

**MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PÁJARA RELATIVA A LA PARCELA COMERCIAL GENERAL C-1 DEL AREA DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO Nº 2 DE BUTIHONDO**

**P.G.O. DE PÁJARA**

ABRIL 2011



**E**

**AYUNTAMIENTO DE PÁJARA  
CONCEJALIA DE OBRAS PÚBLICAS, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y TURISMO**

Redactor:  
**José Luís Gutiérrez Padrón**

**Arquitecto Municipal  
Colegiado Nº 993**

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara de fecha 28 de junio de 2011.

En Pájara, a 28 de junio de 2011.  
El Secretario General,  
(BOE nº 177 de 17 de Julio 2007)  
La Jefe de Servicio,  
Edo. M<sup>º</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo tomado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 20 de octubre de 2011.

En Pájara, a 20 de octubre de 2011.  
El Secretario General,  
PB BOP nº 101 – 08/Agosto/2011)  
La Jefe de Servicio,  
Edo. M<sup>º</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-

# ÍNDICE GENERAL DE LA DOCUMENTACIÓN

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 28 de junio de 2011. En Pájara, a 28 de junio de 2011.

El Secretario General,  
PD-IBOP nº87 de 04/Julio/2007)  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. M<sup>te</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-

## I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

I.1.- INTRODUCCIÓN

I.2.- ANÁLISIS DEL ÁREA E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

## II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

II.1.- PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

II.2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo tomado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 20 de octubre de 2011. En Pájara, a 20 de octubre de 2011.

El Secretario General,  
PD-IBOP nº 104 - 08/Agosto/2011)  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. M<sup>te</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-

## III. MEMORIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

III.1.- ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA. EXONERACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

## IV. PLANOS

IV.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

IV.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara de fecha 28 de junio de 2011.

En Pájara, a 28 de junio de 2011.

El Secretario General,  
PD (BOP nº 87/59014/Julio/2007)

La Jefa de Servicio,  
Fdo. M. Montserrat Fleitas Herrera.-

IV.1.4.- Alineaciones, rasantes y características de la ordenación de la manzana comercial C-I según PGO vigente

#### **IV.2.- Planos de Ordenación**

IV.2.1.- Plano Modificado del PGO:

Estructura urbanística del Suelo urbano clasificado mediante desarrollo del PGO

(Plano nº A-4-2-2 del PGO en vigor)

IV.2.2.- Alineaciones, rasantes y características de la ordenación de la manzana comercial C-I según modificación del PGO vigente

IV.2.3.- Secciones de la volumetría en la manzana comercial C-I, según el PGO vigente

y según modificación del PGO vigente

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo tomado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 20 de octubre de 2011.

En Pájara, a 20 de octubre de 2011.

El Secretario General,  
PD (BOP nº 101 - 08/Agosto/2011)

La Jefa de Servicio,  
Fdo. M. Montserrat Fleitas Herrera.-

## I.1. INTRODUCCIÓN

### I.1.1 OBJETO.

El presente documento tiene por objeto realizar una modificación puntual del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PÁJARA, relativa a la redefinición del espacio libre público localizado en el interior de la gran rotonda en la que se ubica el uso Comercial General C-1, perteneciente al Plan Parcial de Butihondo, (Área de Planeamiento Diferenciado nº 2 del PGOU de Pájara).

Esta modificación puntual, al afectar a espacios libres públicos en el interior de la rotonda, se considera Modificación Puntual Cualificada del PGO.

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación se promueve de oficio por el Ayuntamiento de Pájara, siendo el redactor del presente documento el Sr. José Luis Guisasa Padron, Arquitecto Municipal, colegiado nº 993 del Colegio de Arquitectos de Canarias.

### I.1.2 CONTENIDO.

El presente documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Pájara desarrolla su contenido documental en concordancia con los artículos 45 y 46 del Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (TR-LOTENC '00), y los artículos 54 y siguientes del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (RPIOSPC).

### I.1.3 ANTECEDENTES.

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

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara de fecha 28 de junio de 2011.

En Pájara, a 28 de junio de 2011.

El Secretario General,  
PD (BOP nº 87 de 04 Julio/2007)

La Jefa de Servicio,  
Fdo. M. Montserrat Fleitas Herrera.-



**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 28 de junio de 2011.

En Pájara, a 28 de junio de 2011.  
El Secretario General,  
RD (BOR nº 87 de 04 Julio/2007)  
La Jefa de Servicio,

de las distintas parcelas comerciales dentro del ámbito. Así, para la parcela comercial C-I, se asigna una edificabilidad de 1,30 m2/m2.

Actualmente el Plan General de Ordenación del Municipio de Pájara no ha sido objeto de adaptación básica a la Ley 1/2000, de 8 de mayo, habiéndose comenzado el trámite de la Revisión del Planeamiento, con la exposición pública del Avance en el año 2002, para la adaptación plena a la referida Ley, así como al Plan Insular, y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo. En sesión de 23 de mayo de 2003, con modificaciones posteriores de fecha 30 de julio de 2004 y 18 de abril de 2007, el Ayuntamiento-Pleno de Pájara acordó la aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación del Municipio de Pájara. Una vez transcurridos los plazos para su aprobación, sin que ésta se haya producido, en la actualidad se están iniciando los trámites para la redacción de la Revisión Parcial del PGO de Pájara como Planeamiento Supletorio y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo, en virtud al convenio de colaboración firmado entre el Ayuntamiento de Pájara y la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, de acuerdo a lo establecido en el artículo 9.2 de la Ley de Medidas Urgentes. Este convenio de colaboración ha sido ratificado por acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el pasado 30 de marzo de 2011.

La Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo, en su artículo 9.1 modificó el apartado 1 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, de las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, que permite las modificaciones o revisiones del planeamiento de desarrollo así como del planeamiento general, siempre que las nuevas determinaciones no supongan un cambio sustancial del modelo territorial, correspondiendo la competencia de la aprobación definitiva a la COTMAC, conforma al artículo 46.5.a) del TR-LOTENC-00.

El Ayuntamiento de Pájara tramitó a finales del pasado año 2010 un Estudio de Detalle que pretendía reajustar las alineaciones y rasantes de la parcela comercial general C-I de Butihondo, reordenando el volumen edificable resultante de la agrupación de los cuatro edificios que se pueden construir con la normativa municipal vigente, con la finalidad de poder instalar un gran establecimiento comercial de consumo cotidiano, tan necesario en la zona sur del municipio.

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 22 de junio de 2011.

En Pájara, a 28 de junio de 2011.

El Secretario General,  
PD (BOP nº 87 de 04/Julio/2007)

La Jefa de Servicio,  
con iniciativa de carácter.

#### **I.1.4 OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. JUSTIFICACION DEL INTERES**

##### **GENERAL.**

En la dinámica normal del municipio, nos encontramos con iniciativas de carácter público o privado que requieren suelo comercial de cierta entidad para dar respuesta a la demanda de suelo por parte de la mediana y gran empresa, con unas características de superficie que en general, aun estando contempladas en el planeamiento, son insuficientes para albergar un gran establecimiento comercial de consumo cotidiano en el municipio de Pájara.

La actuación que se va a desarrollar coincide plenamente con lo anterior, es por ello que con la coordinación de las administraciones involucradas en el desarrollo de tejido comercial, así como del planeamiento, se encauce de una manera ordenada el procedimiento para la obtención de los suelos que la iniciativa privada o pública demanda.

Una vez detectada la necesidad de disponer de un suelo de uso de Equipamiento Comercial que posibilite la instalación en la zona sur del municipio de un gran establecimiento comercial de consumo cotidiano, el Ayuntamiento de Pájara toma la iniciativa de promover esta Modificación Puntual.

Los objetivos y criterios por los que se justifica el interés general de la modificación atenderán básicamente a:

- Posibilitar la instalación en la zona sur del municipio de un gran establecimiento comercial de consumo cotidiano en el sector de la alimentación que propone el Ayuntamiento de Pájara a través de esta Modificación Puntual, debido al interés general que tiene para el Municipio el desarrollo comercial en condiciones de competitividad con respecto a otros municipios que cuentan con este tipo de equipamientos.
- Crear en superficie un espacio abierto con cualidades de Plaza pública equipada, que se convertirá en centro de vida social para los residentes en la zona de Butihondo-Esquinzo.
- Garantizar la exacta correspondencia superficial entre los suelos afectados al objeto de mantener las previsiones y determinaciones del PGO relativas al uso comercial y a los espacios libres públicos en el interior de la manzana circular, posibilitando la futura implantación de un gran establecimiento comercial de consumo cotidiano de alimentación, que contribuirá a que la zona sur del municipio de Pájara cuente con un equipamiento comercial de alimentación acorde a las necesidades reales de la población existente en los núcleos de

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara de fecha 28 de junio de 2011.

En Pájara, a 28 de junio de 2011.

El Secretario General,  
PD (BOP nº 87 de 04 Julio/2007)

La Jefa de Servicio,  
Fdo. M<sup>o</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo tomado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 20 de octubre de 2011.

En Pájara, a 20 de octubre de 2011.

El Secretario General,  
PD (BOP nº 101 - 08/Agosto/2011)

La Jefa de Servicio,  
Fdo. M<sup>o</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-



Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias

	<b>Información Técnica</b> Sistema de Referencia ITRF93 Elipsoido WGS84 semieje mayor: a=6.378.137 achatamiento: 1-298.257223563 Pico Geodésico REICAN06 (N. 2907) Sistema de representación UTM Huso 29 (Estándar)	<b>OrtoExpress</b>  Escala aprox.: 1:10.947  Fecha y hora de adquisición: 20042011 023548	  
	www.idecan.gobcan.es	www.ortocan.gobcan.es	www.idecan.gobcan.es

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara a 28 de junio de 2011.

Por tanto, la manzana objeto de la modificación se corresponde con el interior de la gran rotonda interior a la urbanización de Butihondo, denominada PARCELA COMERCIAL GENERAL C-I, con una superficie total de 11.684 m<sup>2</sup> (descontando la acera peatonal que la bordea en todo su perímetro con un ancho aproximado de 5,00 mt), y que según el PGC vigente cuenta en su interior con cuatro parcelas iguales en forma de sectores circulares con una superficie de 1.898 m<sup>2</sup> cada una, que hacen un total de 7.592 m<sup>2</sup>. El resto de la superficie 4.092 m<sup>2</sup> (hasta llegar al total de los 11.684 m<sup>2</sup>), se corresponde con el espacio libre peatonal que en forma de cruz, se ubica en el interior de la rotonda y separa a las cuatro parcelas comerciales C-I.

La ordenación pormenorizada actualmente vigente del Plan Parcial Butihondo (APD 2) se puede observar en el plano de información.

La Urbanización "Butihondo" (Área de Planeamiento Diferenciado nº 101, A.P.D. 2) se encuentra ubicada junto al S.U.T. ( Suelo urbano turístico) de Aldiana, por su lado oeste y con el polígono de actuación del Suelo Urbano de Esquinzo por el este.

Dentro de esta rotonda, actualmente se definen cuatro parcelas a modo de sectores circulares de igual forma y superficie con uso comercial, de manera que el total de suelo destinado al uso comercial es de 7.592,00 m<sup>2</sup> divididos en cuatro porciones de 1.898,00 m<sup>2</sup> cada uno. La edificabilidad para el uso comercial C-I es de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, por lo que la edificabilidad máxima permitida para el uso comercial en esta manzana C-I es de 9.876,00 m<sup>2</sup>, según determina el Plan General vigente en el plano A-4-2-2, referido al suelo urbano de Butihondo. El resto de la superficie hasta llegar a los 11.684 m<sup>2</sup> se corresponde con los espacios libres interiores a la manzana.

Esta manzana circular está rodeada toda ella por la calle Gran Canaria , siendo ésta una de las vías más importantes de la urbanización y que sirve de soporte para el acceso a la mayor parte de las manzanas de este sector de suelo urbano. La rotonda presenta un desnivel en sentido descendente de noroeste a sureste, con una diferencia máxima de cotas de 14,00 mts, siguiendo un trazado de curvas de nivel de forma perpendicular a la calle Gran Canaria. Esto nos da una pendiente longitudinal del 11 % en la manzana. En la actualidad, el terreno natural dentro de la manzana no ha sido alterado prácticamente, a excepción del acerado perimetral a la misma, que se encuentra ejecutada y cuenta con los servicios propios de la urbanización.

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara, a 28 de junio de 2011.

### **I.2.2 DETERMINACIONES DEL PGO. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.**

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

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

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

En dicho Plan General se recoge el suelo Urbano de Butihondo como Área de Planeamiento Diferenciado **APD-2** en el plano **A-4-2-2** de Información de la Infraestructura Urbanística, perteneciente al Suelo Urbano clasificado mediante el desarrollo del Plan General vigente, cuya ordenación se remite al Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comisión de

EL PAU y PP de Butihondo aprobado por la COTMAC en 1988, contaba con un área concentrada (que se corresponde con el ámbito del Plan Parcial de Butihondo) y un área liberada que se ubica entre el área concentrada y el S.U.T. de Aldiana. Este área liberada se clasificó a través del documento del PGO de 1998, anulado por sentencia judicial, como una Unidad de Actuación UA-2, a desarrollar como continuación a la UA-1, que corresponde al PP de Butihondo aprobado por la COTMAC en 1988. En la actualidad, esta UA-2, con la anulación del PGO de 1988, se encuentra en situación de fuera de ordenación.

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 28 de junio de 2011.

En Pájara, a 28 de junio de 2011.  
El Secretario General,

La Jefa de Servicio,  
sentencia judicial, como una.

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo tomado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 20 de octubre de 2011.

En Pájara, a 20 de octubre de 2011.

El Secretario General,  
PD (BOP nº 101 - 08/Agosto/2011)

La Jefa de Servicio,  
Pdo. M<sup>o</sup> Monserrat Fleitas Herrera.-

### I.2.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y URBANÍSTICAS.

#### Características físicas:

Según el planeamiento vigente, el P.P. de Butihondo cuenta con cinco parcelas de uso de equipamiento comercial privado, estratégicamente situadas dentro del ámbito del sector. Estas parcelas de uso comercial se categorizan a su vez en diferentes usos específicos, según estén situados (comercial general C-I y C-II, Comercial Especial de servicio de Recepción C-III, Comercial Especial de Servicio al Bulevar C-IV y, Comercial Especial de Servicio de Playa C-V).

La rotonda objeto de la Modificación Puntual cuenta con una superficie interior de 11.684 m<sup>2</sup> (122,00 m de diámetro), más la acera de ancho de 5,00 m que circunda a toda la rotonda, de manera que la superficie total, incluida ésta es de 13.678 m<sup>2</sup>.

Está toda ella rodeada por la principal vía de la urbanización, denominada calle Gran Canaria. Se trata de una vía que cuenta con dos carriles de circulación en un solo sentido, con un ancho total de 20,00 m, formada por:

- Acera que bordea a la rotonda, de 5,00 m de ancho.
- Calzada con dos carriles en un único sentido de circulación con ancho total de 10,00 m, y con aparcamientos a ambos lados.
- Zona verde ajardinada de 2,50 m de ancho.
- Acera que da frente a las parcelas de uso residencia-turístico, de 2,50 m de ancho.

El desnivel existente entre la cota más alta y mas baja de la rotonda es de 14,00 m (desde la cota 48,60 m a la cota 62,70 m). Esto supone una pendiente longitudinal del 11% en la rotonda.

## Características urbanísticas:

### 1.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

Entre las diferentes áreas de desarrollo del Plan General vigente se encuentra el Área de Planeamiento Diferenciado **A.P.D. 2** perteneciente al suelo urbano de Butihondo.

El Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pájara incorpora el Plan Parcial "Butihondo" al régimen urbanístico del Suelo Urbano, sin perjuicio de las condiciones particulares que en su correspondiente Ficha se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las Areas de Planeamiento Diferenciado (APD) se regulan por la documentación escrita de su Ficha correspondiente, siendo de aplicación lo enunciado en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pájara sobre dichas áreas.

Para el APD-2 se especifica en el artículo 10.13.5 que será de aplicación única y exclusivamente las previsiones y determinaciones contenidas en el P.A.U. y Plan Parcial denominado "Butihondo" y con carácter supletorio las condiciones generales de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pájara.

En la Ficha Urbanística de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pájara figuran las características generales de la ordenación (ver Áreas de desarrollo del Plan General):

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara de fecha 28 de junio de 2011.  
En Pájara, a 28 de junio de 2011.

El Secretario General,  
PD (BOR n.º 37 de 04/Julio/2007)  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. M.ª Montserrat Fleitas Herrera.-

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo tomado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 20 de octubre de 2011.

En Pájara, a 20 de octubre de 2011.

El Secretario General,  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. M.ª Montserrat Fleitas Herrera.-

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 28 de junio de 2011.

A su vez, el Plan General en su TÍTULO DÉCIMO establece las condiciones particulares de las zonas en el suelo urbano. Así, el CAPÍTULO 10 establece las Condiciones Particulares de los usos de EQUIPAMIENTO COMERCIAL.



**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo tomado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 20 de

## CAPÍTULO 10. ZONA COMERCIAL.

### 10.10.1 Definición.

Comprende las zonas donde la actividad a desarrollar sea de tipo comercial en sus diversas clases, según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

En Pájara, a 20 de octubre de 2011.  
El Secretario General,  
PD (BOP nº 10) - 08/Agosto/2011  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Feitas Herrera.



### 10.10.2 Condiciones de parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

#### a) Parcela mínima:

##### Comercial General:

La parcela mínima será de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>). La parcela deberá tener como mínimo tres metros ( 3 mt) de frente a una vía, bien sea rodada o peatonal.

##### Comercial Bulevar:

Las parcelas son precisamente las que figuran en el plano.

### 10.10.3 Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirán por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

#### a) Separación a linderos:

##### Comercial General:

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

##### Comercial Bulevar:

La separación a linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo de dos metros (2 mt)..

### 10.10.4 Condiciones de ocupación de la parcela

Se regirán por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

Comercial Bulevar

Altura máxima 1 planta

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara, a 28 de junio de 2011.

En Pájara, a 28 de junio de 2011.  
El Secretario General,  
PD (BOP nº 87 de 04/Julio/2007)

La Jefa de Servicio,  
Doña Montserrat Fleitas Herrera.

### c) Tipología de la edificación:

La edificación en el Comercial General se puede admitir, tratándose consecutivamente de una unidad de diseño, como manzana cerrada.

### 10.10.7 Condiciones de uso

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

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo tomado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 20 de octubre de 2011.

En Pájara, a 20 de octubre de 2011.

El Secretario General,  
PD (BOP nº 101 - 08/Agosto/2011)

La Jefa de Servicio,  
Doña Montserrat Fleitas Herrera.

### 2.- DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL "BUTIHONDO"

Dentro de las Normas de edificación particulares del uso Comercial General, pertenecientes al P.P. Butihondo, le son de aplicación las siguientes:

#### - Parcela mínima:

La parcela mínima será de quinientos metros cuadrados ( 500 m<sup>2</sup>).

#### -Frente mínimo de parcela:

La parcela deberá tener como mínimo tres metros ( 3 ,00 m) de frente a una vía, bien rodada o peatonal.

#### -Separación a linderos:

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

#### - Coeficiente de ocupación:

La superficie máxima ocupada se concretará por aplicación de las restantes condiciones de las Ordenanzas.

#### - Coeficiente de edificabilidad:

Para el Comercial General **C-I** es de **1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** .

No computarán como superficie edificable aquellas ubicadas en sótano y computándose el 50% las ubicadas en semisótano.

#### - Cota de origen y referencia:

Se tomará como cota de origen para la medición de la altura de la edificación la cota de nivelación de la planta baja .que se tomará como cota cero (0). Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura. En todo caso, cualquier punto del perímetro de esta planta baja, nunca estará ni a menos de 1,50 m, ni a más de 1,20 m. sobre la cota natural del terreno.

#### - Altura de la edificación:

La altura máxima de cornisa de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia, será de 7,50 m y DOS plantas.

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara de fecha 28 de junio de 2011.

En Pájara, a 28 de junio de 2011.

El Secretario General,

PD (BOP n.º 87 de 04 Julio/2007)

La Jefa de Servicio,  
Monserrat Feijta Herrera.-

## Conexiones exteriores

La calle Gran Canaria que rodea a esta manzana circular, es la arteria principal de la urbanización de Butihondo y está directamente conectada con el vial de incorporación y acceso da la Carretera FV-2, carretera de Interés Regional que forma parte del eje Norte-Sur de Fuerteventura y que conecta con el resto de poblaciones del sur de la Isla. Por ello, el acceso rodado a esta manzana de uso comercial general es fácil, directo y no plantea problemas de circulación en el interior del suelo urbano de Butihondo.

Como se ha dicho anteriormente, la circulación rodada alrededor de esta gran rotonda se hace en un solo sentido con doble carril de circulación. Este hecho permitirá que la circulación en el interior de la urbanización no quede interferida por los accesos de entrada y salida a la parcela comercial. Al contrario de lo que ocurriría con la situación prevista en el PGO vigente, que plantea cuatro edificios de uso comercial general, donde los problemas de aparcamiento, tanto de accesos a aparcamientos exteriores como interiores a cada una de las parcelas, así como la carga y descarga de mercancías se multiplicarían por cuatro con respecto a la modificación propuesta.

El tráfico rodado accederá a través de la calle Gran Canaria directamente a la parcela, y la rodeará a modo de rotonda. Desde el vial se accederá al nivel de planta baja, concretamente a la zona de aparcamientos en superficie. Desde esta plataforma interior de aparcamientos se accederá mediante rampas al nivel inferior destinado igualmente a aparcamiento. El tráfico de vehículos de mercancías se realizará igualmente en el interior de la parcela comercial, contando en el interior con espacio suficiente de maniobra y estacionamiento para dos vehículos simultáneos de mercancías de gran tamaño.

### I.2.5 ESTRUCTURA PARCELARIA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

La gran rotonda perteneciente a la Urbanización de Butihondo está formada por cuatro parcelas iguales y en forma de sectores circulares, de uso comercial, con una superficie total de 7.592 m<sup>2</sup>. El resto de la rotonda está formada por un espacio libre peatonal público en forma de cruz en el interior con una superficie de 4.092 m<sup>2</sup>, que hace una superficie total en

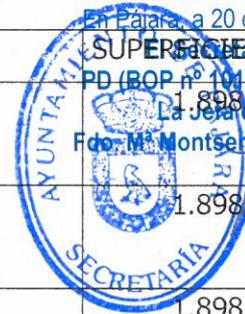
**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara de fecha 28 de junio de 2011.  
En Pájara, a 28 de junio de 2011.

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



**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo tomado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 20 de octubre de 2011.  
En Pájara, a 20 de octubre de 2011.

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



PARCELA CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE
8354001ES7185S0001OH (comercial C-I)	PLAYAS DEL JABLE S.A. (MERCADONA S.A.)	1.898 m <sup>2</sup>
8354101ES7185S0001DH (comercial C-I)	PLAYAS DEL JABLE S.A. (MERCADONA S.A.)	1.898 m <sup>2</sup>
8354401ES7185S0001WH (comercial C-I)	PLAYAS DEL JABLE S.A. (MERCADONA S.A.)	1.898 m <sup>2</sup>
8354701ES7185S0001FH (comercial C-I)	PLAYAS DEL JABLE S.A. (MERCADONA S.A.)	1.898 m <sup>2</sup>
35016 <sup>a</sup> 01109006 (espacio público peatonal)	AYUNTAMIENTO DE PAJARA	4.092 m <sup>2</sup>
TOTAL		11.684 m <sup>2</sup>

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de

**GOBIERNO DE ESPAÑA**    **MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA**    **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS**  
**SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA**  
**DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO**    Sede Electrónica del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de PAJARA Provincia de LAS PALMAS

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**8354401ES7185S0001WH**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
TN ESQUINZO-BUTHONDO 13 Suelo  
35628 PAJARA [LAS PALMAS]

USO LOCAL PRINCIPAL:  
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería    AÑO CONSTRUCCIÓN:

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN:  
100,000000    SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
TN ESQUINZO-BUTHONDO 13  
PAJARA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0    SUPERFICIE SUELO (m²): 1,898    TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

**INFORMACIÓN GRÁFICA**

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Miércoles, 27 de Agosto de 2011

LEY 1/2007    Coordenadas UTM en metros  
--- Límite de Manzana  
--- Límite de Parcela  
--- Límite de Construcciones  
--- Molinero y asero  
--- Límite zona verde  
--- Hidrografía

**SECRETARÍA**

de 28 de julio de 2011.  
El Secretario General,  
PD (BOP n.º 87 de 04 Julio/2007)  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. M.ª Montserrat Fleitas Herrera.-

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo tomado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 20 de octubre de 2011.

En Pájara, a 20 de octubre de 2011.  
El Secretario General,  
PD (BOP n.º 101 - 08/Agosto/2011)  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. M.ª Montserrat Fleitas Herrera.-

**GOBIERNO DE ESPAÑA**    **MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA**    **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS**  
**SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA**  
**DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO**    Sede Electrónica del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de PAJARA Provincia de LAS PALMAS

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**8354701ES7185S0001FH**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
TN ESQUINZO-BUTHONDO 14 Suelo  
35628 PAJARA [LAS PALMAS]

USO LOCAL PRINCIPAL:  
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería    AÑO CONSTRUCCIÓN:

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN:  
100,000000    SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
TN ESQUINZO-BUTHONDO 14  
PAJARA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0    SUPERFICIE SUELO (m²): 1,898    TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

**INFORMACIÓN GRÁFICA**

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Miércoles, 27 de Abril de 2011

LEY 1/2007    Coordenadas UTM en metros  
--- Límite de Manzana  
--- Límite de Parcela  
--- Límite de Construcciones  
--- Molinero y asero  
--- Límite zona verde  
--- Hidrografía

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara de fecha 28 de junio de 2011.

En Pájara a 28 de junio de 2011.

**El Secretario General,**  
**RD (BOP nº 87 de 04/Julio/2007)**  
**La Jefa de Servicio,**  
**Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-**



**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo tomado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 20 de octubre de 2011.

En Pájara a 20 de octubre de 2011.

**El Secretario General,**  
**RD (BOP nº 101 de 08/Agosto/2011)**  
**La Jefa de Servicio,**  
**Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-**



## I.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de

serán igualmente admisibles, con las mismas condiciones de adecuación al marco normativo de aplicación. Las modificaciones y revisiones parciales de tales planes, así como del planeamiento general o insular siempre que, las cuantas determinaciones no supongan un cambio sustancial del modelo territorial, atribuyéndose la competencia de aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando tal competencia no esté legalmente atribuida a dicho órgano colegiado o al Gobierno de Canarias.

Los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos podrán tramitarse y aprobarse sin más limitación que las derivadas de su correcta adecuación al marco normativo de aplicación.

En Pájara, a 20 de octubre de 2011.  
El Secretario General,  
PD (BOP n.º 87 de 04/Junio/2007)  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. M<sup>o</sup> Montserrat Fleitas Herrera.

## **II.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo tomado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 20 de octubre de 2011.

### **II.2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.**

En Pájara, a 20 de octubre de 2011.  
El Secretario General,  
PD (BOP n.º 101 – 08/Agosto/2011)  
La Jefa de Servicio,

#### **Descripción**

Como se ha indicado en la memoria informativa, la Modificación planteada afecta exclusivamente a la manzana circular a modo de rotonda localizada en el suelo urbano de Butihondo, que implica a cuatro parcelas de uso comercial C-I de igual forma y superficie, y al espacio libre público que ocupa el resto de la manzana.

La modificación puntual cualificada propone la reordenación del suelo afectado por el espacio público y por el suelo de equipamiento comercial, produciendo un intercambio entre ambas áreas, que da como resultado la clasificación urbanística pormenorizada siguiente:

**Modificación de la calificación de espacio libre público en el interior de la rotonda comercial C-I de Butihondo por la calificación de equipamiento privado de uso Comercial General C-I y viceversa, de tal manera que la superficie resultante de la reordenación no varía cuantitativamente respecto a la señalada en el PGO en vigor.**

La inalterabilidad de superficies entre ambas zonas justifica que no existe incremento del aprovechamiento lucrativo definido en el PGO.

<b>PGO EN VIGOR</b>		<b>MODIFICACIÓN PGO</b>	
IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA/ CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (M2)	ALTERACIÓN/ CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (M2)
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	4.098,00	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	4.098,00
EQUIPAMIENTO COMERCIAL GENERAL C-I	7.592,00	EQUIPAMIENTO COMERCIAL GENERAL C-I	7.592,00

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara de fecha 28 de junio de 2011.  
En Pájara, a 28 de junio de 2011.

El Secretario General,  
PD (BOP nº 87 de 04/Julio/2007)  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. M<sup>ª</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-

## Justificación de las modificaciones

1.- El peatonal que existe en el interior de la rotonda comercial C-I, tiene una pendiente en su sección longitudinal del 11%, lo que incumple cualquier norma de accesibilidad. A que respecto de lo anterior, hay que tener en cuenta dos normas de obligado cumplimiento que le son de aplicación a este espacio de circulación peatonal en el interior de la manzana comercial C-I:

----- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de espacios públicos urbanizados (BOE nº 61, de jueves 11 de marzo de 2010).

### Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. El ámbito de aplicación de este documento está constituido por todos los espacios públicos urbanizados y los elementos que lo componen situados en el territorio del Estado español. Las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de espacios públicos urbanizados que contiene la presente Orden se aplican a las áreas de uso peatonal, áreas de estancia, elementos urbanos e itinerarios peatonales comprendidos en espacios públicos urbanizados de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

2. En las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad.

### Artículo 14. *Rampas.*

1. En un itinerario peatonal accesible se consideran rampas los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al 6% o desniveles superiores a 20 cm y que cumplan con las siguientes características:

a) Los tramos de las rampas tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m y una longitud máxima de 10 m.

b) La pendiente longitudinal máxima será del 10% para tramos de hasta 3 m de longitud y del 8% para tramos de hasta 10 m de longitud.

----- DECRETO 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. (BOC nº 150, de viernes 21 de noviembre de 1997).

### *Norma U.1.2.8.- Rampas.*

Una rampa exterior debe tener, para estimarla adaptada, una longitud y una pendiente adecuada a aquélla.

### LONGITUD PENDIENTE MÁXIMA

Menor de 3 m: 10%

De 3 a 10 m: 8%

De 10 a 15 m: 6%

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara, a 28 de junio de 2011.

**4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMERCIAL EN LA MANZANA C-1**

	<b>PGO EN VIGOR</b>	<b>MODIFICACIÓN DE PGO</b>
<b>Separación a linderos</b>	> a la altura de la edificación en cada punto	> a la altura de la edificación en cada punto.
<b>Coefficiente de ocupación</b>	Definido por los otros parámetros y menor a 7.592 m2	Definido por los otros parámetros y menor a 7.592 m2
<b>Coefficiente de edificabilidad</b>	1,30 m2/m2 9.876 m2	1,30 m2/m2 9.876 m2
<b>Altura máxima</b>	7,50 m.	< 7,50 m.
<b>Número de plantas</b>	2	1 y semisótano
<b>Condiciones de Uso</b>	Equipamiento comercial en general	Equipamiento comercial de consumo cotidiano
<b>Parcela mínima</b>	> 500 m2	> 500 m2

**5.-** El Plan Parcial de Butihondo establece para la parcela C-1 el **uso comercial general de abastecimiento**, sin especificar los usos admisibles concretos. Por ello, nos remitiremos a lo que determina las Normas Urbanísticas del PGO en vigor, que en su artículo 9.2.30, define las condiciones del uso comercial :

1. Es el uso que corresponde a :
  - Locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor.
  - Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza y similares.
2. Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

**En base a lo anterior, queda claro que el uso de Comercial General de Abastecimiento de la parcela C-1 admite el uso de supermercado de la alimentación y cualquier otro uso comercial destinado al comercio al por mayor o menor, siempre que no se generen actividades de tipo industrial.**

**6.-** En cuanto a la viabilidad de desarrollar la actividad de un "supermercado de alimentación" con una superficie útil comercial de aproximadamente 2.000 m2, habrá que regirse por lo dictado en la **Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial en Canarias**, publicada en el BOE el 30 de enero de 2010. Por tanto esta es la ley actualmente en vigor en Canarias y que ha derogado las anteriores.

El artículo 4.1 de la citada Ley 12/2009, tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales, **y precisarán licencia comercial para el desarrollo de la**

## II.2.2 DETERMINACIONES.

Las determinaciones de planeamiento de esta modificación afectan exclusivamente a la ordenación, calificación y usos del área analizada, por lo que supone su representación en la planimetría correspondiente del Plan General de Ordenación, en los planos que se acompañan en el apartado IV de Planos de Ordenación. Así mismo, se acompañan planos de ordenación de la modificación, donde se especifican las características de la parcela comercial, a los efectos de su replanteo y dimensionamiento.

Su concreción se materializa en el ajuste, conforme al intercambio efectuado de las calificaciones, de la delimitación del área que afecta a los espacios libres y al equipamiento comercial, en definitiva, de su reordenación en el interior de la rotonda.

Esta modificación, tras su aprobación definitiva por el órgano competente, supondrá la materialización de las siguientes **obligaciones**:

- 1.- La transferencia de los dominios de dichos suelos mediante **REPARCELACIÓN**

### **VOLUNTARIA:**

El Ayuntamiento de Pájara recibirá el dominio de los 4.092 m<sup>2</sup> de espacios libres en el interior de la rotonda de uso comercial C-I, en dos espacios concretos de 2.754 m<sup>2</sup> y 1.338 m<sup>2</sup> respectivamente, que, a modo de plataformas se localizan en la parte alta y baja de la rotonda. A su vez, PLAYAS DE JANDÍA S.A. o, en su caso, quien posea las cesiones del derecho de propiedad de usos, recibirá las restantes 7.592 m<sup>2</sup> de suelo de equipamiento comercial privado C-I agrupados en una única parcela que se sitúa longitudinalmente en la zona central de la manzana, de manera que divide al espacio libre público en dos zonas diferenciadas a modo de plataformas.

2.- La normativa urbanística de aplicación a estos usos no serán alterados con la modificación, pero sí serán de aplicación los parámetros urbanísticos que resulten de su aplicación a la parcela resultante como agrupación de las cuatro parcelas comerciales C-I.

3.- La acera perimetral de 5.00 m que circunda a la rotonda, que se encuentra ejecutada como parte de la urbanización, no queda afectada por la modificación.

4.- Esta modificación puntual se lleva a cabo sin que suponga alteración del régimen de derechos y obligaciones del promotor respecto a la ejecución del planeamiento en el ámbito en el que se inserta.

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara de fecha 28 de junio de 2011. En Pájara, a 28 de junio de 2011.

El Secretario General,

PD (BOB nº 83 - 16/04/2007)

La Jefa de Servicio,

REPARCELACIÓN



**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara de fecha 28 de junio de 2011.

En Pájara, a 28 de junio de 2011.  
El Secretario General,  
PD (BOP nº 87 de 04 Julio/2007)  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. M<sup>ra</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-

**- Tipología de la edificación:**

La edificación en el Comercial General se puede admitir tratándose constructivamente en una unidad de diseño, como manzana cerrada. ( art. 3.3.6.b).

En cuanto a la **Memoria Urbanística del PGO, tras la Modificación Puntual** queda en los mismos términos, a excepción de la altura de la edificación en la parcela Comercial General C-1 del APD-2 de Butihondo:

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo tomado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 20 de octubre de 2011.

En Pájara, a 20 de octubre de 2011.  
El Secretario General,  
PD (BOP nº 101 - 08/Agosto/2011)  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. M<sup>ra</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-

**CAPÍTULO 10. ZONA COMERCIAL.**

**10.10.1 Definición.**

Comprende las zonas donde la actividad a desarrollar sea de tipo comercial en sus diversas clases, según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

**10.10.2 Condiciones de parcela.**

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

**c) Parcela mínima:**

**Comercial General:**

La parcela mínima será de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>). La parcela deberá tener como mínimo tres metros ( 3 mt) de frente a una vía, bien sea rodada o peatonal.

**Comercial Bulevar:**

Las parcelas son precisamente las que figuran en el plano.

**10.10.3 Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

Se regirán por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

**b) Separación a linderos:**

**Comercial General:**

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

**Comercial Bulevar:**

La separación a linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo de dos metros (2 mt)..

**d) Altura de la edificación:**

La altura máxima de cornisa de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia, será la siguiente:

Comercial General	Altura máxima 2 plantas (*)
Comercial Bulevar	Altura máxima 1 planta ( 3,50 mt)

**(\*) La altura máxima en la parcela Comercial General C-I del APD-2, de Butihondo es de 1 planta y Semisótano.**

**c) Tipología de la edificación:**

La edificación en el Comercial General se puede admitir, tratándose constructivamente en una unidad de diseño, como manzana cerrada.

**10.10.7 Condiciones de uso**

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

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara de fecha 28 de junio de 2011.

En Pájara, a 28 de junio de 2011.  
El Secretario General,  
PD (BOP nº 87 de 04/Julio/2007)  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo tomado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 20 de

En Pájara, a 20 de octubre de 2011.

El Secretario General,  
PD (BOP nº 101 - 08/Agosto/2011)  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. M<sup>a</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 26 de junio de 2011.

### **III.1. ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA. EXONERACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL**

En Pájara, a 28 de junio de 2011.  
El Secretario General,  
PD (BOP nº 87 de 04/Julio/2007)

El artículo 3.3 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (BOE 29 abril 2006, núm. 102) establece que, En los términos previstos en el artículo 4, se someterán a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente.

La Jefa de Servicio,  
Pdo. M<sup>o</sup> Montserrat Fleitas Herrera.

- a) Los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial.
- b) Las modificaciones menores de planes y programas.
- c) Los planes y programas distintos a los previstos en el apartado 2 a) y b).

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo tomado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 20 de octubre de 2011.

En Pájara, a 20 de octubre de 2011.  
El Secretario General,  
PD (BOP nº 101 de 08/Agosto/2011)

Con el objeto de que pueda valorarse correctamente la solicitud de Exoneración del procedimiento de Evaluación Ambiental en trámite, y conforme a lo establecido en el artículo 4 de dicha Ley 9/2006, para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente de la Modificación planteada, se consideran los criterios establecidos en el anexo II de la citada Ley 9/2006.

La Jefa de Servicio,  
Pdo. M<sup>o</sup> Montserrat Fleitas Herrera.

Para justificar la exclusión de esta modificación del procedimiento de evaluación ambiental, se hacen las siguientes consideraciones:

1.- El Ayuntamiento de Pájara tramitó a finales del pasado año 2010 un Estudio de Detalle que pretendía reajustar las alineaciones y rasantes de la parcela comercial general C-I de Butihondo, reordenando el volumen edificable resultante de la agrupación de los cuatro edificios que se pueden construir con la normativa municipal vigente, con la finalidad de poder instalar un gran establecimiento comercial de consumo cotidiano, tan necesario en la zona sur del municipio.

Este Estudio de Detalle, ha tenido una tramitación que se puede resumir en lo siguiente:

- En la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pájara, en sesión celebrada el 18 de octubre de 2010 se adoptó el acuerdo de Aprobación Inicial del ED.
- Al mismo tiempo, y de conformidad al artículo 24.4 del Reglamento de Procedimientos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias (RPOSPC) se solicitó la exoneración del procedimiento de evaluación ambiental ante la COTMAC, por cumplir con los supuestos que establece este artículo.

Butihondo como Área de Planeamiento Diferenciado, determinando para este Plan Parcial una serie de equipamientos de carácter local teniendo en cuenta sus posibles efectos ambientales.

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha de 28 de junio de 2011.

En Pájara, a 28 de junio de 2011.  
El Secretario General,  
PD (BOP nº 87 de 04/Julio/2007)

No se aprecia problema ambiental de índole alguno al encontrarse dentro del ámbito de suelo urbano del Plan Parcial aprobado definitivamente, y el impacto de las obra que conlleva su ejecución no es significativa en cantidad ni calidad, ya que estaba prevista la misma edificabilidad que la que ahora se propone.

La Jefa de Servicio,  
Fdo. M. Montserrat Fleitas Herrera.-

Para la implantación de la normativa comunitaria o nacional en materia de medio ambiente esta modificación no plantea impedimento alguno.

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo tomado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 20 de octubre de 2011.

En Pájara, a 20 de octubre de 2011.  
El Secretario General,

3.-Respecto a las características de los efectos y del área probablemente afectada.

PD (BOP nº 30 de 08/Agosto/2011)  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. M. Montserrat Fleitas Herrera.-

La modificación, al incluirse dentro de un suelo urbano consolidado, por tanto ya urbanizado en su perímetro, no implicará afección a sistemas ambientales de relevancia como puede ser elementos de la red hidrológica del terreno y no generará efectos irreversibles más allá de la ocupación del suelo por las diversas actividades y edificaciones generadas. Por ello, no se verá afectado el ámbito más próximo en ningún aspecto de orden ambiental, y los efectos del proceso constructivo no influyen en el contorno urbano en que se encuentra.

Por tanto, no es apreciable un carácter acumulativo de efectos.

La ubicación de la parcela objeto de la presente modificación dentro de la trama urbana hace que no se vea alterado el carácter de los posibles efectos más allá de su propio límite-frontera.

Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente son nulos, ya que no se alteran espacios que interfieran en los procesos habituales de riesgo natural.

El ámbito de afección a su vez es muy limitado, al quedar restringido a la parcela de uso de equipamiento comercial de alimentación ya indicado, por lo que se aprecia el escaso alcance del área de posibles afecciones. La población del ámbito de actuación es prácticamente nula al no ser una parcela de uso residencial. Únicamente de mención sería la población de los pocos edificios colindantes a esta parcela. Pero, como se ha dicho anteriormente, la volumetría no se alterará al no aumentarse el número de plantas ni la intensidad del uso comercial.

El ámbito de estudio no posee valores en presencia de relevancia, se halla dentro de una trama urbana no vulnerable por características naturales especiales o patrimonio cultural, ni se superan los estándares de calidad ambiental; tampoco hay una explotación del suelo en forma intensiva, ni posee rango de protección reconocido en ámbito alguno.

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara de fecha 28 de junio de 2011.

En Pájara, a 28 de junio de 2011.

El Secretario General,  
PD (BOP nº 87 de 04/Julio/2007)  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. M<sup>o</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-



## **IV.- PLANOS**

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente Modificación Puntual ha sido aprobada provisionalmente por acuerdo tomado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara con fecha 20 de octubre de 2011.

En Pájara, a 20 de octubre de 2011.

El Secretario General,  
PD (BOP nº 001 - 08/Agosto/2011)  
La Jefa de Servicio,  
Fdo. M<sup>o</sup> Montserrat Fleitas Herrera.-



### **IV.1.- Planos de Información**

IV.1.1.- Situación y emplazamiento.

IV.1.2.- Clasificación del Suelo del ámbito de la modificación

(Plano nº B-4-65/68 del PGO en vigor)

IV.1.3.- Estructura urbanística del Suelo urbano clasificado mediante desarrollo del PGO vigente en el ámbito de la modificación

(Plano nº A-4-2-2 del PGO en vigor)

IV.1.4.- Alineaciones, rasantes y características de la ordenación de la manzana comercial C-I según PGO vigente

### **IV.2.- Planos de Ordenación**

IV.2.1.- Plano Modificado del PGO:

Estructura urbanística del Suelo urbano clasificado mediante desarrollo del PGO

(Plano nº A-4-2-2 del PGO en vigor)

S/E

IV.2.2.- Alineaciones, rasantes y características de la ordenación de la manzana comercial C-I según modificación del PGO vigente

1/500

IV.2.3.- Secciones de la volumetría en la manzana comercial C-I, según el PGO vigente y según modificación del PGO vigente

1/500

En Pájara a 14 de Mayo de 2011

El Arquitecto Municipal



José Luis Gutiérrez Padrón