego, teléfono y demás servicios de comunicaciones

B) Construcción de las conexiones necesarias entre las redes señaladas anteriormente y las generales del territorio.

C) Ejecuciones de las instalaciones necesarias de potabilización y depuración de aguas que asegure la autonomía de la actuación.

D) Ejecución de las obras correspondientes a zonas verdes tanto públicas como privadas, incluyendo la plantación de arbolado, jardines, etc.

I.3.- OBLIGACIONES DE EJECUCION DE LA EDIFICACION

La edificación total del Programa se realizará, de acuerdo con el Plan de Etapas establecido, en 6 años con 3 etapas de 2 años cada una.

La distribución zonal, por etapa, de la edificabilidad será de acuerdo con el programa de edificación del presente Proyecto.



Francisco J. González y Glez.-Jaraba
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
DR. VERNEAU, 7 - BAJO '
TELEFONO: 31 69 21
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ANEJO N° 2

Excmo. Sr. Concejal de Urbanismo y Obras Públicas
Presidencia del Ayuntamiento de Fuerteventura
en sesión de 3 de SET 1987
EL SECRETARIO



ANEXO IIII.1.-SITUACION GEOGRAFICA - GEOMORFOLOGICA

Separada de Lanzarote por el estrecho de la Rocaína, Fuerteventura se encuentra entre las coordenadas geográficas 28º 02' y 28º 49' Norte 13º 49' y 14º 31' Oeste, distando unos cien kilómetros del litoral africano.

Con una densidad de 18 hab./km², es la isla menos poblada del archipiélago, repartiéndose sus 31.000 habitantes entre los municipios de Antigua, Betancuria, Tuineje, Pájara, La Oliva y Puerto del Rosario, capital administrativa cuyo puerto y aeropuerto, aseguran las comunicaciones con el resto del país, principalmente a través de Las Palmas, capital de la provincia.

El municipio de Pájara, tenía en 1.981, unos 4.427 habitantes de hecho.

Fuerteventura se orienta Noroeste-Suroeste como consecuencia de su conexión con los sistemas orográficos norteafricanos. Las formaciones geológicas



primitivas han sido sólo parcialmente modificadas por la actividad volcánica posterior.

Morfológicamente, la isla está constituida en su cuerpo principal prolongada en La Península de Jandía. Este cuerpo principal, se divide de Norte a Sur por una depresión que separa oriental y occidental.

El macizo oriental testimonia la primera estructura de la isla como prolongación de la orografía africana. En él, la erosión ha configurado un relieve de colinas ó mesetas de escarpadas laderas separadas por valles de fondos extensos y planos.

El macizo occidental es consecuencia de una dislocacion que orienta el conjunto paralelamente a la costa. En él, la erosión ha sido mucho menos intensa que el macizo oriental.

La Península de Jandía se relaciona desde el punto de vista orográfico con el macizo oriental. Es el resto de una montaña crateriforme arrasada por la erosión y de cuya estructura queda la concebida, hacia el oeste del actual macizo.

La fase final de la actividad volcánica forma conos y superficies de lava llamada "Malpais". El cono más conocido es el de la Caldera de Gartia, en



en el centro de la isla y existen algunos otros conos segros en sus cercanías.

Las rocas basales son las más antiguas de Fuerteventura, componiéndose de una serie de lavas basálticas alternadas llamadas "Trapps". Esta serie, más o menos horizontal en el período efusivo en que se originó, sufrió una dislocación posterior hasta llegar a inclinarse casi verticalmente. Las capas plegadas y en densa formación se encuentran en una extensión muy vasta a lo largo de las costas de Barlovento.

La serie de los "Trapps" ó basaltos antiguos está inyectada por masas de rocas plutónicas.

La mayoría de las elevaciones montañosas han sido creadas por la erosión que convirtió la antigua cadena montañosa en la actual penillanura. Grandes masas de arrastre fueron llevadas y depositadas en forma acarreadas, formando conglomerados, conservados en las montañas altas del área de "Trapps". Las masas de basaltos, en capas más uniformes se extendieron por la superficie de la cadena montañosa, al salir de un sistema de fracturas en la costa oeste.

Las costas de la isla son generalmente bajas y abiertas con buenas playas, las mejores quizás de todo el archipiélago. Sólo las costas suroestes y noroeste son algo más quebradas.



II.2.- EMPLAZAMIENTO

Los terrenos objeto del Plan Parcial forman parte del Término Municipal de Pájara, y están emplazados en la zona denominada Playa de Sotavento de la Península de Jandía.

Comprende los terrenos calificados como urbanizables programados por el Programa de Actuación "Las Gaviotas", sitios en el valle natural, por el que discurre el Barranco del Valluelo de la Cai, delimitado por el Tablero de Vinamar, Montes Colorados, Monte Redondo y la Playa de Butihondo, de las de Sotavento en la Península de Jandía.

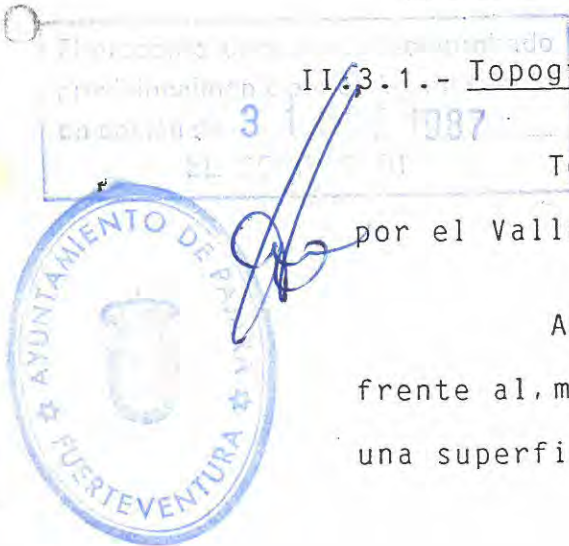
La distancia a Morrojaable es de 3,6 km.

II.3.- CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS EN ORDEN A LOS FACTORES NATURALES

II.3.1.- Topografía

Topográficamente el terreno queda constituido por el Valle y la zona costera descrita anteriormente.

Alcanza una profundidad de 1.600 m. con un frente al mar de aproximadamente 1.100 m., presentando una superficie sensiblemente rectangular.



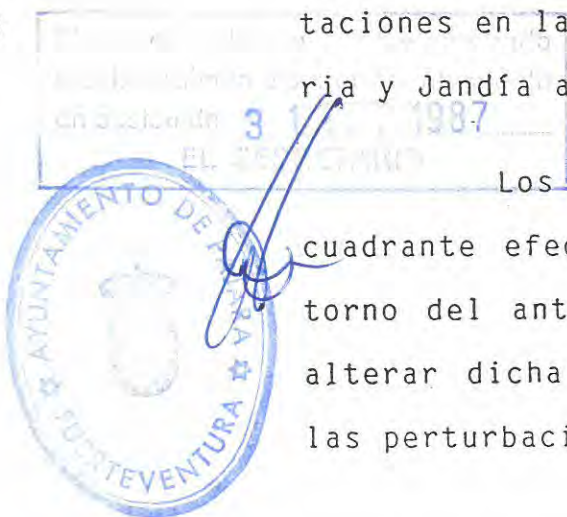
Las pendientes medias oscilan entre el 5% y el 25%, habiéndose excluido de los polígonos edificables las superficies al 30%

Altimétricamente el área de actuación oscila entre la cota de nivel 0,00 en su límite con el Océano Atlántico y la 90 m. sobre dicho nivel.

II.3.2.- Climatología

La escasa altitud general de Fuerteventura justifica su extrema aridez. Las precipitaciones anuales medias en la isla son del orden de 100 mm., con sequía absoluta en los meses de Mayo y Agosto, mientras que en los de Diciembre y Noviembre se registran la mitad de las precipitaciones anuales. Aunque no existe un sistema de observaciones meteorológicas de la isla, excepto las de aeropuerto, por correlación altimétrica con Lanzarote se estima que las precipitaciones en las zonas altas de los macizos de Betancuria y Jandía alcanzan los 300 mm. anuales.

Los vientos dominantes son del primer cuadrante efecto de la circulación de los alisios en torno del anticiclón atlántico. En invierno se puede alterar dicha circulación por otras, relacionadas con las perturbaciones de la zona templada.



La influencia del continente africano, con el impropio llamado "Tiempo del Sur", es consecuencia del contraste entre la masa de los alisios que envuelve las islas y la que descansa en el Sahara, con diferencias térmicas de 15°C. Es curioso que Fuerteventura y Lanzarote son las islas menos afectadas por esta influencia africana, pese a ser las más próximas al continente.

La humedad relativa del aire en la costa es del 70%, mantenida durante todo el año y equivale a una humedad absoluta de 10 a 15 gramos por metro cúbico. En la costa de Fuerteventura se registran unas 3.000 horas anuales de insolación con sólo 20 días de precipitación.

II.3.3.- Costas y Playas

La costa, del área objeto del presente Plan Parcial, está constituida por el dunaje natural del valle y cuenca hidrográfica correspondiente que tiene su desembocadura en el punto medio de su frente con el mar. Dicha desembocadura queda enmarcada por dos sobreelevaciones topográficas a una altura media de 20 m. sobre el nivel del mar, haciéndolas idóneas por el dominio panorámico de la Playa de Bútihondo, que con su arena blanca de caracolillo discurre en todo su



frente con un ancho medio oscilante de 20 m. a 200 m. en su lado Oeste, y de 10 a 30 m. en su lado Este

La Plataforma Litoral de esta unidad de morfología litoral se caracteriza:

BATIMETRIA

La isobata de 20 m. tiene un trazado paralelo a la línea de la costa, en pleamar, encontrándose a unos 800 - 1.000 m de ésta. En bajamar, en la playa de Sotavento, donde la carrera de marea llega a tener 800 m. de ancho, la isobata se acerca a la línea de la costa quedando a sólo 175 m. de ésta.

La isobata 100 m. presenta también un trazado paralelo a la costa a unos 2.000 m. de ésta.

La plataforma continental es bastante estrecha, el comienzo del talud continental debe situarse entre los 50 y 100 m de profundidad, alcanzándose a 4 km. del borde costero, profundidades superiores a los 1.000 m.

FONDO

Son de arena a lo largo de toda la costa, presentándose algunos bancos de piedra de escasa entidad, frente a Punta Matorral y frente a la Playa de Butihondo. En el extremo occidental de la unidad



(Punta de los Molinillos), aparecen en profundidades de más de 20 m. fondos de piedras, presentes a lo largo de la costa en la siguiente unidad.

Lo que denominamos Playas de Sotavento de Jandía, comienza como hemos dicho en la Playa de Matorral, donde desemboca el Barranco de Vinamar, el más largo de toda la península y termina en la Punta de los Molinillos. Es una sucesión de playas de arena fina y cuya anchura queda condicionada por la mayor o menor cercanía de las estribaciones de los morros y cuchillas de la Península de Jandía. En algunos casos las cuchillas alcanzan el mar, pudiendo dar lugar a una costa acantilada en algún punto.

Dentro de la nomenclatura se distinguen las siguientes playas:

Playa del Matorral que es una ancha playa, de unos 4.500 m. de arena fina, que desborda a izquierda y derecha la Punta del Matorral, la cual condiciona la curiosa forma de la playa.

Esta playa se prolonga hacia el NE por una estrecha franja de arenas que constituye la playa de Butihondo, alimentada en ambos estrechos por los barrancos de Butihondo y de Esquinzo.

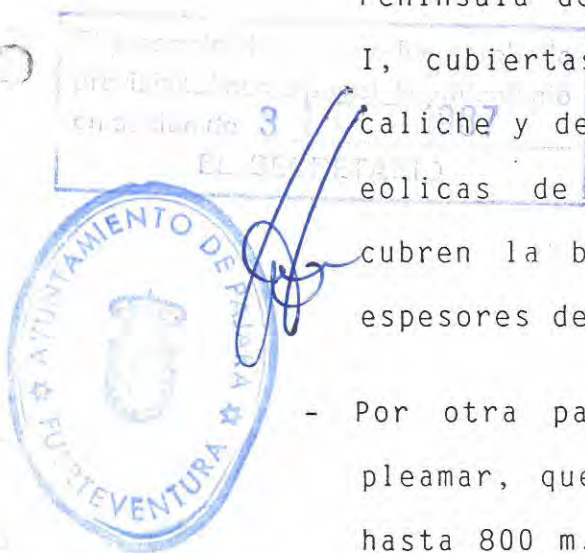


Este último baranco separa la playa de Butihondo de la Playa de Sotavento de Jandía propiamente dicha, que es una larga playa (11.000 m.) de anchura muy variable.

Esta playa, en su primera parte, entre los barrancos de Esquinzo y Pecenescal tiene una anchura, ligeramente superior a la de Butihondo, si bien en algunos puntos se reduce su anchura al acercarse los morros al borde costero. En este tramo desembocan los barrancos o valles del Mal Nombre, de los Canarios, del Valluelo del Salmo y del Valluelo.

A partir del valle de Penescal varían las características de la playa:

- Por una parte, el país costero que hasta este punto estaba formado por los morros y cuchillas de la Península de Jandía, lavas y escorias de la serie I, cubiertas en algunas puntas por depósitos de caliche y derrubios de ladera, cambia a formaciones eólicas de jable, más o menos cementadas, que cubren la base original de lavas basálticas, con espesores de hasta 90 m,
- Por otra parte, se tiene una playa estrecha en pleamar, que alcanza en algunas zonas anchuras de hasta 800 m. en bajamar. Plataforma que cabe atri-



buir al relleno de la plataforma litoral con arenas procedentes del país costero, pues se atribuye como origen de las arenas de esta playa a los depósitos de éstas que se efectúan en la costa de Barlovento y que remontan el Itmo de la Pared.

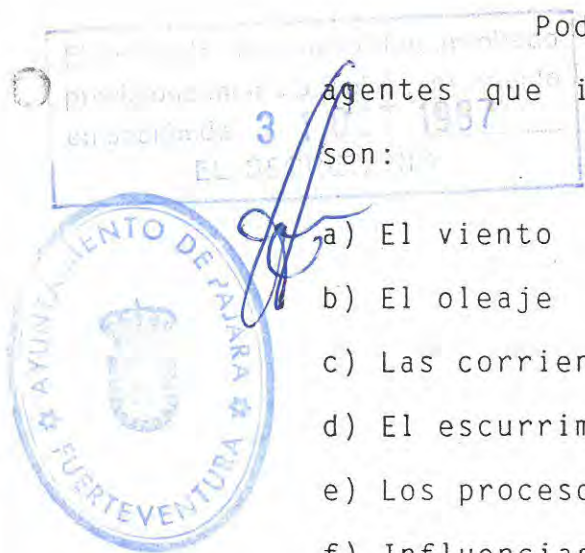
La última playa de esta serie es la playa de los Molinillos separada de la anterior por una costa baja rocosa y en puridad pertenece a la playa anterior.

II.3.4 Dinámica Litoral

Analizaremos a continuación las acciones incidentes en el proceso de evolución del litoral y la importancia de cada una de ellas.

Podemos establecer que las acciones o agentes que intervienen en la evolución del litoral son:

- a) El viento
- b) El oleaje
- c) Las corrientes
- d) El escurrimiento sub-aéreo del agua y el hielo
- e) Los procesos químicos
- f) Influencias biológicas



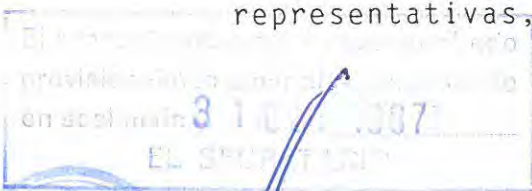
Los procesos litorales se deben a la acción resultante que supone la actuación de distintas acciones. Ahora bien, en la costa objeto del presente estudio, las acciones más importantes son: el viento, el oleaje y las corrientes, por lo que procederemos a una descripción más detallada de ellas, no teniendo en cuenta las restantes.

II.3.4.1. Regimen de vientos

Como elemento climático, el viento es uno de los factores más relevantes dentro de la climatología de las Islas Canarias.

Su régimen se caracteriza por la presencia de vientos alisios con componentes N/NE/NW.

El único observatorio permanente, antes de Los Estancos y actualmente del Matorral, es el Aeropuerto de Fuerteventura que nos proporciona los datos que a continuación se exponen para su consecuente estudio y conclusiones en base a las medidas más representativas, como son su velocidad y dirección.

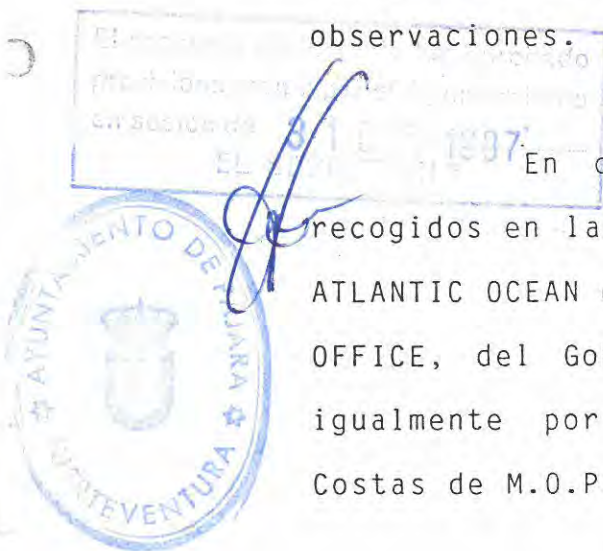


En el Anejo de Planos se puede observar la Rosa de vientos para los meses de Enero, Febrero, Julio y Agosto, la media anual y los gráficos conjuntos de Frecuencia y Velocidad, agrupados por trimestres.

Observando conjuntamente estos datos cabe destacar:

- a) Que el viento más fuerte se da en el verano con velocidades superiores a los 29 km/h y con una frecuencia del 55%, superior al 40% del valor medio
- b) Que los vientos reinantes son también vientos dominantes de componente Norte (NW, N y NE) y se presentan en un 66 % de las observaciones anuales. Esta dominancia es más acusada durante el verano, como resultado de la combinación de los alisios con la brisa costera del mar. Así se tiene en el mes de Agosto, vientos del Cuadrante Norte, en el 85% de las observaciones.

En cuanto a las velocidades, según datos recogidos en las MONTHIL y METEOROLOGICAL CHARTS OF THE ATLANTIC OCEAN editados por HER MAJESTYS'S STATIONENRY OFFICE, del Gobierno Inglés, cuyo resumen, elaborado igualmente por la Dirección General de Puertos y Costas de M.O.P.U., se expónen a continuación y apare-



Frecuencia media de velocidad del viento en (%) valores medios periodo 1.964-73.

Mes	Aeropuerto de Los Estancos (Fuerteventura)			
	0-5 Km/h	6-28 Km/h	29-61 Km/h	> 61 Km/h
Enero	14	59	27	0
Febrero	14	55	31	0
Julio	4	41	55	0
Agosto	3	50	47	0
Media	9	51	40	0

Frecuencias mensual y anual de la dirección del viento . Valores medios periodo 1.964-73

Mes	Aeropuerto de Los Estancos (Fuerteventura)								
	Dirección								
	N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	Calma
Enero	13	22	13	8	8	4	10	9	13
Febrero	18	22	6	7	4	5	12	12	14
Julio	46	26	11	1	0	0	2	10	4
Agosto	45	33	9	0	0	1	1	7	4
Media	31	26	10	4	3	2	6	9	9



cen reflejados graficamente en los Planos adjuntos al presente anejo.

Régimen de vientos en la zona marítima de las Islas de Lanzarote y Fuerteventura.

Escala Beaufort	N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	Calmas
1 - 3	12,64	12,86	4,12	2,79	2,17	2,54	2,95	4,86	6,91
4	10,54	11,71	1,17	0,29	0,46	0,76	1,05	3,12	-
5 - 6	5,62	8,63	0,37	0,30	0,62	0,83	0,83	0,96	-
7	0,49	0,04	-	-	-	-	-	0,04	-
8 - 12	0,21	0,12	-	-	-	-	-	-	-
Total	29,50	33,36	5,66	3,38	3,25	4,13	4,83	8,98	6,91

El presente documento es provisionalmente en sección de 31/07/1997

Se comprueba que los vientos reinantes coinciden con los dominantes y que los vientos fuertes de más de 4 grados BEAUFORT, es decir, velocidades superiores a los 16 nudos se tienen el el 19% de las observaciones, de las cuales, el 84,5% corresponden a vientos del cuadrante Norte.

El "Tiempo Sur" (Harmatan) o Viento de Levante de dirección E y SE, producido cuando las masas de aire cálido del Sáhara son obligados a despla-



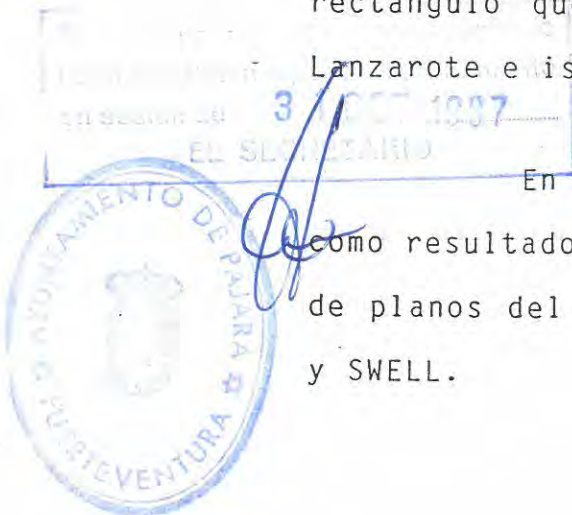
zarse en fase anticiclónica, interrumpiendo en las Islas en los niveles altos, para posteriormente descender, supone un 9,04% de las observaciones, y los W, SW que supone un 8,96% de las observaciones, se producen en otoño, como consecuencia de la irrupción de los vientos frios del Sahara Central que desvían los alisios. Ambos son de corta duración y raramente superan los 16 nudos. consecuencia

II.3.4.2. Régimen de oleaje

En general, la información existente sobre el oleaje es a través de observaciones visuales.

Para el análisis del mismo nos hemos basado en los datos recogidos por la Dirección General de Puertos y Costas, obtenidos del Centro Meteorológico Mundial de Ashnilla (EEUU), que recoge observaciones visuales realizadas por barcos colaboradores, en un rectángulo que incluye las Islas de Fuerteventura y Lanzarote e islotes anejos.

En base a más de siete mil observaciones y como resultado de ellas, adjuntamos, en la hoja A.s.s. de planos del presente anejo, las rosas de oleaje SEA y SWELL.



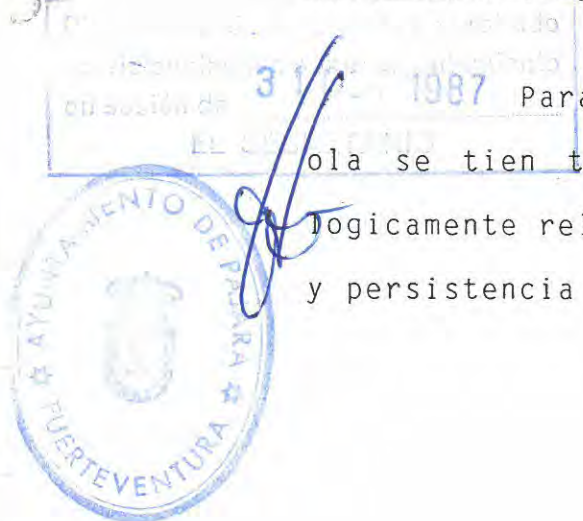
El oleaje SEA (oleaje de viento y olas temporal) resulta de acción directa de viento sobre el área áceánica, que recibe el nombre de Fetch.

El oleaje SWELL y oleaje de fondo se produce cuando las olas, en principio de temporal, abandonan el Fetch, propagándose a través del oceano con poco o ningún viento favorable.

Las olas de SEA presentan un aspecto ancho, con una amplia gama de frecuencias y alturas de ola, sin embargo el aspecto del oleaje SWELL es más estrecho, predominando una determinada frecuencia y altura de ola que caracteriza al oleaje, fenómeno que se agudiza cuando el oleaje se acerca a la costa

En ambos regímenes de oleaje la dirección reinante es la NNE, que en SEA alcanza el 28% de las observaciones y en SWELL el 9,8%

Para el oleaje SEA, la mayor altura de la ola se tien también en esa dirección, lo cual está logicamente relacionado con la mayor longitud de Fetch y persistencia del viento (los alisios)



El presente documento fue aprobado
provisoriamente por el Ayuntamiento
en sesión de 3 de NOVIEMBRE de 1987
EL SECRETARIO



[Handwritten signature]

ALT

-

□

□

□

CA

○

[Handwritten blue scribble]

Francisco J. González y Glez.-Jaraba

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

DR. VERNEAU, 7 - BAJO

TELEFONO: 31 69 21

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



ANEJO N° 3

El presente documento ha sido
provisoriamente aprobado por el Ayuntamiento
en sesión de 31 Oct 1997
EL SECRETARIO



ANEXO IIIEQUIPAMIENTO Y SISTEMAS GENERALES A NIVEL
INSULAR

- III.1 ACCESOS Y COMUNICACIONES PRINCIPALES
 - III.1.1 ACCESOS AEREOS
 - III.1.2 ACCESOS MARITIMOS
 - III.1.3 RED VIARIA INSULAR
- III.2 INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA
- III.3 ENERGIA ELECTRICA
- III.4 RESIDUOS SOLIDOS
- III.5 CENTROS DE ACTIVIDAD Y PRODUCCION
- III.6 ZONAS RECREATIVAS RESIDENCIALES

El presente documento es aprobado
provisoriamente por el Ayuntamiento
en sesión de 31 de 1987
EL SECRETARIO



III.1.1 ACCESOS Y COMUNICACIONES ESPECIALES

El único aeropuerto existente en la isla abierto al tráfico comercial, se encuentra situado en el municipio de Puerto del Rosario, a 5 km. del casco urbano en el lugar denominado Playa del Matorral.

La distancia existente a los terrenos objeto de la Actuación Urbanística es aproximadamente de 90 km. por carretera.

La evolución del tráfico de pasajeros es la siguiente:



CUADRO V.2.1.

TRAFICO AEROPORTUARIO Y SU EVOLUCION (pasajeros)

Años	Interior		Internacional		Interior	Total	
	Regular	No regular	Regular	No regular		Internacional	Total
1961	8.154	14	-	-	8.168	-	8.168
1962	8.382	68	-	-	8.470	-	8.470
1963	9.707	170	-	-	9.877	-	9.877
1964	12.461	281	-	-	12.742	-	12.742
1965	17.271	290	-	-	17.561	-	17.561
1966	23.964	319	-	-	24.283	-	24.283
1967	35.295	259	-	-	35.554	-	35.554
1968	41.708	515	-	-	42.223	-	42.223
1969	47.486	2.352	-	-	49.838	-	49.838
1970	64.978	3.573	-	-	68.515	-	68.515
1971	86.063	4.378	-	-	90.441	-	90.441
1972	105.188	9.275	-	-	114.463	-	114.463
1973	120.162	1.748	-	1.942	129.910	1.942	131.852
1974	141.338	565	-	14.902	141.903	14.902	156.805
1975	145.480	1.696	-	33.474	147.176	33.474	180.650
1976	164.537	523	-	45.978	165.060	45.978	211.038
1977	180.147	1.112	-	81.786	181.259	81.786	263.045
1978	224.027	560	-	110.492	224.587	110.492	335.079
1979	236.094	1.003	-	111.500	237.097	111.500	348.597
1980	219.992	630	-	124.500	220.622	124.216	344.838
1981			-				373.292
1982	208.272	598	-	186.217	208.870	186.217	395.087

FUENTE: MEMORIAS SUBSECRETARIA AVIACION CIVIL



El presente documento
previsto en el artículo 10
de la Ley 1/1984 de 26 de febrero
de 1984, se encuentra en posesión de
la Subsecretaría de Aviación Civil

Analizando la composición del tráfico se observa un espectacular crecimiento del tráfico internacional, ya que en 1.974 apenas representaba el 10% del total, y en el año 1.982 se aproximaba porcentualmente al 50%

El tráfico nacional se realiza en vuelos regulares, mientras que el tráfico internacional se realiza en vuelos charter en un 100%

La evolución de la demanda estima un crecimiento acumulativo del 3,5% para el tráfico interior y un 5,6% para el internacional, estimando para el años 2.000 un movimiento anual de 1.000.000 de pasajeros.

El aeropuerto se puede considerar satisfactorio en cuanto al campo de vuelos, tanto en la actualidad como en el futuro. La plataforma de aeronaves es escasa, necesitando una ampliación. La terminal de pasajeros, es actualmente insuficiente, estando prevista su ampliación inmediata para acondicionarla a la demanda actual y futura.



III.1.2 ACCESOS MARITIMOS

En la isla existen dos puertos principales, Puerto del Rosario y Gran Tarajal, donde se desarrolla la principal actividad portuaria de la isla. En la actualidad se está terminando la ejecución de un puerto en Morro Jable.

Las distancias existentes por carretera a los terrenos de la Actuación Urbanística son:

Puerto del Rosario.....	100 km.
Gran Tarajal.....	50 km.
Morro Jable.....	5 km.

En Puerto del Rosario es donde se desarrolla prácticamente toda la actividad portuaria de la isla, tanto de mercancías como de pasajeros, existiendo líneas diarias que lo comunican con Arrecife de Lanzarote y Las Palmas preferentemente

El puerto del Gran Tarajal se destina a tráfico de mercancías, sobre todo tomate, dado el carácter agrícola de la parte sur de la isla.

Otro puerto de comunicación con Lanzarote es el de Corralejo, en el municipio de La Oliva, en el que efectúa el servicio diariamente un pequeño ferry, que permite el traslado de pasajeros y coches de una isla a otra.



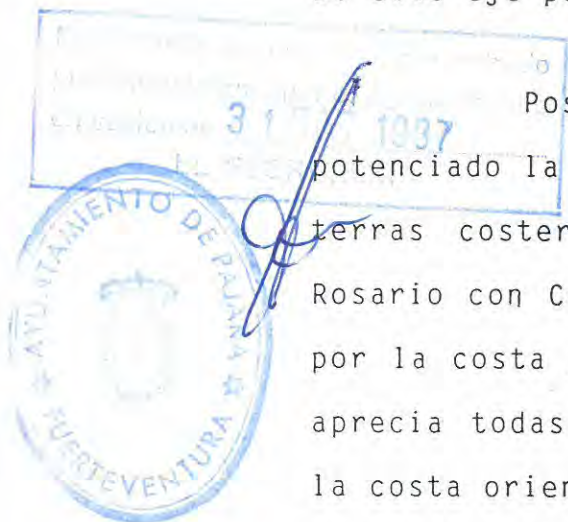
El puerto de Morro Jable, distante 5 km., podrá en un futuro cumplir un papel mixto: deportivo, pesquero y ser el punto de unión más cercano para el tráfico marítimo de pasajeros desde Las Palmas.

III.1.3 RED VIARIA INSULAR

Historicamente la red viaria de la isla de Fuerteventura se desarrolló formando un eje que partiendo de Corralejo llega a Gran Tarajal por el interior de la isla uniendo los principales núcleos, acercándose a la costa de Puerto del Rosario, y posteriormente desdoblarse en dos ramales: uno a Betancuria desde Antigua y el otro partiendo de Tuineje a Pájara. De este eje parten ramales hacia la costa.

Posteriormente el desarrollo turístico ha potenciado la costa, propiciando la creación de carreteras costeras, tales como la que une Puerto del Rosario con Corralejo, Puerto del Rosario con Antigua por la costa y Gran Tarajal con Morro Jable. Como se aprecia todas estas vías se encuentran enclavadas en la costa oriental de la isla.

La inexistencia de aforos impide dar una estimación de la circulación de vehículos por la isla, los únicos datos existentes están localizados en el

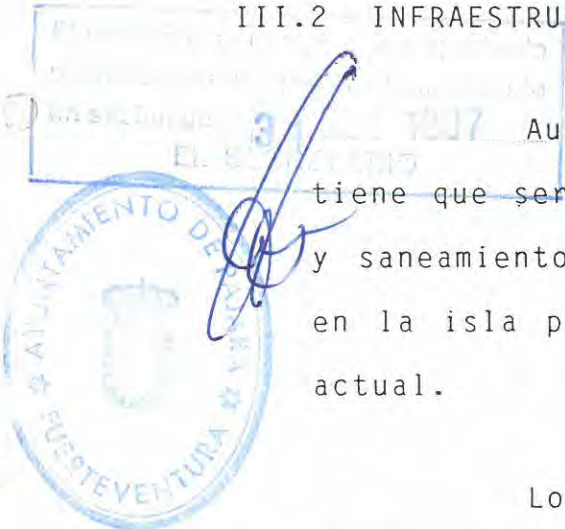


tramo Tuineje - Gran Tarajal que en el año 1.980 arrojaba un IMD de 1.172 vehículos/día

Se acompaña un plano de la isla donde se puede apreciar las características de la red y su estado de conservación.

Como previsión futura, y ya en fase de redacción del Proyecto, se ejecutará una variante costera que partiendo del entronque de Pozo Negro acomete en la Carretera de Tuineje a Gran Tarajal a 3 km. de este último núcleo, continuando hasta Tarajalejo con lo que los accesos al sur de la isla serán ampliamente mejorados, produciéndose una reducción en la distancia y en el tiempo.

III.2 INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA



Aunque el Programa de Actuación Urbanística tiene que ser autosuficiente en sus servicios de agua y saneamiento, exponemos aquí los recursos existentes en la isla para un mejor conocimiento de la realidad actual.

Los recursos hidráulicos en la isla de Fuerteventura son escasos, como en el resto del Archipiélago.

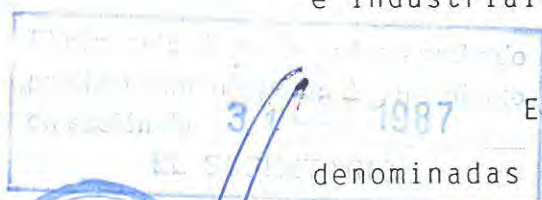
La gestión de los servicios hidráulicos de abastecimiento de agua está centralizada, en la casi totalidad de la isla, por un organismo denominado Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura que engloba a los Ayuntamientos de Puerto del Rosario, La Oliva, Antigua, Tuineje y Pájara.

La producción de agua por sistemas no convencionales (centros de producción de agua potable a partir de agua del mar mediante termocompresión) se encuentra localizada en tres lugares:

Puerto del Rosario.....	1,296 Hm3/año
Gran Tarajal.....	0,081 Hm3/año
Morro Jable.....	0,081 Hm3/año

arrojando un total de 1,450 Hm3/año. La casi totalidad del destino de esta agua es para el consumo doméstico e industrial.

El Consorcio tiene tres grandes redes denominadas norte, que partiendo de Puerto del Rosario llega a Corralejo. La red sur que partiendo de Puerto del Rosario llega a Gran Tarajal por el litoral. La construcción de estas redes fué simultánea. Y por último la red centro de reciente construcción que partiendo también de Puerto del Rosario permite el servicio a todos los núcleos importantes del centro de la isla.



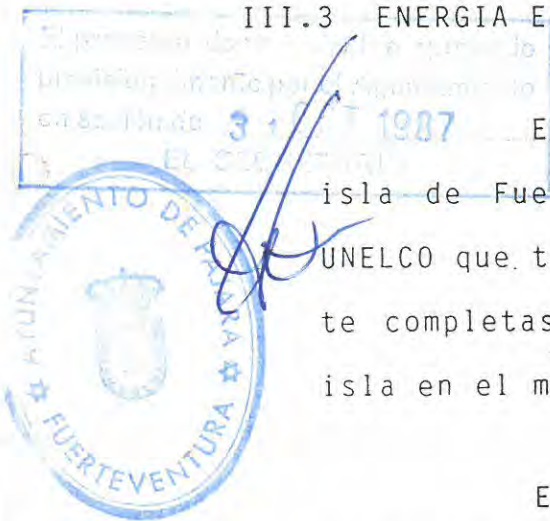
Los recursos naturales son escasos, las precipitaciones son mínimas a lo largo del año. Existen tres embalses de cierta importancia en la isla. Se encuentran parcialmente aterradas, con lo que su capacidad está muy disminuída. Cuando tienen agua su uso es totalmente agrícola. En la actualidad se están construyendo a lo largo de toda la isla presas secas o charcas para aprovechar el agua de escorrentía. Su uso es también agrícola.

Las aguas subterráneas son escasas, obteniéndose mediante 700 pozos 4 Hm³ al año. son en general aguas alcalinas con alto contenido en carbonatos.

III.3 ENERGIA ELECTRICA

El suministro de la energía eléctrica en la isla de Fuerteventura está en manos de la compañía UNELCO que tiene actualmente unas instalaciones bastante completas para garantizar el suministro a toda la isla en el momento actual y la futura demanda.

En tiempos pretéritos la producción se realizará mediante grupos de generación autónomos, excepto en Morro Jable donde se disponía de una pequeña central térmica, hoy fuera de uso y desmontada.



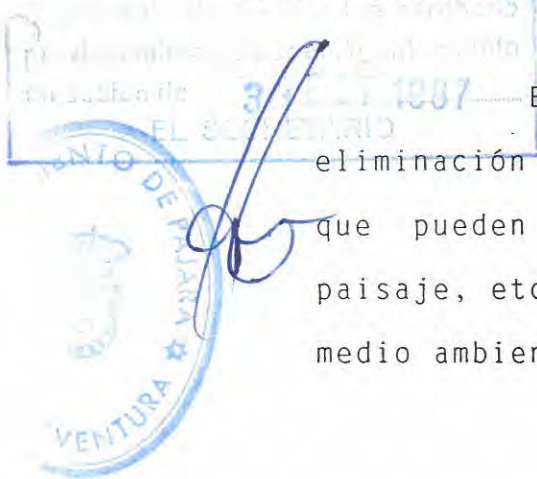
La electrificación es prácticamente total en toda la isla. La central está instalada en Puerto del Rosario teniendo en la actualidad una potencia de 29,62 Mw que permite la producción de 60.650 Gwh/hora.

La distribución se realiza desde la central de Las Salinas desde donde parten sendas líneas de transporte de 20 Kv. Una hacia el norte hasta Corralejo prolongándose mediante un cable submarino hasta Lanzarote. La otra hacia el sur enlaza con la subestación de Gran Tarajal, continuando posteriormente hasta Jandía llegando a la subestación de Morro Jable.

De la central de Puerto del Rosario, también parten tres líneas de media tensión de 15 Kw. que suministran energía a distintos puntos de la isla.

III.4 RESIDUOS SOLIDOS

Es importante considerar la gestión y eliminación de residuos sólidos dada la importancia que pueden tener en el suelo, vegetación, fauna, paisaje, etc., es decir; en todo lo relacionado con el medio ambiente.



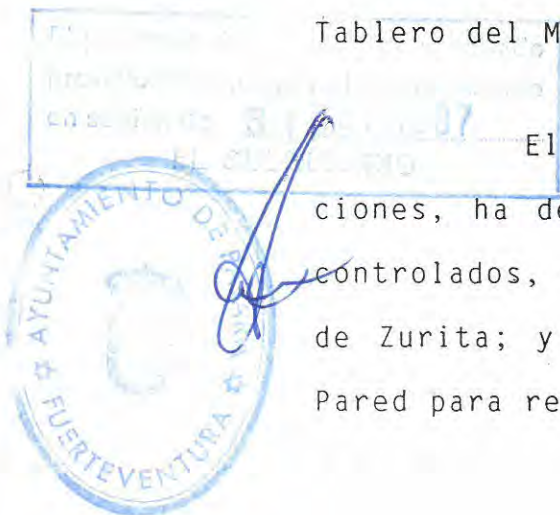
Actualmente en la isla se recogen las basuras y se vierten en lugares proximos a los núcleos, con lo que conlleva ésto en cuanto a olores, humos, insectos, etc.

En el caso del Municipio que nos concierne, Pájara, el Ayuntamiento tiene contratada con una empresa, la recogida y transporte de basuras.

La recogida se realiza diariamente en los núcleos principales y alternos en el resto del municipio.

Existen tres puntos de vertido en el municipio: Barranco de Garcey a 10 km. del núcleo de Pájara, Matas Blancas a 4 km. del núcleo de La Lajita y en el Tablero del Moro a 3 km. de Morro Jable.

El Cabildo de Fuerteventura buscando soluciones, ha decidido la instalación de dos vertederos controlados, uno en Puerto del Rosario, en la Montaña de Zurita; y otro en el sur al este del Istmo de La Pared para recogidas de basuras de Pájara y Tuineje.



III.5 CENTROS DE ACTIVIDAD Y PRODUCCION

La actividad productiva en Fuerteventura, antes de la aparición del fenómeno turístico, se puede concretar en tres campos: Agricultura, Ganadería y Pesca. Siendo fundamentales los dos primeros, y a un menor nivel la pesca, pues paradójicamente, Fuerteventura ha vivido de espaldas al mar.

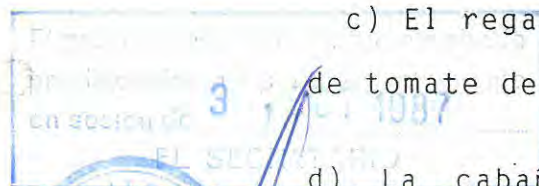
Las notas más representativas de lo que ha sido la base de sustento tradicional de la población insular se puede sintetizar:

a) La superficie agraria útil es escasa en comparación con la superficie total.

b) Los cultivos más representativos de secano son: trigo, cebada y garbanzos.

c) El regadío se usó fundamentalmente para el cultivo de tomate de gran calidad y apreciado en el mercado.

d) La cabaña ganadera, primordialmente caprina, ha caracterizado socialmente la isla y cuya economía derivada ha sido importante. Actualmente debido a la desaparición de la cubierta vegetal y a un pastoreo excesivo, ha descendido su número. No obstante esto ha llevado a que se realice una explotación más racional, como por ejemplo realizar una mejor selección de raza.

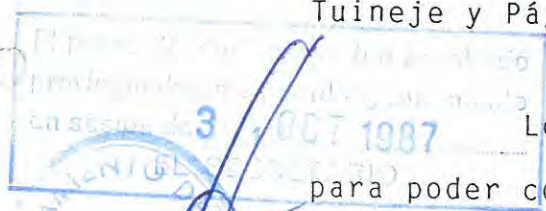


e) La pesca se ha realizado en Fuerteventura de forma relativamente escasa, si tenemos en cuenta que la cuarta parte de la plataforma del archipiélago corresponde a esta isla. Actualmente se aprecia una disminución en el número de pescadores, debido a la imposibilidad de constituir esta actividad en medio digno de subsistencia.

Los centros de actividad agrícola están repartidos por toda la isla, fundamentalmente en su interior. Los cultivos tradicionales: cereales y legumbres, están prácticamente abandonados, siendo su producción actualmente escasa y limitada al mercado interior. La producción tomatera es más abundante, exportándose la casi totalidad de la zafra. Las fincas están localizadas fundamentalmente en los pueblos del centro, Antigua y principalmente en los municipios de Tuineje y Pájara, que son los de mayor producción.

Los agricultores se asocian en cooperativas para poder comercializar mejor sus productos.

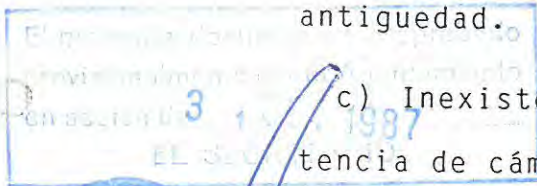
La ganadería también está muy repartida por toda la isla, siendo más importante proporcionalmente en la parte sur que en la del norte.



La pesca, como se indicó, está en franca recesión, existen actualmente puertos pesqueros en Corralejo u el Cotillo, pertenecientes al municipio de La Oliva; Puerto del Rosario, en el municipio del mismo nombre, unos pocos barcos en el Castillo de Caleta Fuste y Pozo Negro, pertenecientes al término municipal de Antigua. El puerto de Gran Tarajal y Tarajalejo en Tuineje y por último el puerto de la Cebada en Morro Jable, perteneciente al Municipio de Pájara.

Los problemas de la pesca los podríamos resumir en:

- a) Dependencia de la flota insular en relación con otras islas.
- b) Inadecuada estructura de la flota en tamaño y antigüedad.
- c) Inexistencia de red de comercialización, inexistencia de cámaras de frío para conservación de pescado, lo que obliga a la venta del pescado fresco.
- d) Dificultades para acceder al banco africano-sahariano.
- e) Legalización prohibitiva
- f) Deficiencia de infraestructura portuaria.



Todo esto hace que el sector pesquero haya entrado en una crisis difícil de superar.

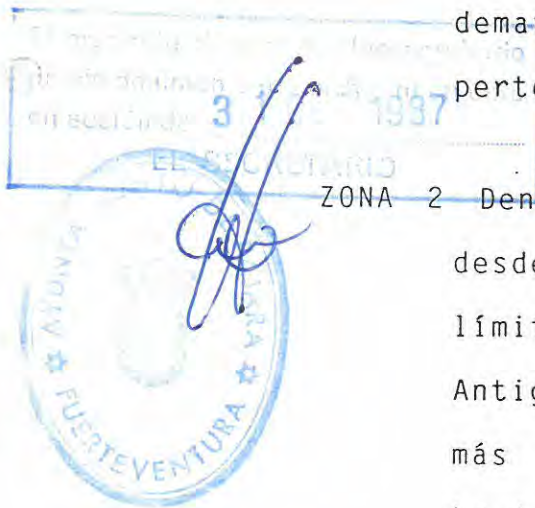
III.6 ZONAS RECREATIVAS

Las zonas de Fuerteventura en las que se pueden localizar actividades recreativas y residenciales son las siguientes:

ZONA 1 Denominada "Jandía" está compuesta propiamente por la península de tal nombre e integra las costas de Barlovento y Sotavento siendo esta última donde se localiza absolutamente la oferta turística de todo tipo.

Esta zona coincide, y así se ha respetado, con la expresión popular de Jandía y con su configuración geográfica de península. su demarcación es el Istmo de la Pared y toda ella pertenece al municipio de Pájara.

ZONA 2 Denominada "Tarajales" se demarcación abarca desde el extremo citado de la anterior hasta el límite del municipio de Puerto del Rosario con Antigua, y en ella se localizan como núcleos más importantes Gran Tarajal, Tajalejo y La La Lajita, de ahí su denominación en ausencia



de otra más oportuna geográfica o cinologicamente hablando.

En ella se integran parte de los municipios de Antigua, Tuineje y Pájara.

ZONA 3 Denominada de "Puerto del Rosario" tiene su epicentro en la capital de la isla, abarcando la capital y la franja costera que va desde el inicio de la zona anterior hasta el comienzo de la zona dunar

Otras zonas de asentamientos turísticos de esta área, son Puerto Lajas, Playa Blanca (o la Playa de Puerto del Rosario), el Matorral y Costa Antigua, en el interior.

Comprende parte de los municipios de Puerto del Rosario y La Oliva.

ZONA 4 Denominada "Norte" o "Corralejo" abarca la franja de costa comprendida entre el comienzo de la zona de dunas, más arriba de Puerto Lajas, hasta el límite municipal de los municipios de La Oliva y Puerto del Rosario. En su demarcación se integran los núcleos de Corrale-



jo y el Cotillo, así como la Isla de Lobos.

Es claramente más amplia que la zona turística de Corralejo, pero su epicentro es Corralejo y los hoteles situados dentro del Parque Natural. Pertenece totalmente al municipio de La Oliva.

ZONA 5 Denominada "Barlovento" no contiene toda la parte costera de dicho nombre, ya que; como se ha expresado, excluye la parte de barlovento de la península de Jandía y la parte comprendida en la zona norte.

Su delimitación está configurada por los límites citados y comrende superficies de los términos municipales de Pájara, Betançuria y Puerto del Rosario. Es una zona, por las inclemencias del mar y su estado, de muy escaso desarrollo turístico.

El presente documento ha sido aprobado provisionalmente en sesión de 31 OCT 1987
EL SECRETARIO



	CENTRAL GENERADORA (TERMICA LAS SALINAS)
	SUBESTACIONES
	CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE
	CENTRO DE TRANSFORMACION EN PROYECTO
	LINEAS DE TRANSPORTE (66 KV.)
	LINEAS DE MEDIA TENSION (15 KV.)
	CABLE SUBMARINO (30 KV.)
	NUCLEOS A ELECTRIFICAR EN 1983



El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **30 OCT 1987**
EL SECRETARIO

VISADO
POR EL
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS LAS PALMAS DE G.C.

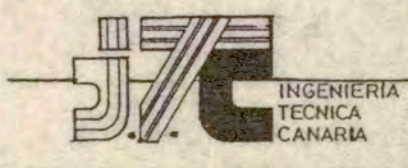


La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **23-2-87** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

SUSTITUYE: SUSTITUIDO:	PROYECTO de REVISION DEL P.A.U. Y PLAN PARCIAL - LAS GAVIOTAS -
EXPEDIENTE: DIBUJO:	SITUACIÓN PLAYA DEL MATORRAL T.M. DE PAJARA
FECHA: ABRIL - 87	PETICIONARIO ILTMO. AYUNTAMIENTO DE PAJARA
	PLANO EQUIPAMIENTOS Y SISTEMAS GRALES. NÚM. DOCUMENTO ESQUEMA DE PRODUCCION Y DISTRIBUCCION DE ENERGIA ELECTRICA MEMORIA ESCALAS

COLABORA:

Francisco J. González y Glez.-Jaraba
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
DR. VERNEAU, 7 - BAJO
TELÉFONO: 31 69 21
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



	PLANTA POTABILIZADORA DE 4000 m ³ / DÍA
	PLANTA POTABILIZADORA DE 250 m ³ / DÍA
	EMBALSES EXISTENTES
	DEPOSITOS EXISTENTES
	DEPOSITOS PREVISTOS (EN PROYECTO)
	CONDUCCION NORTE
	CONDUCCION SUR
	CONDUCCION CENTRO



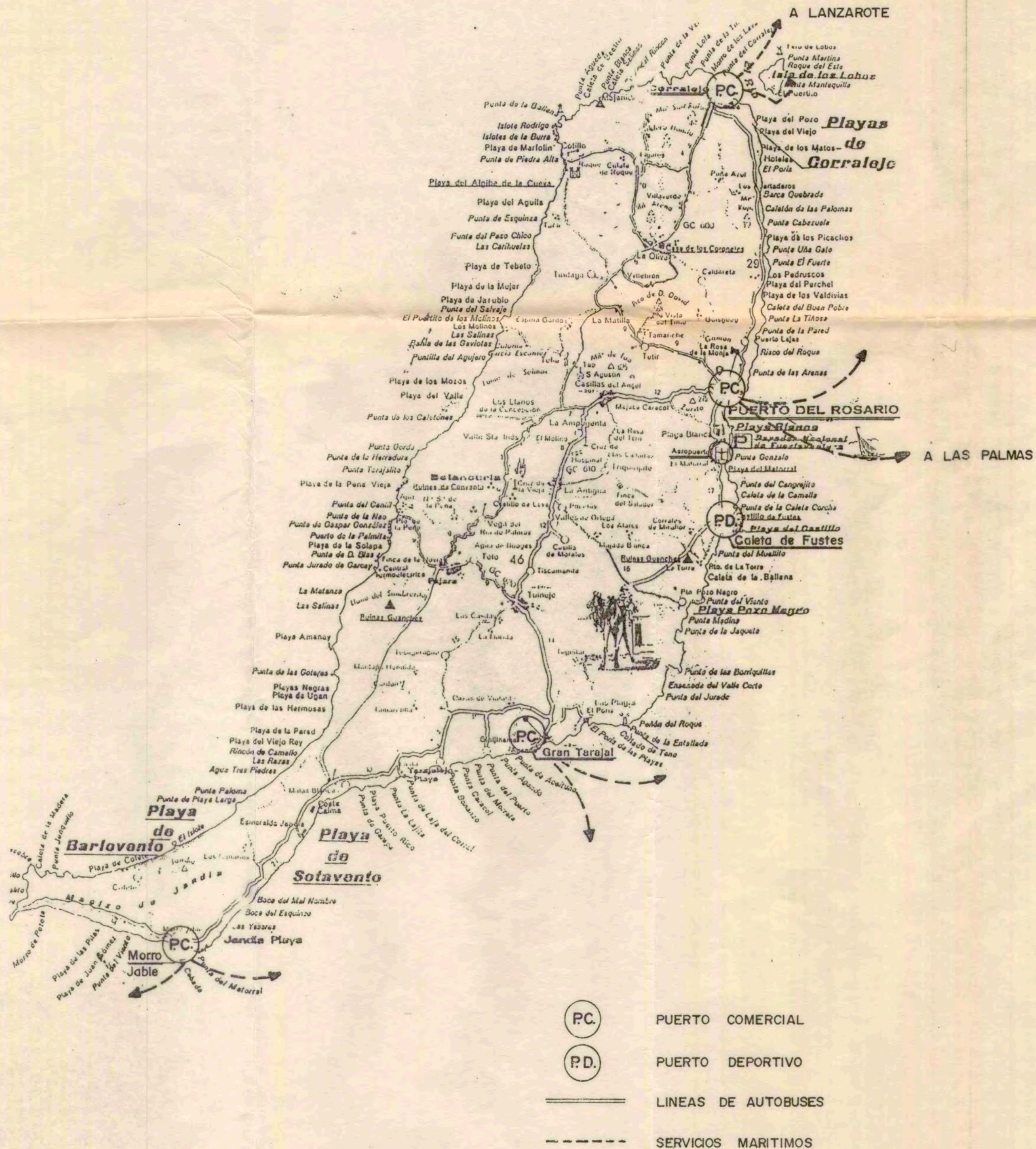
La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23-1-88 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 31 OCT 1987
EL SECRETARIO

VISADO
POR EL
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS LAS PALMAS L.E.G.C.



SUSTITUYE: SUSTITUIDO: EXPEDIENTE: DIBUJO: FECHA: ABRIL-87	PROYECTO de REVISION DEL P.A.U. Y PLAN PARCIAL - LAS GAVIOTAS -
	SITUACIÓN PLAYA DEL MATORRAL T.M. DE PAJARA
	PETICIONARIO ILTMO. AYUNTAMIENTO DE PAJARA
	PLANO EQUIPAMENTOS Y SISTEMAS GRALES NÚM. DOCUMENTO ESQUEMA DE PRODUCCION Y DIS- MEMORIA TRIBUCION DE AGUA ESCALAS
COLABOR.: Francisco J. González y Glez.-Jaraba INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS DR. VERNEAU, 7 - BAJO - TELEFONO: 31 69 21 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	
INGENIERIA TECNICA CANARIA	



El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **31 OCT 1987**
EL SECRETARIO

VISADO
 POR EL
 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS LAS PALMAS DE G.C.

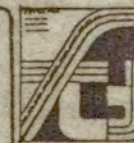


La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **23-2-88** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del presente expediente.
 Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión

SUSTITUIR:	PROYECTO de REVISION DEL P.A.U. Y PLAN PARCIAL - LAS GAVIOTAS -	
SUSTITUIDO:	SITUACIÓN PLAYA DEL MATORRAL T.M. DE PAJARA	
EXPEDIENTE:	PETICIONARIO ILTMO. AYUNTAMIENTO DE PAJARA	
FECHA: ABRIL-87	PLANO	EQUIPAMIENTO Y SISTEMAS GRALES. NÚM. DOCUMENTO INFRAESTRUCTURA AEREA, PORTUARIA Y RED DE TRANSPORTE PUBLICO
	MEMORIA	
	ESCALAS	

COLABORÓ:



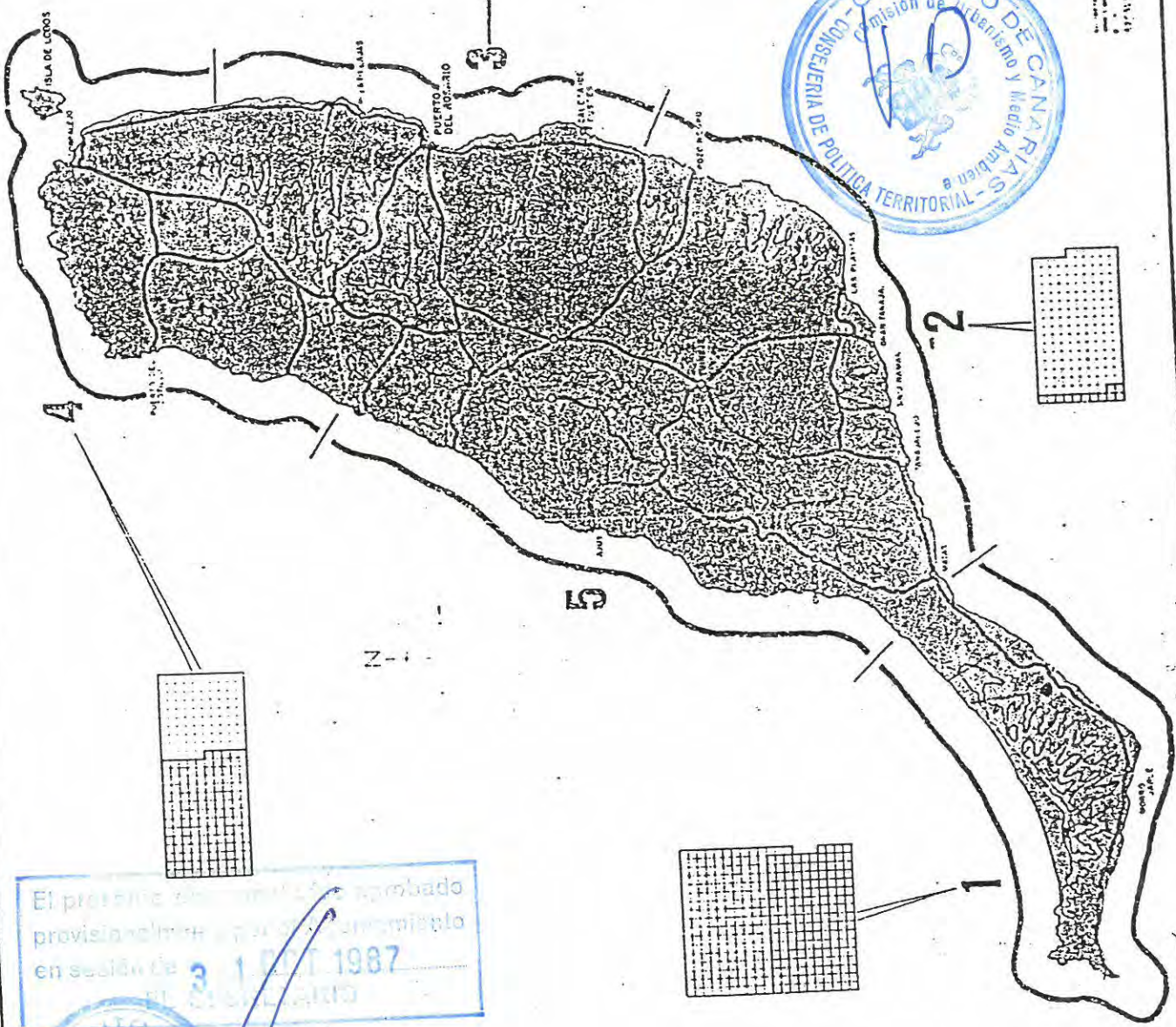
Francisco J. González y Glez.-Jaraba
 INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
 DR. VERNEAU, 7 - BAJO
 TELEFONO: 31 69 21
 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23-2-87 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del proyecto de oferta de alojamiento en las Palmas de Gran Canaria.

DISTRIBUCION ZONAL DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTO - 1982

El Secretario de la Comisión,



El presente proyecto ha sido aprobado provisionalmente en sesión de 21-1-1987.



[Handwritten signature]

Francisco J. González y Glez.-Jaraba

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

DR. VERNEAU, 7 - BAJO

TELEFONO: 31 69 21

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



ANEJO N° 4

El ayuntamiento de Fuerteventura
 promueve la
 creación de **31 OCT 1987**
 EL SECRETARIO



ANEXO IV

ESTUDIO Y ANALISIS DE ESTANDARES DE EQUIPAMIENTO

de 4 de
entes:

EQUIPAMIENTO DOCENTE - CULTURAL

I-1.- PREESCOLAR

I-2.- ENSEÑANZA GENERAL BASICA

EQUIPAMIENTO SANITARIO

II-1.- CONSULTORIO

II-2.- FARMACIA

EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

III.1.- RELIGIOSO

III.2.- GUARDERIA

III.3.- SALAS DE ESPECTACULOS

EQUIPAMIENTO SOCIO - CULTURAL

IV.1.- CENTROS SOCIALES

IV.2.- BIBLIOTECAS

IV.3.- SALAS DE ESPECTACULOS

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y DE ESPARCIMIENTO

V.1.- DEPORTES AL AIRE LIBRE

V.2.- GIMNASIOS Y PISTAS CUBIERTAS

V.3.- TERRENOS DE JUEGO

V.4.- CAMPAMENTOS

V.5.- SALAS DE JUEGO



Decreto 23/6/78 establece para Planes Parciales una unidad mínima de 1.000 m² de parcela.

B) Estandares

M² suelo/habitante

Regl. planea. = 2 m² suelo/vivienda

$$\frac{2 \times 30}{100} \text{ m}^2 \text{ suelo/hab.} = 0,60 \text{ m}^2 \text{ suelo/hab.}; \text{ luego la}$$

superficie de suelo será de 2.436 m²

M² construido/habitante

MODULO: 120 alumnos

Edif. aulas = 6 x 30/20 alum.	=	180 m ²
Sala prof. = 6 x 20	=	120 m ²
Sala poliv. =	=	60 m ²

360 m² edif.

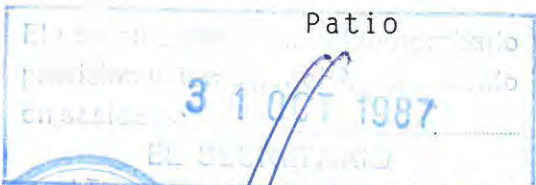
Patio = 2 x 120	=	240 m ²
-----------------	---	--------------------

TOTAL = 600 m² suelo

Suelo necesario:

$$\frac{0,04 \times H}{120} \times 600 = \text{M}^2 \text{ suelo necesario} = 0,20 \text{ m}^2 \text{ suelo/hab}$$

$$\frac{0,04 \times H}{120} \times 360 = \text{M}^2 \text{ const. neces.} = 0,12 \text{ m}^2 \text{ suelo/hab.}$$



I-2.- Enseñanza General Básica

A) Normativa

Normas más importantes, son: Orden 14/8/75 y orden 24/11/76.

Establece los siguientes tipos:

8 unidades	320 alumnos	3,74 m2 const/alumno
16 "	640 "	3,53 m2 const/alumno
24 "	960 "	3,27 m2 const/alumno

B) Estándares

TASAS DE ESCOLARIADA 20% S/hab.

PARCELA MINIMA:

8 unidades.....	5.000 m2
16 "	10.000 m2
18 "	11.000 m2
22 "	12.000 m2
24 "	14.000 m2

M2 SUELO/VIVIENDA:

Unidad elemental.....	10 m2
(250 viviendas)	
Unidad básica.....	10 m2
(500 viviendas)	
Unidad integrada.....	10 m2
(1000 viviendas)	
> 1000 viviendas.....	10 m2



M2 SUPERFICIE CONSTRUIDA/ALUMNO

Módulo óptimo.....16 unidades.....3,53 m2 const/al.

M2 SUPERFICIE CONSTUIDA/HABITANTE

0,20 hab. x 3.53 = 0,71 m2 const/hab.

M2 SUELO/HABITANTE

$$10 \times \frac{E}{100} = \frac{10 \times 30 \times H}{100} = 3 \text{ m2 suelo/hab.}$$

II) EQUIPAMIENTO SANITARIO

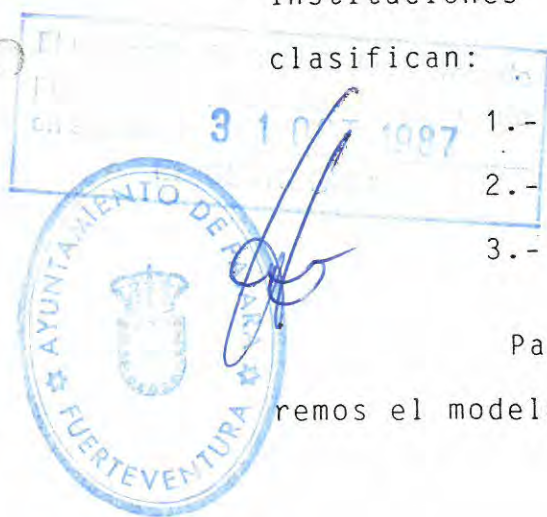
EQUIPAMIENTO EXTRA - HOSPITALARIO

A) Normativa

Como equipamiento extra-hospitalario y en base al Reglamento de Régimen, Gobierno y Servicio de las Instituciones Sanitarias de la Seguridad Social, se clasifican:

- 1.- Centros de diagnóstico y tratamiento
- 2.- Ambulatorios
- 3.- Consultorios

Para los Planes Parciales turísticos adoptaremos el modelo de CONSULTORIO





II-1.- Consultorio

B) Estandares

M2 SUELO/HABITANTE

Entre 0,012 m2 suelo/hab..... I.N.P.
 (50.000 a 60.000 hab)

y 0,25 - 0,30 m2 suelo/hab..... D.G.S.
 (10.000 hab)

M2 SUPERFICIE CONST/HABITANTE

Módulo:

I.N.P..... 650 m2
 D.G.S..... 500 m2 (200 m2 viv. del Médico)

II.2.- Farmacia

A) Normativa

Según la normativa vigente:



Nº FARMACIAS = 1/4.000 habitantes

B) Estandares

M2 SUPERFICIE CONSTUIDA/HABITANTE

Bajo el supuesto de 60 m2 por farmacia dá, según la normativa vigente el módulo de:

$$\frac{H}{4000} \times 60 = 0,015 \text{ m}^2 \text{ const/habitante}$$



III) EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

En general el equipamiento asistencial recoge un conjunto de Servicios Sociales que facilitan la satisfacción de ciertas necesidades individuales, familiares y comunitarias de la población, principalmente niños y ancianos.

Este equipamiento puede subdividirse de la siguiente forma:

- III-1.- Templo y Centro Parroquial
- III-2.- Guardería
- III-3.- Orfanato
- III-4.- Club de Ancianos y Jubilados
- III-5.- Residencia de Ancianos

A nivel de Planes Parciales eminentemente turísticos, consideraremos los siguientes:

III.1.- Religioso

A) Normativa

- Real Cédula de 3 de Enero de 1.854.
Establece que el mínimo de parroquias de cada población será proporcionado a su vecindario.



- Decreto de 5 de Abril de 1.962. Establece para las viviendas de Protección Oficial:

Capillas 800 m² construidos

Centro parroquial 1.350 m² construidos

= 3.000 m² parcela

B) Estandares

M² SUELO/HABITANTE

0,1 Urbanizaciones Turísticas (M.I.T.)

1 - 1,2 Durán - Loriga

0,2 - 0,6 Fonseca

0,6 Centros Parroquiales (P.N.V.)

0,2 - 0,3 Ribas i Piera

0,25 Gran Bilbao (> 10.000 hab)

Estandar adoptado = 0,3 m² suelo/hab.

M² SUPERFICIE CONSTRUIDA/HABITANTE

0,15 - 0,20 Durán Lariga

0,1 Polígono de El Valle

Estandar adoptado 0,15 m² construido/hab.

M² SUELO/UNIDAD

800 - 3.000 m²/ud. Plan Nacional Vivienda

3.000 m²/ud. Viviendas Protección Oficial
(Centro Parroquial Completo)

1.000 m²/ud. Area Metropolitana Barcelona

El ...
...
...
3 1 OCT 1987



[Handwritten signature]

B) Estandares

M2 SUELO/HABITANTE

- 0,1 m2/hab. Plan Nacional Vivienda (PNV)
(Módulo 200 m2/ud)
- 0,05 m2/hab. Durán - Lariga
(Población de 20.000 hab)
- 0,09 m2/hab. Polígono El Valle
(Población de 17.000 hab)
- 0,2 m2/hab Gran Bilbao
(1.000 hab)
- 0,35-0,40 m2/hab Area Metropolitana de Madrid
(Módulos de 800 m2/ud para 125-150
plazas, 66 plazas/1.000 hab)

Estandar adoptado:

A.M.M.:

$$\text{Plazas} = \frac{66 \times H}{1.000}$$

$$\text{M2 Suelo/hab} = \frac{800 \times 66 \times H / 1000}{150} = 0,35 \text{ m2 suel/hab}$$

P.N.V.:

$$\text{Plazas} = 0,04 H$$

$$\text{M2 suelo/hab.} = 0,1$$

$$\text{Módulo} = 200 \text{ m2/ud}$$



Hemos tomado el estándar bajo, toda vez que disponemos del equipamiento de preescolar y estamos considerando tipo de actuación eminentemente turísticas

III.3.- Club de ancianos y jubilados

Son centros sociales destinados a la asistencia en régimen externo de las personas de la tercera edad, desarrollando todo tipo de actividades (culturales, recreativas, asistenciales, etc.), durante el día.

A) Normativa

Este tipo de establecimientos quedan encuadrados dentro del Plan Nacional de Asistencia a los Ancianos de la Seguridad Social, viniendo definidos como establecimientos en los que se promoverá la convivencia de los socios y se facilitará la atención geriátrica, alimenticia, recreativa, cultural de asesoramiento, de terapia ocupacional y cualquier otra que complete esta acción asistencial.

B) Estándares

M2 SUP. CONST/HABITANTE

A.M.B.:

0,16 m2/hab para núcleos 5.000 hab

0,04 m2/hab " " 50.000 hab



III.2.- Guardería

Son establecimientos dedicados a la acogida de niños menores, por regla genral, a los cinco años, y que tienen una doble finalidad: permitir la incorporación al trabajo de la mujer con hijos y cumplir una función educativa en el momento transcendental del aprendizaje del niño.

A) Normativa

- Orden 12/2/74 regula las guarderías infantiles laborales.

- Normas técnicas de diseño y calidad de las Viviendas Sociales establece la obligatoriedad del establecimiento de una o varias guarderías infantiles a una distancia máxima de 500 m. de aquellas.

Destinlandose:

10 m²/niño de suelo

5 m²/niño de superficie construida

Población infantil 4% Población total

- La Ley de Régimen Local establece como obligación mínima de los Ayuntamientos el establecimiento de guarderías rurales.



GRAN BILBAO:

0,03 m²/hab.

adoptaremos el estandar 0,06 m² const/hab

M² SUELO/HABITANTE

En el supuesto de una edificabilidad de 0,5 m²/m², el estandar a aplicar nos dá:

$$\frac{0,06 \times H}{0,5} = 0,12 \text{ m}^2 \text{ suelo/hab}$$

IV) EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL

El equipamiento socio-cultural se encuentra muy ligado, por un lado a los servicios de esparcimiento y, por otro lado, a los servicios docentes, de forma que muchas veces aparecen unidos en complejos multifuncionales.

Los centros socio-culturales engloban una gran variedad de centros con funciones similares y diferentes nombres; su denominación hoy en día más comunmente adoptada es la de Centro Social.

El Centro Social es el ente o institución no gubernamental, que con caracter totalmente apolítico y aconfesional, abierto y autónomo, con la participación de la propia Comunidad, o sea; de los propios

31 OCT 1987



usuarios del Centro, se propone resolver las necesidades sociales, educativas o de recreo de una población o sector, sin establecer diferencias respecto a nacionalidades, raza o convicciones.

En este apartado se consideran, por tanto:

- Centros Sociales
- Bibliotecas
- Cines, Teatros y Salas de Espectáculos en general.

IV - 1.- Centros sociales

A) Normativa

Se puede considerar en este epigrafe la normativa referente a Casas de Cultura, Aulas de Cultura y Centros Culturales.

Conceptualmente quedan definidas en las siguientes normas:

- Decreto 10/2/1956 Ministerio de Educación Nacional
(Casas de Cultura)
- Decreto 3/7/1974 Ministerio de Información y Turismo
(Aulas de Cultura)
- Orden 28/9/1978 Ministerio de Cultura
(Centros Culturales)



B) Estandares

M2 CONSTRUIDO/HABITANTE

0,05 m2/hab Fonseca y Ribas i Piera

Tomamos 0,08 m2 construido/hab.

M2 SUELO/HABITANTE

En el supuesto de una edificabilidad de 0,5 m2/m2 el estandar nos quedaría:

$$\frac{0,08 \times H}{0,5} = 0,16 \text{ m2 suelo/hab}$$

IV - 2.- Bibliotecas

A) Normativa

Es muy escasa, no fijándose en ningún caso módulos o estandares de ocupación y unicamente en algunos casos, fija programa mínimo del edificio o dotación de libros del mismo.

B) Estandares

M2 CONSTRUIDO/HABITANTE

Oscila entre 0,03 y 0,08 m2 de superficie construida/hab. para poblaciones entre 5.000 y 75.000 habitantes, correspondiendo el estandar máximo al

valor más bajo de población.

En España la Asociación Nacional de Bibliotecarios, Archiveros y Arqueólogos, propone para una población de 25.000 habitantes un estandar de 0,05 m² sup. constru/hab., en Alemania para la misma población el estandar fijado es de 0,04 m² sup. constru/hab.

Tomanos como estandar 0,08 m² sup. const/hab.

M2 SUELO/HABITANTE

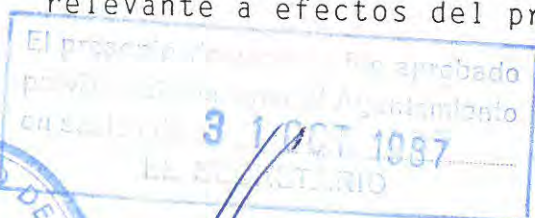
BAjo el supuesto de 0,5 m²/m² de edificabilidad nos daría un estandar de:

$$\frac{0,08 \times H}{0,5} = 0,16 \text{ m}^2 \text{ suelo/hab}$$

IV - 3.- Salas de Espectáculos

A) Normativa

la normativa existente hace unicamente referencia a condiciones de clasificación de las Salas, normas mínimas de seguridad, etc. no siendo relevante a efectos del presente análisis.



[Handwritten signature]

B) Estadares

M2 SUELO/HABITANTE

0,20 - 0,25	m2/hab. Fonseca	Para ámbitos
0,20	m2/hab. Durán-Lorica	superiores a
15	m2/hab. PNV	100.000 hab.
0,06 - 0,15	m2/hab. Rivas i Piera	

Tomaremos como estandar 0,08 m2 suelo/hab.

M2 SUP. CONSTRUIDA/HABITANTE

0,08 Normas Copenhague

0,08 Durán- Loriga

Porcentaje de usuarios 1,2 - 5,0%

Módulos 100 - 2000 m2/ud

M2 suelo/plaza 1,0 - 3,0

$0,025 \times H = \text{usuarios}$

$M2 \text{ construido} = 3 \times 0,025 H = 0,08$

El estandar que adoptaremos es 0,08 m2 const/hab

31 0 1987

V) EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y DE ESPARCIMIENTO

Si bien ambos equipamientos pueden analizarse por separado la normativa presenta tantos casos de no diferenciación que se ha optado por incluirlas reunidas.



Se agrupan en este apartado aquellos servicios de la Comunidad, que hacen referencia a usos de recreo tanto al aire libre como en espacios cerrados, incluyéndose los siguientes:

- Deportes al aire libre
- Gimnasios y pistas
- Terrenos de juego
- Campamentos
- Salas de juego
- Turismo

Antes de analizar la normativa específica de cada uno de ellos, se puede mencionar la normativa conjunta constituida por el Decreto 23/6/1978, Reglamento de Planeamiento, en él se establece para Planes Parciales de Ordenación, atendiendo a la calificación del suelo:

Uso Industrial: 2% sup. ordenada para parque deportivo (art. 11.2. Anexo)

Uso residencial: 6,8 m² suelo/vivienda para parque deportivo (art. 10 anexo)

Uso terciario: 10% del suelo para parque deportivo

El caso de la normativa española es un caso típico, en que supone la complementariedad de las reservas de suelo para "parques públicos" y "parques deportivos"



El Plan General de Pájara establece para el total de deportivo 3 m² suelo/hab. La revisión de dicho Plan General establece 4 m² suelo/hab.

V - 1.- Deportes al aire libre

A) Normativa

Como se ha indicado no se establecen estándares más que conjuntamente en el citado Decreto 23/6/1978. El resto de la normativa se refiere más bien a clasificación del equipamiento ya existente y sólo en algunos casos a la determinación de mínimos, generalmente de tipo "higiénico". Dicha normativa es la siguiente:

- Orden 28/6/1068 (MOP)

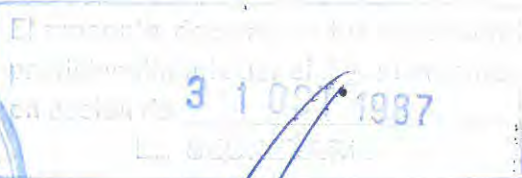
Embalses. Los clasifica para aprovechamientos secundarios y recreativos.

- Orden 31/5/1960 (Ministerio de la Gobernación)

Piscinas. Régimen de las Públicas.

- Orden 5/6/1968 (Ministerio de Educación y Ciencias)

Escuelas Nacionales. Normas Técnicas para instalaciones deportivas.



B) Estandares

M2 SUELO/HABITANTE

Entre 2 - 7 m2 suelo/hab. están comprendidas más del 70% del total de los valoers, con una concentración importante alrededor de los 5 m2/hab.

Adoptaremos como estandar 6,6 m2 suelo/hab.

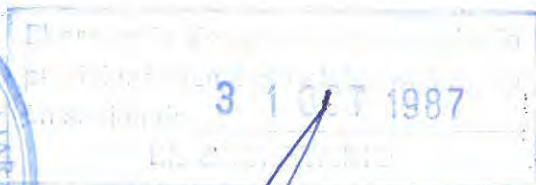
V - 2.- Gimnasios y Pistas cubiertas

Aunque muy ligado al estandar de deportes al aire libre, el de gimnasios y pistas cubiertas presenta como características deferenciales más importantes la existencia de una serie de módulos dimensionados fijos, acptados casi universalmente

Por otra parte el estandar de suelo y el de superficie construida practicamente se confunden, diferenciándose unicamente si se trata de superficies brutas o útiles cubiertas.

A) Normativa

No existe normativa específica en este apartado.



B) Estandares

M2 SUELO CONSTRUIDO/HABITANTE

La mayoría de los estandares están entre 0,2 y 0,4 m2/hab.

Tomaremos como estandar 0,3 m2 suelo/hab.

V- 3.- Piscinas al aire libre

Normativa

La normativa existente sobre piscinas públicas, no hace distinción entre cubiertas o descubiertas por cuanto no se propone la planificación del equipamiento, sino establecer las condiciones mínimas para la apertura de las mismas.

La única referencia numérica para su cálculo es la de 2 m2/sup. agua/usuario, lo cual sólo determina la superficie del vaso y las condiciones de vestuarios.

Estandares

Piscina al aire libre

M2/HABITANTE

$$\frac{\text{Superficie total}}{\text{Superficie útil}} = 10$$



Los estándares encontrados son unos muy bajos: 0,02 - 0,20 m² sup.total/ha. y otros muy altos: 1,5 - 3,5 m² sup.total/hab.

Tomaremos como estandar 0,5 m² suelo/hab.

V - 4.- Terrenos de juego

Los espacios destinados a juegos de niños y jóvenes son un elemento importantísimo, sobre todo a la hora de considerar unidades urbanas pequeñas, como el barrio o la unidad vecinal. Por otra parte, los terrenos de juego pueden aparecer integradas en otras áreas verdes o libre que contribuyen a potenciar dichas zonas.

Entre las diversas tipologías propuestas sobre los espacios o terrenos de juegos se observa una importante semejanza, una de estas tipologías es la recogida por J.M. Velasco de J. Garden - Robert en "L'organization du terrains"

- Recinto vigilado, inmediato a la vivienda y destinado a niños menores de 5 años.

- Terreno equipado de juegos, que corresponde a un ámbito de grupo residencial y usuarios entre 5 y 8 años



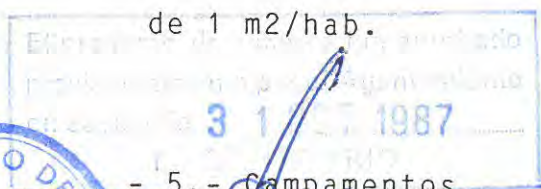
- Terreno de juego abierto, destinado a niños entre 8 y 15 años.
- El parque de juegos, en el que se dan cita varios de los elementos anteriores.
- Terreno de aventuras, destinado a niños entre 9 y 14 años.

A) Normativa

No existe normativa específica

B) Estándares

Consideraremos como estándar el propuesto por las recomendaciones de Durán-Loriga-Alonso-Velasco de 1 m²/hab.



- 5.- Campamentos

Es este un equipamiento difícilmente clasificable dentro de la actividad específica propia de alguno de los grupos considerados. Por un lado, tomaría parte de equipamiento deportivo, por otro, del de esparcimiento, en Francia se incluye dentro del verde y aún podíamos incluirlo en el hotelero. Aquí lo consideraremos como equipamiento deportivo y de esparcimiento.



A) Normativa

Cabe unicamente hacer referencia a la Orden 28/7/1966 de ordenación de los Campamentos de Turismo, en donde se determinan unos mínimos de 15 m² suelo/campista y 25 m² suelo/campista, según la categoría de tercera y lujo del campamento respectivamente.

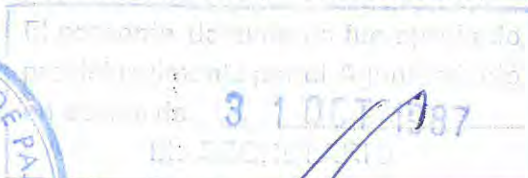
V - 6.- Salas de juego

Dentro de la actividad puramente de ocio incluiremos las salas de juego, si bien es obvio que no se pueden establecer como estandarizables de programación, al igual que sucede con otros equipamientos, sino determinar reequisitos mínimos para el funcionamiento de las mismas.

A) Normativa

Como normativa principal vigente (1.982) referente a este sub-equipamiento es la siguiente:

- Orden 3/5/1975 (Ministerio de la Gobernación) Reglamento de Espectáculos Públicos.
- Decreto 30/11/1961 (Presidencia del Gobierno) Reglamento sobre Industrias molestas, insalubre, nocivas y peligrosas.



- Orden 9/1/1979 (Ministerio del Interior) Reglamento de Casinos y Círculos de Recreo.
- Orden 9/1/1979 (Ministerio del Interior) Reglamento de Bingos.

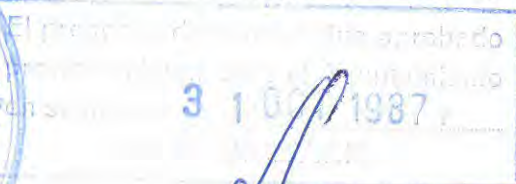
VI) EQUIPAMIENTO VERDE (PARQUES Y JARDINES)

Si la definición en cuanto a la naturaleza de los parques y jardines parece no tener demasiada dificultad, siendo estas siempre áreas plantadas o arboladas, el problema surge a la hora de delimitar los ámbitos a que se asignen dichas áreas verdes. Aunque a veces se fijan radios de influencia, no siempre es posible delimitar con claridad que zonas son propias del ámbito considerado y cuales compartidas por un ámbito superior.

Cabe distinguir dentro de este equipamiento:

- Parque suburbanos (espacios naturales protegidos)
- Parques urbanos
- Jardines

No analizaremos los primeros por tener otro ámbito y aparece en la normativa ley 2/5/1975 sobre Normas Reguladoras de Espacios Naturales



VI - 1.2.- Parques urbanos y jardines

Corresponden al concepto de zonas verdes, plantadas y arboladas, interiores al perímetro urbano.

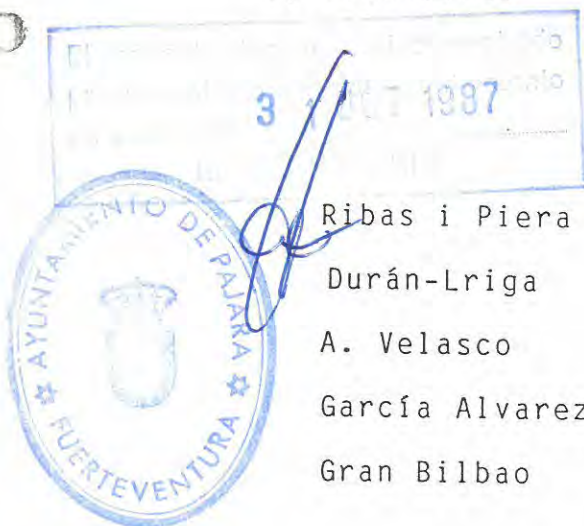
A) Normativa

Cabe citar la Ley del Suelo donde se especifica:

Planes Generales	5 m ² /hab.	Para zonas verdes y parques públicos
Planes Parciales	18 m ² /viv. (4,5 m ² /hab)	> 10% superf. ordenada para jardines y zonas verdes

Hay que destacar que estos valores no incluyen equipo deportivo y que este es considerado aparte.

B) Estandares



	<u>PARQUES URBANOS</u>	<u>JARDINES RESIDENCIALES</u>
Ribas i Piera	7-8,5 m ² suel/hab	----
Durán-Lriga	1,0 " "	1 - 2
A. Velasco	20 " "	2,65
García Alvarez	5-10 " "	3 - 5
Gran Bilbao	1,25 " "	1,2

VII) EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Veamos, a título orientativo, los ámbitos en que se producen las demandas:

Tipo E. Comercial	Radio de influencia (habitantes)
Ultramarinos	500
Café-Restaurante	700
Panadería	1.200
Tabaco-Prensa	1.600
Tinte-Lavandería	1.800
Droguería	2.500
Carnicería-Charcutería	2.800
Supermercado	8.000
Hipermercado	50.000
Centro Comercial Regional	75.000

A) Normativa

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Unid. Elemental	Econ.+E.social	2 m2 const/viv.
" Básica	E.comercial	1 " "
" Integrada	E.comercial	2 " "
1000 < viv. < 2.000	Económica	3 " "
2000 < viv. < 5.000	Económica	4 " "



B) Estandares

Plan Genral de Pájara	0,2 m2 const/hab
Revisión Plan General	0,6 m2 suelo/hab
Normas Técnicas de Diseño y Unidad de Viviendas Sociales	0,4 m2 const/hab

NUMERO COMERCIO/1000 HABITANTES

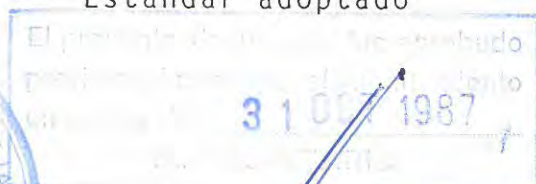
3,5 comercial/1.000 hab	España
1,1 " "	EEUU

M2/VIVIENDA

Duran-Loriga	1,5 m2/viv.
Velasco	6,2 "
Coplaco	4,5 "

M2/HABITANTE

Plan General Comarca Valles Central	0,02 m2 const/hab
Ribas i Piera	0,8 " "
Obra Sindical del Hogar	0,40 " "
IAVRP	0,30-0,5" "
Coplaco	0,28 " "
Estandar adoptado	1 m2 const/hab



31 1987



VIII) SERVICIOS PUBLICOS DE LA ADMINISTRACION

Dentro de este apartado se recoge un conjunto diverso de equipamientos prestados por la Administración y caracterizados principalmente por cualquier gran demanda de suelo que la oferta no puede satisfacer por tener estas peculiaridades

La clasificación que consideramos para estos equipamientos es:

- Cementerios
- Servicio de Recogida de basuras
- Servicio Contra-incendios
- Comisarias
- Juzgados
- Servicios de Correos
- Servicios Telefónicos

En las actuaciones de tipo turísticos consideramos los siguientes:

VIII - 1.- Comisarias

Dentro de este epígrafe se incluye el conjunto de servicios de seguridad y orden público que son prestados por distintos cuerpos, según los países. En España estos servicios son competencia tanto del Cuerpo General de Policía como de la Guardia Civil

A) Normativa

Tras la reestructuración de la Dirección General de Seguridad establecida por Decreto de 16 de Junio de 1978 la organización periférica o territorial de la citada Dirección General queda integrada por:

- Jefaturas Superiores de Policía, que tendrán ámbito supra-provincial.
- Comisarías Provinciales, que existen en todas las capitales de provincia, salvo en las que radique una Jefatura superior.
- Comisarías Locales, o de Distrito, existirán en las ciudades que reúnan las condiciones que se determinen por orden del Ministerio del Interior.

B) Estandares

M2 SUELO/HABITANTE

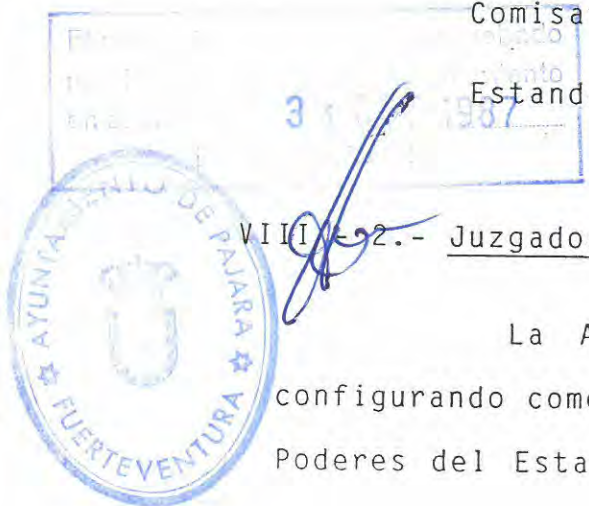
1 comisaría Policía/100.000 hab

Comisaria = 700 m2 suelo

Estandar 0,07 m2 suelo/hab

VIII 2.- Juzgados

La Administración de Justicia se ha ido configurando como un poder independiente dentro de los Poderes del Estado. Su misión es resolver los conten-



ciosos de los ciudadanos entre si y con el Estado, de acuerdo a como señalan las leyes y demás fuentes del Derecho.

Según la cuestión al litigio, la ordenación territorial y el nivel de la instancia, cabe distinguir distintos tipos de tribunales o juzgados, organizándose así la Administración de la Justicia de distintas formas según los países.

A) Normativa

En España la ordenación se encuentra en la Ley de Bases Orgánicas de la Justicia de 18 de Noviembre de 1.974. Los Juzgados se clasifican, atendiendo a los aspectos territoriales en:

- Audiencias Territoriales de ámbito supraprovincial
- Audiencias Provinciales
- Juzgados de Partido
- Juzgados de Distrito

Estos tres últimos de ámbito municipal

- Juzgados Municipales (municipios > 20.000 hab)
- Juzgados Comarcales
- Juzgados de Paz



B) Estandares

M2 SUELO/HABITANTE

Las normas IAVRP, en Tribunales de Primera Instancia establece:

- 0,07 m2 suelo/hab. en zonas rurales
- 0,02 " " " " urbanas

Se establece un módulo de 2.400 m2 cons-
truidos por unidad, lo que arroja:

- 0,015 m2/hab. en zonas rurales
- 0,05 " " " urbanas

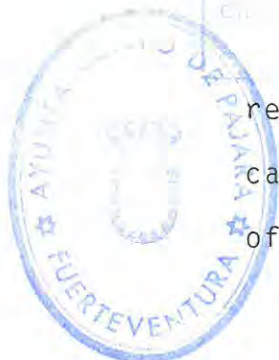
VIII - 3.- Servicio de correos

El correo es un servicio público inherente, en la mayoría de los países, a la soberanía del Estado, que lo rige y administra en régimen de monopolio. Los servicios de correos se encargan de recibir, transportar y distribuir los objetos de correspondencia (cartas, paquetes, postales, impresos, etc.)

A) Normativa

3 11-7 1987

La Ordenanza Postal de 19 de Mayo de 1.960 regula la prestación de servicios, atendiendo a su caracter público. En dicha Ordenanza se clasifican las oficinas y centros relacionados con el tráfico postal



en:

- Administración de Correos, en todas las capitales de provincia y poblaciones importantes

- Estafetas

- Agencias Postales, en núcleos de población que por su importancia no requieren el establecimiento de estafetas.

- Carterías Rurales, se establecerán en zonas rurales, parroquias, etc.

- Otras oficinas de importancia y ámbito muy diverso

B) Estandares

M2 SUELO/HABITANTE

- Valor mínimo: 0,025 m2/hab. para una población de 50.000 habitantes

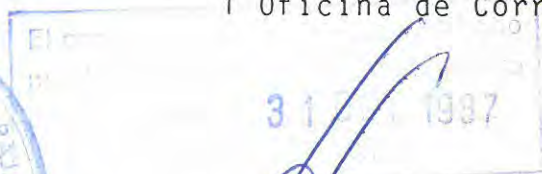
- Valor máximo propuesto por EDES-EPTISA: 0,35-0,50 m2/hab. para poblaciones a partir de 10.000 habitantes

- Normas de Copenhague: IAVRP: 0,15 m2/hab.

- Plan Nacional de viviendas:

1 Estafeta de Correos cada 5.000 hab.

1 Oficina de Correos cada 100.000 hab.



ciosos de los ciudadanos entre si y con el Estado, de acuerdo a como señalan las leyes y demás fuentes del Derecho.

Según la cuestión al litigio, la ordenación territorial y el nivel de la instancia, cabe distinguir distintos tipos de tribunales o juzgados, organizándose así la Administración de la Justicia de distintas formas según los países.

A) Normativa

En España la ordenación se encuentra en la Ley de Bases Orgánicas de la Justicia de 18 de Noviembre de 1.974. Los Juzgados se clasifican, atendiendo a los aspectos territoriales en:

- Audiencias Territoriales de ámbito supraprovincial
- Audiencias Provinciales
- Juzgados de Partido
- Juzgados de Distrito

Estos tres últimos de ámbito municipal

- Juzgados Municipales (municipios > 20.000 hab)
- Juzgados Comarcales
- Juzgados de Paz



31 OCT 1987

B) Estandares

M2 SUELO/HABITANTE

Las normas IAVRP, en Tribunales de Primera Instancia establece:

- 0,07 m2 suelo/hab. en zonas rurales
- 0,02 " " " " urbanas

Se establece un módulo de 2.400 m2 construidos por unidad, lo que arroja:

- 0,015 m2/hab. en zonas rurales
- 0,05 " " " urbanas

VIII - 3.- Servicio de correos

El correo es un servicio público inherente, en la mayoría de los países, a la soberanía del Estado, que lo rige y administra en régimen de monopolio. Los servicios de correos se encargan de recibir, transportar y distribuir los objetos de correspondencia (cartas, paquetes, postales, impresos, etc.)

A) Normativa

3 037
La Ordenanza Postal de 19 de Mayo de 1.960 regula la prestación de servicios, atendiendo a su carácter público. En dicha Ordenanza se clasifican las oficinas y centros relacionados con el tráfico postal



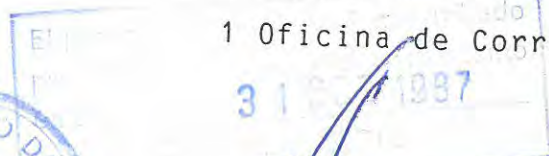
en:

- Administración de Correos, en todas las capitales de provincia y poblaciones importantes
- Estafetas
- Agencias Postales, en núcleos de población que por su importancia no requieren el establecimiento de estafetas.
- Carterías Rurales, se establecerán en zonas rurales, parroquias, etc.
- Otras oficinas de importancia y ámbito muy diverso

B) Estandares

M2 SUELO/HABITANTE

- Valor mínimo: 0,025 m²/hab. para una población de 50.000 habitantes
- Valor máximo propuesto por EDES-EPTISA: 0,35-0,50 m²/hab. para poblaciones a partir de 10.000 habitantes
- Normas de Copenhague: IAVRP: 0,15 m²/hab.
- Plan Nacional de viviendas:
 - 1 Estafeta de Correos cada 5.000 hab.
 - 1 Oficina de Correos cada 100.000 hab.



VIII - 4.- Servicios Telefónicos

Los servicios telefónicos son considerados por algunos autores como los más imprescindibles de los nuevos núcleos de población.

Su carácter público no impide que sean prestados por compañías privadas, si bien sometidos a la tutela del Estado.

A) Normativa

La normativa es amplia, aunque tan sólo cabría citar el Decreto de 23 de Abril de 1.976 sobre la Regulación del Sistema de Planes Provinciales, que establece la consideración de obra y servicio público, esencial al Servicio Telefónico en áreas rurales.

B) Estandares

M2 SUELO/HABITANTE

- Valor mínimo: 0,03 m²/hab.

- Valor máximo recomendado por EDES-EPTISA:

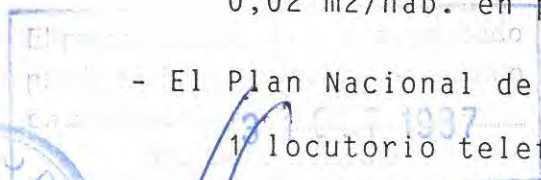
0,06 m²/hab. en poblaciones de > 50.000 hab.

0,02 m²/hab. en poblaciones de > 2.000 hab.

- El Plan Nacional de Vivienda recomienda:

1 locutorio telefónico cada 5.000 hab.

1 central telefónica interurbana cada 20.000 hab





Francisco J. González y Glez.-Jaraba
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
DR. VERNEAU, 7 - BAJO
TELEFONO: 31 69 21
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

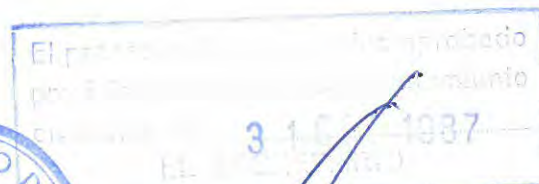
ANEJO N° 5



ANEXO V

ESTUDIO DE LA EVOLUCION Y DE LA DEMANDA TURISTICA

- I) INTRODUCCION
- II) ANALISIS CUANTITATIVO
 - II-1.- EVOLUCION RECIENTE DE LA DEMANDA
 - II-2.- AREAS EMISORAS.
 - II-3.- ESTACIONALIDAD
 - II-4.- DURACION Y NATURALEZA DE LAS ESTANCIAS
 - II-5.- INDICES DE OCUPACION DE LA OFERTA
 - II-6.- MODALIDADES DE ENTRADA DE LAS CORRIENTES TURISTICAS
- III) ANALISIS CUALITATIVO
 - III-1.- TIPOLOGIA SOCIAL DEL TURISTA DE FUERTE-VENTURA
 - III-2.- MOTIVACIONES QUE SOSTIENEN LA DEMANDA
 - III-3.- GASTO TURISTICO
- IV) PREVISIONES DE LA DEMANDA



ANEXO V

I) INTRODUCCION

Las excepcionales características de Fuerteventura para el turismo ha motivado que en menor grado que otras islas del Archipiélago Canario, se halla desarrollando una industria turística.

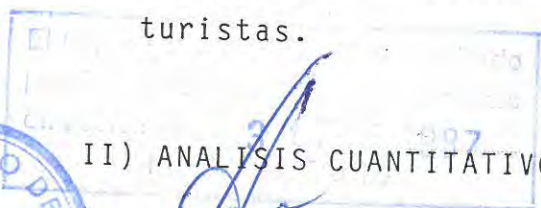
Un clima suave y con escasas variaciones, unos recursos ligados al mar - playa, pesca deportiva y deportes náuticos, son los principales motivos que sustentan el desarrollo de la isla, todo esto acompañado de una imagen de tranquilidad y contacto con la naturaleza.

El presente estudio se ha realizado teniendo en cuenta las estadísticas disponibles, en los datos suministrados por los agentes turísticos y por último en las encuestas realizadas directamente a los turistas.

II) ANALISIS CUANTITATIVO

II-1.- Evolucion reciente de la demanda turística

La demanda total superó en 1.982 (último año de datos) los 157.000 viajeros contabilizados a través de los datos del Aeropuerto de Fuerteventura



EVOLUCION Nº DE VIAJEROS EN FUERTEVENTURA

AÑO	DEMANDA	Nº INDICE	Nº INDICE MEDIO PROV.
1.979	124.676	100	100
1.980	135.715	108,9	97,4
1.981	140.750	113	103,2
1.982	157.854	126,6	108,7

Fuerteventura es a la vista de los últimos datos expresados, la isla que en estos momentos parece presentar un mayor dinamismo en cuanto a afluencia turística. De todas formas las cifras de demanda se acomodan a la propia capacidad de alojamiento.

Como rasgos fundamentales que caracterizan a Fuerteventura en el contexto provincial podríamos destacar:

- a) Baja cuota de participación en las corrientes turísticas provinciales
- b) Tendencia a incrementar la afluencia de viajeros
- c) Relativa presencia del turismo nacional, más alta que en las otras dos islas de la provincia

II-2.- Áreas emisoras

El mercado del turismo insular depende mayoritariamente de una sola área emisora: La alemana.



El 64,8% de viajeros turísticos del año 1.982 lo fueron de esa nacionalidad. Le sigue en importancia el turismo inglés, aunque a mucha distancia (1,1%), notándose el descenso del turismo escandinavo que representaba hasta 1.979 el 1,4%. El resto del mercado está copado por el turismo nacional que en el año 1.982 representaba el 30,4%, aunque descendiendo.

Esta dependencia de la demanda turística presenta graves problemas dado que cualquier circunstancia puede llevar a una baja en la contratación.

II-3.- Estacionalidad

La corriente turística que visita Fuerteventura a lo largo del año no presenta puntos de afluencia destacados. En 1.982 el valor más bajo correspondió a Junio, con 6,7% y el más alto a Diciembre con 11,8%. La media está en 8,3%.

II-4.- Duración y naturaleza de las estancias

Existen diferencias claras entre el turismo nacional y el extranjero. El turismo nacional realiza estancias de dos o tres días. El turismo extranjero, en cambio, realiza estancias de dos semanas (14 días) y bastante frecuentemente de tres semanas (21 días)



II-5.- Indices de ocupacion de la oferta

Las encuestas han permitido obtener en las zonas turisticas en el año 1.982 una ocupación que va desde el 63% al 100%, siendo más frecuente un grado de ocupación cercano al 80%

II-6.- Modalidades de entrada de las corrientes turísticas

Respecto al avión, los extranjeros utilizan el vuelo charter en un 100% para su llegada a la isla. Los viajeros nacionales utilizan el vuelo regular en el 100% en el caso de procedencia de aeropuertos nacionales y en 99?5% en el caso de origen en aeropuer-tos insulares.

La organización del viaje se puede realizar:

- a) Contratación directra del cima con el hotelero
- b) Contratación a través de agencia especializada
- c) Contratación a través de operador turístico

III) ANALISIS CUALITATIVO

III-1.- Tipología social del turista de Fuerteventura

Las características se podrían resumir en:

- a) Nacionalidad mayoritariamente alemana
- b) Edad media (30 - 35 años)
- c) Formando pareja (80%)
- d) Nivel adquisitivo medio



III-2.- Motivaciones que sostienen la demanda

En su casi totalidad coinciden en afirmar que las principales ventajas de Fuerteventura son:

- a) Clima
- b) Playas
- c) Tranquilidad

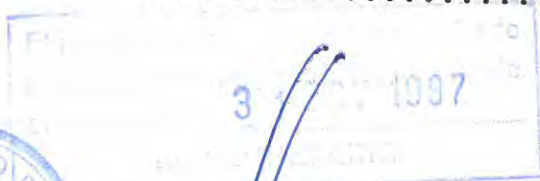
III-3.- Gasto turístico

La distribución porcentual del gasto turístico la podemos desglosar como sigue:

- Viajes, alojamiento + manutención.....	72%
-Compras.....	13%
- Esparcimiento.....	8%
- Excursiones.....	6%
- Otros.....	1%
TOTAL	100%

IV) PREVISIONES DE LA DEMANDA

En el caso del turismo existen una serie de factores de difícil previsión que pueden afectar el desarrollo turístico, factores tales como: incremento del coste del transporte, extensión del periodo de vacaciones, situación global económica, cambio de



divisas, incremento de niveles de renta en países emisores, etc, son los que sirven para explicar previsiones sobre el desarrollo de la demanda.

Dentro de los factores a considerar y que son de caracter interno, está el planeamiento futuro que se desee para la isla, manteniendo los recursos turísticos actuales, no cayendo en errores ya vistos en otras áreas, tales como aglomeraciones constructivas etc.

Estudios realizados teniendo en cuenta un incremento de un 10% acumulativo anual, nos da como resultado un número de plazas para el año 1.990 de 20.000, con una ocupación del 80% y una estancia media de 14 días/año, lo que arroja un número global de 420.000 turistas/año.

El -
3 OCT 1987
EL SECRETARIO



[Handwritten signature]



Francisco J. González y Glez.-Jaraba
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
DR. VERNEAU, 7 - BAJO
TELEFONO: 31 69 21
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ANEJO N° 6

El suscrito, don Francisco J. González y Glez.-Jaraba, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, profesional don nº 1000, en ejercicio desde el día 31 de Julio de 1987, en el SECTOR PÚBLICO.



ANEXO VI

ESTUDIO DEL MEDIO NATURAL - IMPACTO AMBIENTAL

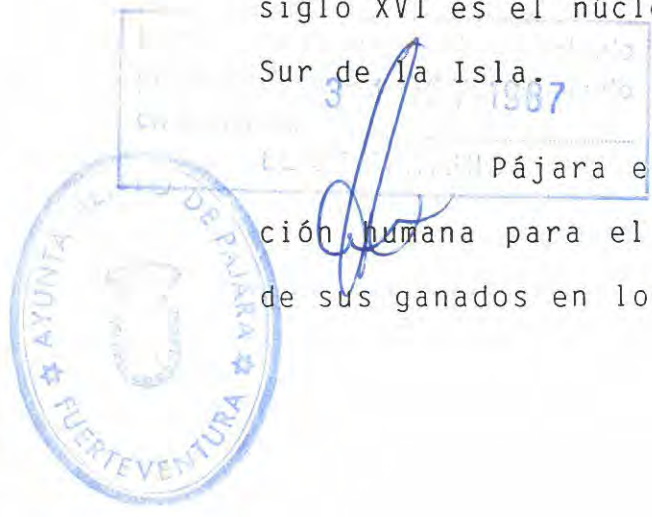
I) INTRODUCCION

Por tratarse de una Revisión del PAU, este estudio ya quedaba justificado en el PAU aprobado en su día, no obstante, se desarrolla dicho estudio a continuación.

II) INTRODUCCION GENERAL

El Municipio de Pájara está formado por una superficie de 383,68 Km2 y se constituyó históricamente, conñ Betancuria y La Oliva, uno de los tres antiguos núcleos de población, donde se desarrolló en gran medida la vida de Fuerteventura. Hasta el siglo XVII se tienen escasas noticias, tanto de su nacimiento como de su posterior desarrollo. Parece ser que a mediados de siglo XV, Pájara es un caserío con una ermita, luego se convierte en pago y finalmente en el siglo XVI es el núcleo de población más importante del Sur de la Isla.

Pájara es el primer asentamiento de población humana para el marino o el ganadero que cuidaba de sus ganados en los inmensos despoblados de Jandía o





3 1987

llegaba a los puertos del Sur de la Isla. En la actual demarcación municipal, Jandía aún pertenece al Ayuntamiento de Pájara.

En 1.711 la iglesia, que es de una nave, queda constituida en parroquia. El aumento de población así lo exigía.

En 1.982 comienza a ser municipio independiente, conservando tal categoría hasta nuestros días.

Pájara apenas tiene historia, a excepción de su pequeña aportación defensiva en los ataques que los piratas llevaron a cabo contra Fuerteventura.

III) METODOLOGIA

La metodología seguida se basa en las teorías de Serge Chermayeff y Christopher Alexander en su edición "Hacia una nueva arquitectura humanística" sobre su tesis de "COMUNIDAD Y PRIVACIDAD" con los siguientes criterios:

a) Para conferir expresión y significado a la vida del hombre "urbanizado", para clarificar, definir y dignificar a las organizaciones y a los objetivos humanos y finalmente, para dotar a estos últimos de forma, es necesario establecer un nuevo orden físico urbano.

- b) No sólo no logramos crear entornos nuevos que resulten satisfactorios, sino que estamos perdiendo lo mejor de lo que tenían los más viejos
- c) La búsqueda de la privacidad
- d) Control de expansión
- e) Una nueva ecología

Para llevar a cabo este proceso se desarrollan tres anexos, el 1º descriptivo o informativo, el 2º sobre el control de expansión y medios preventivos del impacto, con propuestas puntuales y el 3º con evaluaciones tipo ELECTRE y valoraciones globales.

IV) ANALISIS DE LA DEMANDA

Según manifestaciones de las agencias de viajes y tour-operadores que operan en Canarias "los complejos turísticos" deben ofrecer a sus clientes otras alternativas, tales como la organización de actividades de animación, pequeñas fiestas orientadas a los turistas, acondicionamiento y montaje de bares, restaurantes y lugares orientados al ocio y al deporte, para lograr un turismo de mayor calidad.

Por ello la idea debe ir dirigida a centros turísticos de alto standing, con baja densidad de edificación, con amplios espacios libres y elevada



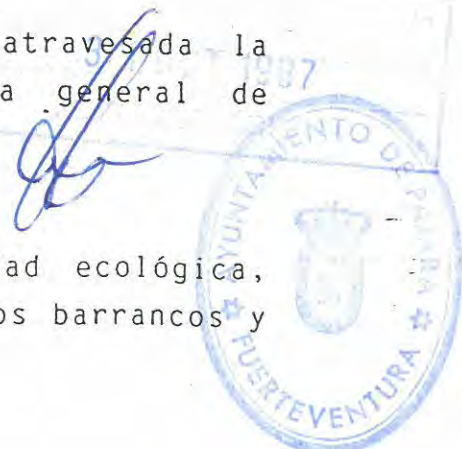
calidad medio ambiental, ingredientes, todos ellos que debe asumir la planificación turística.

En este caso particular, el principal factor de atracción que se aprecia, es la accesibilidad inmediata al mar, la tranquilidad insolación y naturalidad del entorno, así como los valores paisajísticos del mismo, en otro sentido no aparecen factores de intrusiones visuales ni contaminación.

V) VALORES DEL MEDIO

Los valores que desde una primera aproximación se detectan en el medio son:

- Máxima accesibilidad al litoral.
- Grandes valores paisajísticos: y que distinguiremos a partir de ahora entre éstos, los valores intrínsecos, los potenciales de visualización y la incidencia visual.
Así aparece un valor intrínseco, absoluto: la calidad paisajística y otro valor extrínseco, relativo, de capacidad, que puede expresarse por la incidencia visual y el potencial de visualización.
- Elevado grado de tranquilidad ambiental.
- Alto soleamiento y desigual asoleamiento.
- Fácil accesibilidad viaria, al estar atravesada la zona en estudio, por la carretera general de Tarajalillo a Morro Jable.
- Mínima congestión y deterioro ambiental.
- Vegetación xerófita de desigual densidad ecológica, concentrándose en la desembocadura de los barrancos y en la flexión litoral.



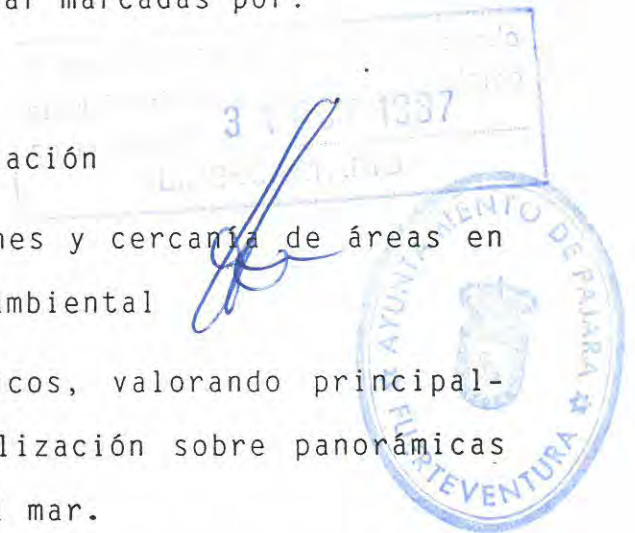
VI) SELECCION INICIAL DE ZONAS APTAS

Como se observa el área de actuación está dividida en 2 zonas por la carretera general (nuevp trazadp), la zona superior quedará como zona liberada y la zona inferior está formada por 5 polígonos (C4, C5, C6, C7 y C8), en los cuales se distribuye la edificación.

En la zona inferior (C4 y C5) se valora el dato paisajístico por existir un limite natural como es el mar, que produce una gran tranquilidad ambiental.

A la vista de lo anteriormente expuesto y en función de localizar las áreas adecuadas para la ubicación de las edificaciones, se consideran que las zonas seleccionadas deben estar marcadas por:

- Próximidad a la playa
- Buenas condiciones de insolación
- Alejamiento de urbanizaciones y cercanía de áreas en buen estado de conservación ambiental
- Grandes valores paisajísticos, valorando principalmente el potencial de visualización sobre panorámicas abiertas y preferiblemente el mar.
- Dada la cobertura vegetal poco abundante, se buscarán zonas suficientemente protegidas de los vientos.



VII) IMPACTO AMBIENTAL (I.A.)

Entendemos por impacto ambiental derivado de un proyecto o actividad, a la alteración que se produce sobre la salud y bienestar del hombre si se lleva a cabo dicho proyecto respecto a la situación que se produciría si no se ejecutara

VIII) EVALUACION DEL IMPACTO AMBIENTAL

Puede definirse como el proceso de análisis encaminado a predecir los impactos ambientales que un proyecto o actividad produciría, en el supuesto de que se llevase a cabo, y con el fin de establecer su aceptabilidad, modificación o rechazo por parte de la administración pública.

IX) ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (Es.I.A)

Con esta expresión nos referimos al estudio técnico, presumiblemente objetivo, que se realiza como parte del proceso de toma de decisiones sobre un proyecto, para predecir los impactos ambientales que pueden derivarse de la ejecución de dicho proyecto. Constituirán por tanto un documento básico del E.I.A.



X) ANALISIS METODOLOGICO

La metodología a seguir en un estudio de impacto ambiental, es la siguiente:

X-1.- Decisión de realizar el E.I.A.

Las bases del Programa de Actuación Urbanística, exigen que se realice un estudio de impacto ambiental para poder convertir suelo urbanizable no programado en programado.

X-2.- Definición del entorno del proyecto

Consistente en la definición del conjunto de factores ambientales existentes.

X-3.- Información y diagnóstico

Consiste en recoger la información necesaria y suficiente para comprender el medio sin proyecto, las causas que los han producido y la evolución previsible si no se ejecutase.

X-4.- Análisis del proyecto y sus alternativas

Se realiza una descripción del proyecto para conocerlo en profundidad, al mismo tiempo se establecen diversas alternativas al proyecto.

[Handwritten signature]



X-5.- Identificación de las acciones del proyecto susceptibles de producir impacto

Se establecen mediante técnicas, aquellas acciones del proyecto que pudieran afectar al medio

X-6.- Identificación de relaciones causa-efecto entre acciones del proyecto y factores del medio

Es un método cualitativo, no cuantitativo

X-7.- Identificación de factores del medio susceptibles de recibir impactos producidos por acciones del proyecto

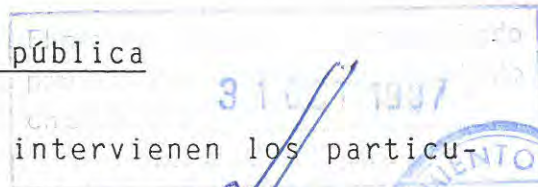
X-8.- Predicción de la magnitud del impacto sobre cada factor ambiental

X-9.- Valoración del impacto ambiental

En el que se incluye transformación de los impactos sobre factores predichos en unidades heterogeneas a unidades de impacto ambiental y suma ponderada de ellos para obtener el impacto total.

X-10.- Proceso de participación pública

Mediante la cual intervienen los particulares y los organismos interesados



X-11.- Emisión del informe final en el que se incluyen las conclusiones y las recomendaciones

X-12.- Decisión

XI) FUNCIONES

XI-1.- Conocimiento

Son la mejor herramienta para lograr un conocimiento profundo y extenso de la incidencia de una acción o proyecto en una localización.

XI-2.- Coordinación y racionalización

Coordina los diversos mecanismos de control. Racionaliza la gestión ambiental a través de la unidad.

XI-3. Flexibilidad

Permite aplicar medidas correctivas ajustadas, optimizando su coste, lo que permite mayor flexibilidad a la hora de aplicar la legislación



XII) GEOLOGIA

La isla de Fuerteventura, que junto a Lanzarote constituyen el sector más antiguo del archipiélago Canario, muestra una variada y compleja estructura geológica.

El basamiento de la isla está compuesto por el denominado "complejo basal", formado por diversos materiales de origen plutónico y volcánico, junto a una densa red de diques de consolidación subvolcánica, lavas submarinas y sedimentos detríticos de origen continental, todos ellos de naturaleza alcalina. La edad de este complejo ha sido fijada en 16,6 m.a.

Sobre esta formación se superpone estratigráficamente la denominada Serie I, compuesta igualmente de rocas plutónicas-traquitas subvolcánicas y sienitas- y materiales subaéreos de origen diverso en los que se han diferenciado dos niveles. El nivel inferior compuesto de piroclastos, escorias, pitones, coladas y diques; y el nivel superior de morfología más variada, en donde se diferencian las siguientes estructuras: Coladas alternantes con escorias, tobas basálticas de nube ardiente, pitones, conos volcánicos fosilizados, basaltos plagioclásticos, productos piroclásticos y escoras. Además de



estos materiales volcánicos, se han apreciado materiales de origen continental imbricados en el conjunto de la serie.

Superpuestas a esta serie I, se suceden las series volcánicas II, III y IV de naturaleza basáltica, pero que no se hallan asentadas en el área de estudio.

La zona de estudio se localiza en el sector de Sotavento en la Península de Jandía, exactamente en el denominado istmo de la Pared, en la zona denominada del Jable, caracterizada por la abundancia de arenas eólicas, que recubren los materiales volcánicos de la serie I, de los que sólo afloran pequeños enclaves tales como la Maontañeta de los Vereles, Montaña Rajada...

En este sector son muy importantes los sedimentos marinos de gran importancia crono-estratigráfica y paleoclimática, caracterizados por la presencia de Strombues, un gasterópodo fósil de aguas cálidas y calmas, del que se han reconocido dos especies diferentes: el *Strombus coronatus* (datado del Plioceno inferior) y el *S. bubonius* (datado del último interglaciar Riss Wurm, hace 125.000 años)



Sobre estos sedimentos marinos se encuentran formaciones continentales de edad cuaternaria (menos de 1,8 m.a.), en cuya morfogénesis han intervenido principalmente dos agentes atmosféricos: la acción del viento y las precipitaciones. Este tipo de formaciones son denominadas Jables, y son acumulaciones de arenas procedentes de antiguas playas puestas al descubierto en las regresiones marinas.

Por lo que respecta a los sedimentos marinos cabe establecer la siguiente clasificación:

- areniscas blancas con *S. bubonius*
- conglomerado compacto con *S. bunbonius*, en donde se aprecia la alternancia de aguas saladas y dulces.
- conglomerado abiótico con clastos de gran tamaño y recubierto por espesas costras de yeso. su origen probablemente sea continental y su edad del Plioceno inferior.

Los extensos jables cubren, como hemos dicho, el istmo de la Pared casi totalmente. En el sector costero denominado Costa Esmeralda, sobre la serie basáltica I, a unos doce metros sobre el nivel del mar, descansa un conglomerado y areniscas marinas que contienen *S. coronatus*, *Cryphaea virleti* y *Nerita emiliana*, fósiles todos del Plioceno inferior. Por tanto, en esta formación pueden distinguirse dos faces:

31 10 1957
 EL RECTOR

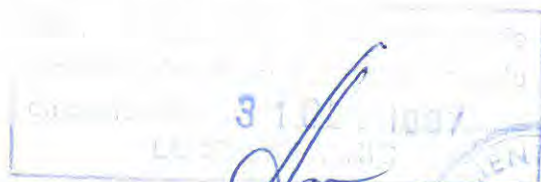



- conglomerado marino
- arenas eólicas

De ellas, la última tiene una gran importancia debido a que ocupan amplios sectores de la superficie de la zona. En ellas se diferencian arenas móviles y pequeñas dunas fijas, retenidas por la acción de la vegetación que ofrece un importante medio de sujeción y contribuye a mantener la estabilidad del suelo. En el caso de que esta vegetación desapareciera, el precario equilibrio en que se encuentra el sustrato arenoso quedaría roto. Este desequilibrio quedaría manifiesto merced a la acción dominante en sentido NW-SE, provocaría una migración en tal dirección, y por tanto, afectaría al sector de playa. Así mismo, quedarían al descubierto numerosos clastos basálticos y el sustrato volcánico, generándose tormentas de arena durante los días de fuertes vientos.

XIII) VEGETACION

La península de Jandía constituye la región más rica, desde el punto de vista botánico, de la Isla de Fuerteventura. En ella existen numerosos endemismos y rarezas botánicas, únicas en el



archipiélago. Así, al Sur de Morro Jable, y en la región costera, se encuentra la *Euphorbia handiensis*, endemismo exclusivo de Fuerteventura y de gran valor botánico y paisajístico, y la *Pulicaria burchadii*, cuyo hábitat se reduce a unos pocos metros cuadrados en donde se han inventariado tan sólo seis ejemplares. De todo ello se deduce el gran valor ecológico-botánico de esta península, en cuyo solar se encuentran refugiadas especies únicas en el mundo que se encuentran en precario estado de conservación, y que el aumento de poblamiento en la zona pone en constante peligro.

Igualmente ocurre en las cimas de los aparatos volcánicos en donde se encuentran numerosos endemismos, tales como la *Argiranthemum Winteri*, el *Echium handiensis*, el *Bupleurum handiensis* y la *Sideritis massoniana*.

En la zona de estudio se han apreciado dos sectores de vegetación. El primero en la franja costera que se localiza a lo largo del escalón arenoso prelitoral y desembocadura de las barranqueras, y el segundo que abarca el resto del área de estudio

En el primer sector reviste gran interés la *Arthrocnemum fruticosum* (mato), que crece preferentemente en las desembocaduras de las barranqueras



y en las zonas protegidas del viento en el escalón prelitoral, y en las depresiones salitrosas en donde se forman pequeñas solonias que actúan como elemento de sujeción de la arena. Se trata de una especie rara en el archipiélago, por lo cual su conservación debe garantizarse. Para ello se recomienda su cuidado durante la fase de realización de obras, y su posterior uso en la jardinería en estas zonas costeras, no intentando su traslado al sector inferior ni su trasplante a tierra, sino conservar sus condiciones ecológicas, es decir, replantarla en arena. Así mismo, el riego debe ser reducido, y más bien debe limitarse a humedecer la arena.

Junto a ella también se encuentra el *Lycium intricatum* (espino), *Launa arborescens* (ahulaga), *Beta procumbens*, *Chenolea tomentosa*, *Polygonum marítimum* (correguela del mar), *Traganem moquini*, *Minuartis platyphylla*, *Polycarpea nívea*, *Zygophyllum fontanesi*.

En el sector interior, algo menos halófito, se desarrolla el mismo tipo de vegetación salvo algunas especies costeras. EN esta zona, no obstante, el papel desempeñado por la vegetación es de gran interés tal y como ya se ha señalado. Las pequeñas matas de vegetación cumplen un papel fundamental en diversos aspectos:

fontanesi.

3 1987



- Mantiene la cohesión del suelo, frenando la acción eólica.

- Retiene, con sus raíces, la arena, evitando que se formen nubes de polvo.

- - Frena con sus tallos y hojas el avance de las partículas de arena.

XIV) EROSION Y DRENAJE

En este ámbito, el agente erosivo predominante es la acción eólica. Su papel ha quedado ya señalado, así como el modo de evitar el incremento de su poder erosivo.

El otro agente erosivo es la acción marina. En la costa se han apreciado dos morfologías claras:

a) Forma de erosión, escasamente representada (acantilados)

b) Formas de acumulación dominante debido fundamentalmente a su localización de Barlovento, motivo por el cual la acción erosiva del mar se ve disminuida. Así, mismo, el predominio de material arenoso se ve favorecido por la presencia de un espigón basáltico que produce un fenómeno de refracción divergente en el oleaje, debilitándose así la fuerza erosiva del mar. Esta misma refracción divergente explica la



desigual distribución de los cantos rodados. El origen de los mismos se encuentra en la acción erosiva del mar sobre el espigón basáltico de donde proceden en su mayoría, y que debido al fenómeno de refracción divergente se encuentran poco extendidos, siendo más abundantes y mayores en la pequeña cala continúa al espigrón, debido a un fenómeno contrario de refracción vonvergente. No obstante, un cordón de pequeños cantos de eje mayor no superior a los 15 cm. se encuentran en el sector pequeño de playa, transportados durante los días de mareas equinocciales.

Por último cabe señalar el papel cementador que desempeñan las sales marinas sobre el cordón arenoso del litoral, y que a medida que se avanza sobre el interior se ve disminuido. Esta acción contribuye a mantener consolidada las arenas y dunas conjuntamente a la acción de la vegetación.

Por lo que respecta al drenaje debe señalarse que se encuentra poco desarrollado debido tanto a la escasez de las precipitaciones, como al elevado grado de permeabilidad de las arenas. No obstante, pueden producirse locales acumulaciones temporales de agua en lugares deprimidos si las precipitaciones son suficientemente intensas y durade-

31 OCT 1987

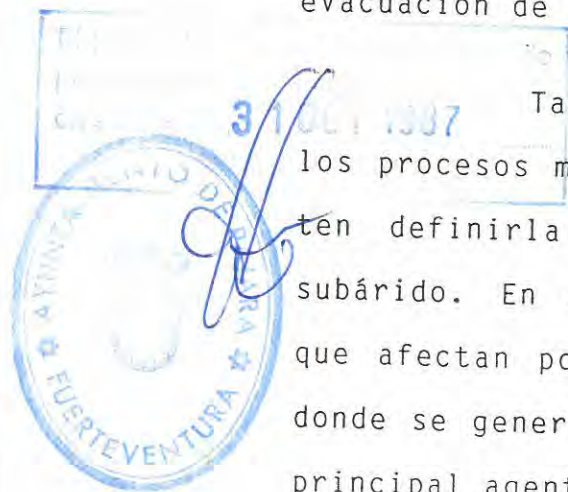


ras como para provocar la saturación de las arenas. Salvo ésto, las condiciones de drenaje pueden considerarse aceptables, viéndose favorecido por la existencia de una red de drenaje suficiente para evacuar las escorrentías ocasionales, dada la elevada erosionabilidad de las arenas, se daría lugar a la creación de una nueva red de drenaje que cambiaría sensiblemente la topografía actual.

XV) IMPACTO DE LA URB. SOBRE MEDIO NATURAL

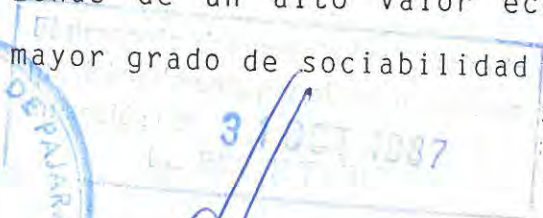
La carencia de una red adecuada de estaciones pluviométricas y termométricas dificulta el conocimiento exacto del clima de la zona. No obstante, las apreciaciones directas en distintos meses del año y la encuesta directa a la población, permite calificar el área como de clima subárido, con predominio de vientos moderados de componente NO y NE, y con sistema de drenaje organizado que permite la evacuación de las escorrentías esporádicas.

Tales características climáticas junto a los procesos morfogenéticos que desencadenan, permiten definirla dentro de un sistema morfogeéntico subárido. En él se desarrollan procesos complejos que afectan por igual a toda la zona de Jandía, en donde se genera una fuerte meteorización y donde el principal agente es el eólico



Dadas las características de la formación superficial cuaternaria, el jable y el escaso papel pedológico de la vegetación, los suelos son inexistentes. En contrapartida se han podido apreciar formaciones de delgadas y débiles costras o tapices salinos (de espesor medio 0,51 cm.), debidos a la acción conjunta de las sales marinas y la ausencia de lixiviación. Así, de este modo, queda asegurado bajo normales la cohesión superficial de las arenas, que dificulta junto al papel de la vegetación, los procesos de deflación. Sin embargo, dado el precario equilibrio de este tapiz salino y por la acción de las irregulares precipitaciones o por otros procesos exógenos, este papel protector de las arenas puede verse roto. El fenómeno puede apreciarse perfectamente en aquellas zonas donde existen acumulaciones de arenas móviles o donde la acción antrópica, aunque reducida, es suficiente como para romper la capa superficial.

En contrapartida, en las desembocaduras de los barrancos, el arrastre de materiales aluviales permite la acumulación de limos que dotan a estas zonas de un alto valor ecológico, apreciado en el mayor grado de sociabilidad de la vegetación.



XVI) LA ACCION DEL VIENTO

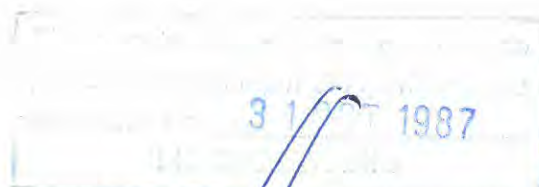
En ella caben diferenciar dos factores: la intensidad y la dirección. Según se conjuguen ambos el resultado mostrará algunas variaciones. Por lo que respecta a la dirección ya se han indicado las dos direcciones predominantes: vientos del NO y vientos de NE. Por tanto, los fenómenos de transporte y acumulación se verán dominados por ambas. En lo referente a la intensidad, debe entenderse en relación a la dirección pero desempeña un importante papel de modo autónomo, pues del grado de intensidad dependen las formas de acumulación y en menor medida las de deflación. Esta última juega un papel sobre todo en la zona interior en donde la acción cementadora de las sales marinas disminuye, permitiendo así el barrido de los materiales secos y no consolidados, máxime cuando los granos de arena de caracolillo presentan un peso muy ligero y por tanto, su arrastre es más fácil. La ausencia de dunas impide, por otro lado, establecer la dirección de los vientos de mayor intensidad, ya que son éstos los que modelan a aquellas.



XVII) LA ACCION HIDROLOGICA

Aunque el total anual de precipitaciones es inferior a 200 mm. las observaciones realizadas no permiten calificar la zona como árida, sino más propiamente subárida. En éste contexto climático, la acción de las precipitaciones permite el establecimiento de una red de drenaje poco desarrollada, pero de un importante papel en la evacuación de la escorrentía superficial. Las características de los materiales muy porosos y la escasez relativa de las pendientes dificulta la formación de una red de drenaje desarrollada. No obstante, en las proximidades de la costa, en la línea de flexión, el encajamiento experimentado por los cursos es considerable debido a la tendencia hacia el equilibrio de las pendientes de los mismos.

En las desembocaduras de los barrancos, el arrastre de materiales en suspensión permite la acumulación de los mismos y la formación de geotopos ecológicamente más ricos.



XVIII) EL PAPEL DE LA VEGETACION

El papel de la vegetación frente al desarrollo de morfogénesis presenta aspectos muy importantes. Aunque el saldo es favorable al segundo, pues en gran medida las condiciones ecológicas son modificadas por él, la vegetación desempeña un papel de gran interés.

Aquí la vegetación, salvo en la desembocadura de los barrancos, es abierta y relativamente escasa, por lo que su papel protector se ve disminuido, facilitando el impacto directo de las precipitaciones sobre el tapiz salino que rompen inmediatamente esta fina película, desagregando los granos de arena que son fácilmente barridos y arratrados por la deflación, especialmente en aquellas áreas en donde la vegetación está ausente. Este fenómeno puede apreciarse perfectamente al observar la potencia (del orden de 5 - 10 cm) de la arena bajo las escasas matas de vegetación que ofrecen un parámetro de comparación a la hora de valorar la capacidad de retención de las raíces.

Además la vegetación ofrece, en cierta medida, un freno al transporte de los granos de arena.



XIX) VALORACION DEL IMPACTO DE LA URBANIZACION

Tal y como se ha dicho, las condiciones morfológicas y ecológicas son precarias y por tanto la intervención de un factor exógeno al sistema puede causar importantes alteraciones. No obstante, esta misma precariedad en el equilibrio de las condiciones naturales disminuye en cierta medida el impacto causado por este tipo de edificaciones, siempre y cuando la densidad de edificación y por tanto de uso del suelo, se adapte a las condiciones ambientales y mientras se mantenga al mínimo la agresión al medio, la delimitación adecuada de los distintos usos del suelo.

Desde el punto de vista paisajístico, el impacto se puede ver disminuído con la incorporación de elementos tradicionales a las edificaciones, al igual que con el exclusivo uso de vegetación autóctona para la jardinería, evitándose así la introducción de especies foráneas difícilmente adaptables, pero que en algunos casos permitan un elevado grado de agresividad y cuyo papel degradador es considerable. Obviamente, elemento fundamental para no minusvalorar los valores paisajísticos es la baja intrusión o incidencia visual, lo cual tiene bastante que ver con el uso de un máximo de tres plantas y predominio de dos y mejor una.

33 1987



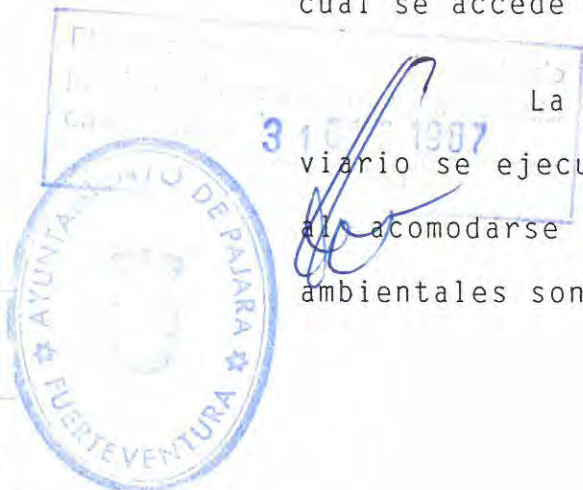
De todo lo anteriormente expuesto, se deduce que el papel de la vegetación como freno o sosten de los procesos morfológicos es grande y por tanto, su conservación debe cuidarse al máximo, por cuanto su desaparición ocasionaría una profunda transformación en el equilibrio de cohesión y transformación de las condiciones medio-ambientales y aceleraría la morfogénesis en un plazo no muy largo, con el consiguiente perjuicio de las futuras instalaciones.

XIX-1.- Impactos producidos por la infraestructura

XIX-1.1.- Obra de red viaria

El proyecto prevé la ejecución de una variante de la carretera general de Tarajalejo a Morro Jable. La longitud es de 500 m. no se precisa de grandes movimientos de tierras, no desmontes. Esta obra se puede ejecutar con independencia de la carretera, por lo que no afectaría al tráfico actual. Es necesario ejecutar una intersección mediante la cual se accede a la urbanización.

La red viaria interior es mínima. El viario se ejecuta sin grandes movimientos de tierras al acomodarse el terreno por lo que los impactos ambientales son mínimos.



XIX-1.2.- Obras de infraestructura

Las obras de infraestructura de toda la urbanización están enterradas en viales por lo que no existe impacto ambiental con ellas.

XIX-1.3.- Obras de instalaciones

Las obras de instalaciones: depuradora, potabilizadoras, estaciones transformadoras, estaciones de impulsión; están ubicadas en zonas estudiadas para que tanto su construcción como su funcionamiento provoquen un impacto mínimo en el ambiente

XIX.1.4.- Obras de edificación

La edificación está regulada por las bases del programa de actuación, de tal manera que la ocupación del suelo y las alturas sean las consecuentes para la obtención de una urbanización con calidad pretendida. Los volúmenes y el diseño de la edificación se pretende que sean lo más ordenados para que no se produzca una idscordancia con el entorno.



XIX-2.- Impactos debidos a la explotación. Evaluación de de impactos ambientales

XIX-2.1.- Evaluación de emisiones atmosféricas

Las emisiones atmosféricas son practicamente nulas, no considerándose en el presente estudio

XIX-2.2.- Olores

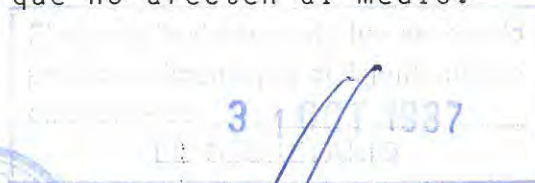
La actividad a realizar no produce olores, solamente pueden considerarse mínimos los resultantes de la depuradora

XIX-2.3.- Ruidos

No existen ruidos en la actividad, solamente se prodrían considerar los resultantes en la fase de construcción de la urbanización

XIX-2.4.- Residuos sólidos

Los residuos sólidos resultantes son los debidos a la actividad humana, estando perfectamente previsto en el proyecto la evacuación y tratamiento de los mismos para que no afecten al medio.



XIX-2.5.- Evaluación del impacto. Ecología

Se acompaña a este estudio la matriz de Leopold para evaluar el impacto ambiental. La base del sistema es una matriz en la que las entradas según columnas, son acciones del hombre que pueden alterar el medio ambiente y las entradas según filas son factores ambientales que pueden ser alterados.

Cada cuadrícula resultante admite dos valores:

- Magnitud, según un número de 1 a 10, en el que el 10 corresponde a la alteración máxima provocada por el factor ambiental considerado, y 1 a la mínima.

- Importancia (ponderación), que da el peso relativo que el factor ambiental considerado tiene dentro del proyecto, o la posibilidad de alteración.

Los valores de magnitud son precedidos con un signo + ó -, según afecta positiva o negativamente sobre el medio ambiente.

Estudiada la matriz, se observa que el impacto ecológico es mínimo, debido a las características del proyecto (tipo, tamaño, etc.), y al terreno donde se ubica



3 1 1987
[Handwritten signature]

XIX-2.6.- Impacto socioeconómico

La implantación de la urbanización beneficia a la zona y su entorno, no solamente por los empleos que genera directamente, tanto en la fase de construcción como en la fase de explotación. Además, este tipo de proyectos lleva aparejadas, según ley, una serie de cesiones de terreno y equipamiento comunitario, de propiedad municipal, que aumentan la calidad de la zona, además y unido a esto último la construcción de una urbanización mejora y prepara una zona anteriormente sin utilidad.

XIX-3.- Medidas de atenuación de los impactos ambientales

XIX-3.1.- Medidas de atenuación de los impactos producidos por la construcción

Los impactos debidos a la construcción como se estudia, son mínimos, no obstante deben cuidarse los movimientos de tierras que pueden afectar sobre todo en la nueva variante y modificar las características del suelo y provocar que con las lluvias se produzcan arrastres que alteren la desembocadura de los barrancos.

Los ruidos y contaminación atmosférica son inapreciables debido en parte a que nos se van a ejecutar grandes obras, y están perfectamente limita-



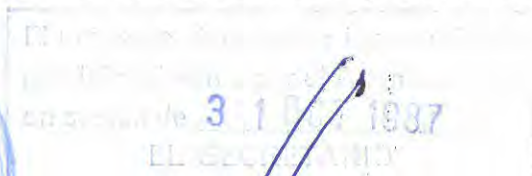
das en el tiempo.

XIX-3.2.- Medidas de atención de los impactos debidos a la explotación turística

La explotación turística trae consigo en primer lugar, una mayor densidad poblacional con ñel consiguiente aumento de uso de la costa y playa fundamentalmente, por lo que deberá existir un mayor control y mantenimiento playero. Por otro lado supone la puesta en marcha de la urbanización incremento del tráfico, perfectamente atenuado con la construcción de la variante de la carretera general. El resto de las actividades propias de la explotación no suponen una merma en las condiciones materiales del medio.

XIX-3.3.- Control de ruido

El ruido, como ya se indicó se producirá en pequeña magnitud en la fase de construcción, para posteriormente desaparecer, con la ventaja de que el, potencialmente mayor tráfico rodado, se atenuará al introducir la variante y separar por tanto el tráfico de la urbanización y zona costera



XIX-3.4.- Protección del medio hidrológico y de suelos

El medio hidrológico (barranco y drenajes naturales) queda intacto, puesto que no se realiza ninguna actuación en ellos. Tampoco se producen vertidos que los puedan afectar.

El suelo, lejos de deteriorarse, se mejora, debido al tratamiento que se le daría con zonas verdes jardines y zona de tratamiento especial

XIX-3.5.- Gestión de los recursos naturales bióticos

Los recursos naturales bióticos más abundantes son los marinos, debido a la escasez de los terrestres y aéreas (aves), y por lo tanto su gestión es un proceso natural, no siendo afectado por la explotación urbanística

XIX-3.6.- Redes de vigilancia de la calidad del medio

El medio está actualmente en estado casi puro, el proceso a seguir, como se demuestra en este estudio, no va a cambiarlo por lo que hay que fijar unos sistemas de vigilancia para comprobar preferentemente que se va a ejecutar todo de acuerdo con lo proyectado y posteriormente que se va a mantener, y evitar cualquier tipo de actuación que pueda deteriorar lo ya existente.



XIX-4.- Conclusiones y recomendaciones

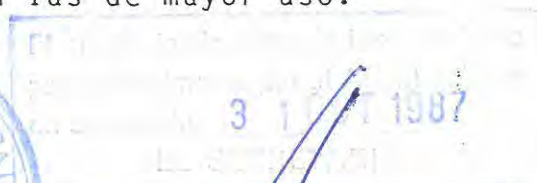
Las conclusiones finales las podremos resumir en:

a) Impactos sobre el medio humano: son escasos debido a que la zona es actualmente deshabitada y de reducidas dimensiones.

b) Impacto sobre el medio marino: la actuación se ejecuta en tierra, no existiendo obra en el litoral, aunque el tipo de actividad lleva consigo un uso del medio marítimo, costas y playas. Ahora bien, el uso previsto es de disfrute de lo existente, no de desgaste o deterioro, al no estar previsto ningún tipo de actuación en esta zona.

c) Impactos sobre el medio terrestre: no son muy importantes debido a la actividad y a la forma de ejecutarla en su fase de construcción, produciéndose, incluso, en algunos aspectos mejoras de lo existente.

Las recomendaciones, como ya se indicó es controlar la ejecución para que se acomode al proyecto y posteriormente establecer unos controles periódicos en las zonas preferentemente costeras que serán las de mayor uso.



ACCIONES QUE PUEDEN CAUSAR EFECTOS AMBIENTALES

37-1937

ACCIONES PROPUESTAS



AMBIENTALES

FACTORES

	ACCIONES PROPUESTAS	MODIFICACION DEL TERRENO				TRANSFORMACION TERRITORIO Y CONSTRUCCION				ALTERACION DE TERRENO	CAMBIOS DE TRAFICO		
		a ALTERACION DE CUBIERTA TERRESTRE	b ALTERACION DE DRENAJE	c SUPERFICIE Y PAVIMENTO	d RUIDO Y VIBRACIONES	a URBANIZACION	b EDIFICIOS	c CARRETERAS	d DESMONTES Y RELLENOS	a PAISAJES	a AUTOMOVIL	d CAMINOS	
A-CARACTERISTICAS FISICAS Y QUIMICAS	1-TIERRA	a SUELOS	-1	+5	-1	-1	-1	-1	-2	-1	-1	-1	-1
		b GEOMORFOLOGIA		-1	-1			-1	-1	-1	-1	-1	-1
		c FACTORES FISICOS SINGULARES		-1	-1		-1	-1	-1	-2	-1	-1	-1
	2-AGUA	a CONTINENTALES		+1	-1		-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
		b MARINAS	-1				-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
		c SUBTERRANEAS		-1	-1		-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
		d CALIDAD			-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
		e RECARGA			-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
	3-ATMOSFERA	a CALIDAD CLASES PARTICULAS	-1		-1		-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
		b CLIMA	-1		-1		-1	-1	-1		-1	-1	
		c TEMPERATURA	-1		-1		-1	-1	-1		-1	-1	
	4-PROCESOS	a INUNDACIONES			-1	-1	+3	-1	-1	-1	-1	-1	-1
		b EROSION	+5	+5	+2		+5	+3	-1	-2	-1	-1	-1
		c DEPOSICION	+5	+5	+2		+5	+3	-1	-1	-1	-1	-1
		d COMPACTACION Y ASIENTOS	+3	+3	+2	-3	+5	-1	-1	-1	-1	-1	-1
e ESTABILIDAD		+3	+3	+2	-3	+6	-1	-1	-1	-1	-1	-1	
f MOVIMIENTOS DE AIRE							+8	+1					
B-CONDICIONES BIOLÓGICAS	1-FLORA	a ARBOLES	+7	+3		-2	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
		b ARBUSTOS	-1	+3			-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
		c HIERBAS	-1				-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
		d MICROFLORA	-1			-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
	2-FAUNA	a PAJAROS (Aves)	+5		-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
		b ANIMALES TERRESTRES	-1		-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
		c INSECTOS	-1			-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
		d MICROFAUNA	-1				-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
C-FACTORES CULTURALES	1-USOS TERRITORIO	a ESPACIOS ABIERTOS			-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	
		b ZONA RESIDENCIAL	+7	+3	+2	-1	+3	+5	+3	-1	+4	+1	+3
	2-RECREATIVOS	a CAZA	-1				-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
		b BAÑO	-1			-1	-1	-1	-1				
		c EXCURSION				-1	+5	+1	-1		-1		+3
		d ZONA DE RECREO	+5	+3	+3	-2	+5	+1		+2	+1	-3	+4
	3-ESTETICO-INTERES HUMANO	a VISTAS PANORAMICAS Y PAISAJES			-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
		b NATURALEZA	+5	+7	-1	-3	-1	-1	-1	-1	-1	-3	-1
		c ESPACIOS ABIERTOS			-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
	4-NIVEL CULTURAL	a ESTILOS DE VIDA	+5		-1	-3	+5	+1	-1		-1	-1	-1
		b SALUD Y SEGURIDAD			+1	-1	+5	+1			-1	-1	-1
		c EMPLEO	+3				+5	+1					
	5-SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA	a DENSIDAD DE POBLACION					-1	-1					
		b ESTRUCTURAS				-1	+3	+1					
		c RED DE TRANSPORTE		+3	+7		+5	+1		+5	+1	+5	+2
d RED DE SERVICIOS			+3	+7		+5	+1		+5	+1	+8	+3	
e ELIMINACION DE RESIDUOS				+5		+5	+2				+7	+4	
RECURSOS ECOLÓGICOS	a SALINIZACION RECURSOS DE AGUA					-1	-1		-1	-1	-1	-1	
	b DETECTORES DE ENFERMEDADES					+5	+1		-1	-1	-1	-1	
	c CADENAS ALIMENTARIAS	-1				-1	-1		-1	-1	-1	-1	
	d SALINIZACION MATERIALES SUPERFICIALES	-1					-1		-1	-1	-1	-1	
	e INVASION DE MALEZA	+5		+1		+5	+2		+2	+1	-1	+1	