



**MODIFICACIÓN MENOR B DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN DE PÁJARA**  
Memoria de Ordenación



# **MODIFICACIÓN MENOR B DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PÁJARA**

**ÁMBITOS: Pájara, Toto, Morro Jable,  
Ampliación de Morro Jable, Solana  
Matorral, Stella Canaris, Aldiana, Esquinzo,  
Cañada del Río, Bahía Calma, Los  
Albertos, Risco del Gato 1, Violante,  
Palace, El Granillo 1, La Lajita, La Lajita  
2000 y La Pared**

**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

**julio 2023**





### **EQUIPO DIRECTOR:**

Jorge Coderch Figueroa  
Alejandro Afonso Coderch  
Juan Lima Coderch

Arquitecto  
Arquitecto. Máster en Derecho Urbanístico.  
Técnico Medioambiental - Arquitecto y Paisajista. Máster en Derecho Urbanístico.

### **EQUIPO BASE:**

Cristina Bilbao Ruiz  
Rufino García Fernández  
Carlos Diaz Rivero

Asesora Jurídica. Lcda. en Derecho  
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos  
Asesor economista (Lcdo. en Ciencias Económicas)

### **EQUIPO TÉCNICO:**

Enrique Rodríguez Granados  
Florentín Rodríguez González

Arquitecto. Máster en Arquitectura Sostenible y Eficiencia Energética  
Técnico en Desarrollo de Proyectos Urbanísticos, Operaciones Topográficas y Especialista en Delineación

Jose Juan González Asunción  
Elisa Tapia Ortega  
Conchy Franchy de Castro

Técnico especialista en Delineación (adscrito a la oficina de Pájara)  
Informática  
Diseño Gráfico

### **EQUIPO AMBIENTAL**

Constantino Criado Hernández  
José Acaymo Pérez Díaz  
Ricardo González González  
Romina Martín Reyes  
Alejandro Larraz Mora

Doctor. en Geografía.  
Lcdo. en Ciencias Ambientales. Máster en Gestión Ambiental  
Lcdo. en Biología  
Lcda. en Biología  
Lcdo. en Geografía e Historia. Máster en Restauración de Patrimonio Edificado  
Lcdo. en Geografía e Historia

Vicente Valencia Afonso

### **EQUIPO INGENIERÍA**

Alejandro Barrera Delgado  
Anatael Meneses Llanos

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos  
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

El equipo redactor agradece a los técnicos municipales de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Pájara la colaboración prestada para la elaboración de este documento, especialmente a D. Jose Luis Gutierrez Padrón (Arquitecto - Director del PGO) y José María Fernández Muñoz (Arquitecto).



## ÍNDICE

<b>1. ÁMBITO, PROMOTOR, JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE .....</b>	<b>1</b>
1.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	1
1.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN .....	2
1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. ....	2
1.4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ....	3
1.4.1. ALCANCE .....	3
1.4.2. CONTENIDO DOCUMENTAL .....	4
1.5. MARCO JURÍDICO URBANÍSTICO. ....	7
1.5.1 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE .....	7
1.5.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN .....	7
1.5.3 MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN .....	8
1.5.4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA .....	9
<b>2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL. ....</b>	<b>11</b>
2.1.1 OBJETIVOS GENERALES PARA LOS NÚCLEOS URBANOS Y RURALES .....	12
2.1.2 OBJETIVOS GENERALES PARA LOS NÚCLEOS TURÍSTICOS .....	13
<b>2.2 OBJETIVOS CONCRETOS Y ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA INCLUIDOS LOS DE ÍNDOLE AMBIENTAL .....</b>	<b>13</b>
2.2.1 OBJETIVOS PARA NÚCLEOS URBANOS NO TURÍSTICOS Y RURALES .....	14
2.2.2. OBJETIVOS PARA LOS NÚCLEOS TURÍSTICOS.....	15
<b>3. PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR B.....</b>	<b>17</b>
3.1 SÍNTESIS DE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA .....	17
3.2 SÍNTESIS DE LAS ALTERNATIVAS PRESENTADAS EN EL BORRADOR.....	19
<b>4. CRITERIOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .....</b>	<b>22</b>
4.1 CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y USOS GLOBALES DEL SUELO .....	22
4.1.1 SUELO URBANO.....	22
4.1.1 USOS CARACTERÍSTICOS .....	23
4.2 SISTEMAS GENERALES .....	25
<b>5. USO RESIDENCIAL .....</b>	<b>27</b>
5.1 CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS. ....	27
5.1.1 ÁREAS DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL .....	27
5.1.2 ÁREAS DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL-TURÍSTICO O TURÍSTICO .....	30
5.2 NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS. ....	35
5.3 HIPÓTESIS DE PROYECCIÓN POBLACIONAL. ....	36
<b>6. USOS TURÍSTICO Y RESIDENCIAL-TURÍSTICO .....</b>	<b>37</b>
6.1 ESTABLECIMIENTOS EXISTENTES.....	37
6.2 LEGISLACIÓN TURÍSTICA. ....	43
6.2.1 ESTÁNDARES PARA EL USO TURÍSTICO .....	44
6.2.2 CRITERIOS DE APLICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES TURÍSTICOS Y DE RECONVERSIÓN. ....	49
6.3 PLAZAS TURÍSTICAS PREVISTAS EN ESTA MODIFICACIÓN.....	55
6.4. ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS EN LOS NÚCLEOS DEL INTERIOR. ....	58

<b>6.5. CRITERIOS NORMATIVOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO TURÍSTICO, DE LOS PROCESOS DE RENOVACIÓN Y RECUALIFICACIÓN, ASÍ COMO EL RÉGIMEN DE APLICACIÓN A LOS ESTABLECIMIENTOS EXISTENTES</b> .....	58
<b>6.6. CRITERIOS NORMATIVOS SOBRE EL CÓMPUTO DE OCUPACIÓN, ALTURA EDIFICABILIDAD Y USOS EN PLANTAS DE SÓTANO</b> .....	63
<b>7. USO TERCIARIO E INDUSTRIAL</b> .....	71
7.1 USO TERCIARIO .....	71
7.2 USO INDUSTRIAL .....	74
<b>8. ORDENACIÓN DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE SUELO URBANO</b> .....	77
8.1 NÚCLEOS INTERIORES .....	77
8.1.1 PÁJARA .....	77
8.1.2 TOTO .....	81
8.2 NÚCLEOS COSTEROS .....	84
8.2.1 LA PARED.....	84
8.2.2 LA LAJITA .....	88
8.2.3 MORRO JABLE, AMPLIACIÓN DE MORRO JABLE, SOLANA MATORRAL, STELLA CANARIS .....	97
8.2.4 ALDIANA - ESQUINZO.....	113
8.2.5 COSTA CALMA ZONA COSTERA .....	121
8.2.6 COSTA CALMA ZONA INTERIOR .....	151
<b>9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO Y DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS</b> .....	186
9.1. MODIFICACIÓN MENOR .....	186
9.1.1. ESPACIOS LIBRE PÚBLICOS Y USOS COMUNITARIOS .....	186
9.1.2. INCREMENTO DE VOLUMEN O SUPERFICIE EDIFICABLE .....	188
9.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	188
<b>9.2.1. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b> .....	189
<b>9.2.2. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO</b> .....	189
<b>9.2.3. COEFICIENTE DE PONDERACIÓN.</b> .....	190
9.2.4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	191
9.2.5. VIVIENDA PROTEGIDA. ....	192
9.2.6. CUMPLIMIENTO DE LA DOTACIÓN MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ...	193
9.3. ESTÁNDARES .....	193
<b>10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE CARÁCTER SECTORIAL</b> <b>195</b>	
10.1 VIVIENDA.....	195
10.2 TURISMO .....	195
10.3 COMERCIO.....	195
10.4 ACCESIBILIDAD .....	195
10.5 COSTAS.....	195
10.6 CARRETERAS.....	195
10.7 HIDRÁULICA.....	200
10.8 RUIDO. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.....	201
10.9 PATRIMONIO CULTURAL .....	201
10.10 RESIDUOS.....	202
10.11 SECTOR ELÉCTRICO.....	202
10.12 TELECOMUNICACIONES .....	202
10.13 SERVIDUMBRES AÉREAS.....	203
10.14 CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA .....	203
<b>11. JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO</b> .....	205

11.1. MEDIDAS CORRECTORAS GENÉRICAS DE ORDENACIÓN .....	205
11.1.1. MEDIDAS CORRECTORAS SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS .....	205
11.1.2. MEDIDAS CORRECTORAS SOBRE EL VIARIO .....	205
11.1.3 MEDIDAS CORRECTORAS SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS .....	206
11.2. MEDIDAS CORRECTORAS SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN .....	206
11.2.1. SOBRE LA TOPOGRAFÍA.....	206
11.2.2. SOBRE LA GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA .....	207
11.2.3. SOBRE LA HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA .....	208
11.2.4. SOBRE LA VEGETACIÓN Y FLORA .....	209
11.2.5. SOBRE LA FAUNA .....	210
11.2.6. SOBRE LA EDAFOLOGÍA .....	211
11.2.7. SOBRE EL PAISAJE .....	211
11.2.8. SOBRE EL PATRIMONIO .....	212
11.2.9. SOBRE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES .....	212
11.2.10. SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE .....	212
11.2.11. SOBRE LA SALUD HUMANA.....	213
11.2.12. SOBRE LA POBLACIÓN Y PERSPECTIVA DE GÉNERO .....	213
11.2.13. SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO .....	213
11.2.14. SOBRE LOS RIESGOS .....	214
11.3. MEDIDAS CORRECTORAS SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN .....	216
<b>12.RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES OPERADAS EN LA ORDENACIÓN ENTRE LA FASE DE APROBACIÓN INICIAL Y EL PRESENTE DOCUMENTO.....</b>	<b>219</b>
<b>13.RESUMEN EJECUTIVO DE LAS ALTERACIONES DE CARÁCTER GENERAL DEL PLAN EN RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN VIGENTE .....</b>	<b>220</b>
<b>14.DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>221</b>
<b>ANEXO 1: EVALUACIÓN E INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO .....</b>	<b>223</b>
<b>ANEXO 2: CUADROS CARACTERÍSTICOS.....</b>	<b>225</b>
<b>ANEXO 3: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO (DOCUMENTO APARTE).....</b>	<b>226</b>



# 1. ÁMBITO, PROMOTOR, JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE

## 1.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la modificación incluye los suelos urbanos clasificados por el Plan General vigente (año 1989) de Pájara, Toto, Morro Jable, Solana Matorral, Stella Canaris, Aldiana, Esquinzo Cañada del Río, Bahía Calma, Los Albertos, Violante, Risco del Gato 1, Palace, El Granillo, La Lajita y La Pared. Igualmente incluye los suelos urbanizables de Ampliación de Morro Jable y La Lajita 2000.

ÁMBITO	Superficie m <sup>2</sup> s
PAJARA	259.983
TOTO	75.603
LA PARED 1	120.524
LA PARED 2	65.224
LA LAJITA	119.600
LA LAJITA 2000	511.853
AMPL. MORRO JABLE	282.104
MORRO JABLE	410.748
SOLANA MATORRAL	336.607
STELLA CANARIS 1	157.294
STELLA CANARIS 2	166.309
ALDIANA	157.955
ESQUINZO	101.323
C. DEL RIO - EXTRAPL.	499.242
C. DEL RIO - C1	131.164
C. DEL RIO - D1	176.689
C. DEL RIO - D2	181.892
RISCO DEL GATO 1	86.471
LOS ALBERTOS	76.103
VIOLANTE	18.459
BAHIA CALMA 1	53.606
PALACE	47.032
EL GRANILLO 1A	78.686
EL GRANILLO 1B	63.314
C. DEL RIO - D3	81.596
C. DEL RIO - D4	22.329
C. DEL RIO - C2	95.305
C. DEL RIO - C4	33.905
C. DEL RIO - C5	28.045
C. DEL RIO - D6	84.140
C. DEL RIO - D7	77.661
C. DEL RIO - C6	105.687
C. DEL RIO - C7	69.488
C. DEL RIO - C8A	46.790
C. DEL RIO - C8B	16.970
C. DEL RIO - D12	20.493
C. DEL RIO - D5	102.843
BAHIA CALMA 2	26.542
<b>TOTAL</b>	<b>4.989.578</b>

El ámbito de la modificación tiene una extensión superficial de CUATRO MILLONES NOVECIENTAS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (4.989.578 m<sup>2</sup>s).

## 1.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

El promotor de la presente modificación es el Excmo. Ayuntamiento de Pájara, domiciliado en Plaza de Ntra. Sra. Regla, 3, Pájara, Código Postal 35628.

## 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación Menor del Plan General debe ajustarse al marco legal vigente en materia de ordenación territorial y urbanística comprendido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC), y en base a lo dispuesto en su disposición derogatoria única, a los preceptos vigentes de las Directrices de Ordenación General (DOG) y las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT) de Canarias aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del territorio y la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales. Debe ajustarse igualmente a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y demás legislación vigente, planteando las actuaciones de renovación adecuadas para la mejora de las zonas turísticas del municipio.

Asimismo, debe adaptarse a los Reglamentos de desarrollo de la Ley 4/2017.

El contenido de cada uno de los documentos debe ajustarse a lo indicado en el Reglamento de Planeamiento de la LSENPC. Asimismo, deberá ajustarse a lo indicado por el proyecto de Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico; "Norma Técnica de Planeamiento para la Sistematización Informática y Documental (NTP-SID)" o cualquier otra que pueda ser propuesta por el Gobierno de Canarias durante el proceso de elaboración del Plan. La información gráfica necesaria para la elaboración de los planos se realizará de acuerdo con las NORMAS SIPU (Sistematización de la información del Planeamiento Urbanístico).

También debe atender al Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Será de aplicación supletoria, cuantas disposiciones legales estén vigentes en el periodo de redacción de las fases que se contemplan hasta que el documento entre en vigor.

En el pliego de prescripciones técnicas para la redacción del Plan General de Ordenación de Pájara y Evaluación Ambiental Estratégica, apartado primero, punto 3, sobre el objeto del pliego condiciones técnicas se estableció expresamente:

“El adjudicatario podrá proponer, motivadamente, la alteración del contenido documental que se indica en el presente pliego para una mejor estructuración y claridad de cada uno de los documentos de las diferentes fases del trabajo, ajustándose al cumplimiento de la legislación y reglamentación vigentes”.

“Dicha propuesta deberá ser aceptada previamente por el órgano de contratación.”

En base a lo expuesto anteriormente, se propuso por parte del equipo redactor del Plan General al órgano de contratación la alteración del contenido documental del Plan General para una mejor estructuración, sin que en ningún caso esto supusiera que se transformara el fin general de la redacción del planeamiento general de contar con la ordenación urbanística completa del municipio de Pájara. De tal modo que la redacción del Plan General se estructura y se compone de los siguientes:

1. Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de todo el municipio y su evaluación ambiental estratégica.
2. Modificaciones menores de la ordenación pormenorizada vigente, cada una con evaluación ambiental estratégica. Esta opción promueve el contar con una nueva ordenación aprobada en un

menor tiempo, que resuelva una parte muy importante de los problemas urbanísticos existentes en el municipio, que no están condicionadas por la ordenación estructural vigente.

Las modificaciones tendrán el siguiente objeto:

- a) Modificación menor de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial La Lajita 2000. Afecta a las parcelas Ad, DE2 y el peatonal situado entre ambas, con su evaluación ambiental estratégica. Ya aprobada definitivamente.
  - b) Modificación menor de la ordenación pormenorizada de determinados ámbitos del Plan General de Ordenación del municipio de Pájara y su evaluación ambiental estratégica, que abarcará la delimitación y ordenación pormenorizada de los suelos urbanos consolidados y no consolidados no incluidos en Los Espacios Naturales Protegidos. También deberá incorporar la ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables cuyo grado de ejecución y gestión los justifique, siempre y cuando no supongan una alteración parcial de los sectores de suelo urbanizable que mantienen su vigencia tras la aplicación de las disposiciones adicionales y transitorias de la LSENPC. Esta es la modificación objeto de este documento.
  - c) Modificación menor de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación del municipio de Pájara y su evaluación ambiental estratégica en los suelos urbanos de Puertito de La Cruz y Ajuj, incluidos en los espacios naturales protegidos del Parque Natural de Jandía y del Parque Rural de Betancuria respectivamente.
3. La ordenación pormenorizada del Plan General con su evaluación ambiental estratégica que abarcará la de todos aquellos suelos urbanos consolidados y no consolidados y asentamientos rurales y agrícolas, así como de aquellos suelos urbanizables que la ordenación estructural del nuevo Plan General no remita a planeamiento de desarrollo, complementando la contemplada en las diferentes Modificaciones Menores señaladas. Este documento incorporará a su vez las determinaciones de ordenación pormenorizada que han de contemplar los instrumentos de ordenación de planeamiento de desarrollo.

Las distintas fases de la redacción de los documentos de la ordenación estructural y pormenorizada del Plan General de Ordenación y de cada una de las modificaciones antes señaladas, se entregarán completas y aptas para proceder a su tramitación hasta la aprobación definitiva. El trabajo que se redacte se ajustará completamente al marco legal y reglamentario vigente en materia de ordenación territorial y urbanística. Una vez redactados todos los documentos señalados el municipio contará con la ordenación urbanística completa del municipio.

El documento de Modificación Menor B del Plan General abarcará la delimitación y ordenación pormenorizada de los suelos urbanos y urbanizables antes mencionados. No se han incluido aquellos suelos urbanos y urbanizables que mantienen su vigencia tras la aplicación de las disposiciones adicionales y transitorias de la Ley 4/2017, pero cuya ordenación pormenorizada pudiera estar condicionada por la revisión de la ordenación estructural y su evaluación ambiental estratégica en fase de redacción del avance, una vez establecido el documento de alcance de la evaluación ambiental por el órgano ambiental del Gobierno de Canarias.

La ordenación pormenorizada es la determinación y concreción de las condiciones de ocupación y utilización del suelo, realizadas en función y en el marco de la ordenación estructural, en términos lo suficientemente precisos como para legitimar la actividad de ejecución. Se ajustará a lo establecido en el art. 137 de la LSENPC.

## **1.4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.**

### **1.4.1. ALCANCE**

El documento de Modificación Menor B del Plan General de Pájara tiene, entre otros, el siguiente alcance:

### **1. Ordenación estructural:**

- Adecuar la ordenación a los objetivos, criterios y determinaciones ambientales derivados de la aplicación de la legislación ambiental, urbanística, así como de las determinaciones que sean de aplicación del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura o planeamiento territorial.
- Adecuar las categorías de suelo urbano al estado de ejecución de la urbanización y edificación.
- Adecuar los límites de las diferentes clases y categorías de suelo a elementos físicos y estado de la propiedad (parcelarios).

### **2. Ordenación pormenorizada:**

- Establecer la ordenación pormenorizada de todo el suelo incluido dentro del ámbito de la Modificación.
- Adecuar la ordenación pormenorizada a la realidad ejecutada, a los proyectos desarrollados en base al planeamiento vigente, al estado de ejecución de la urbanización, a los objetivos propuestos y a la nueva cartografía oficial.
- Colmatar los vacíos interiores y mejorar estándares de dotaciones y viviendas protegidas.
- Establecer los mecanismos de gestión necesarios para la cesión y ejecución de las dotaciones públicas previstas.
- Adecuar la ordenación a la evaluación ambiental realizada, así como establecer todas las medidas correctoras necesarias para eliminar o, en la medida que sea posible, reducir los potenciales impactos ambientales previstos.
- Adecuar la ordenación al análisis de riesgo realizado, especialmente lo referido a las avenidas y dinámica de vertientes.
- Incluir un Catálogo de Patrimonio Cultural con el fin de posibilitar la conservación, restauración, mejora y preservación del Patrimonio Cultural.
- Adecuar las Normas Urbanísticas del Plan General de aplicación para su adaptación a los nuevos criterios de ordenación establecidos en la legislación urbanística y sectorial, dado el tiempo transcurrido desde la redacción del Plan General vigente.

## **1.4.2. CONTENIDO DOCUMENTAL**

### **A) Memoria de la fase de consulta y de la Información Pública e Informe Ambiental Estratégico**

- Memoria de Trámite de Consulta y de la Información al Público del Borrador e Informe Ambiental Estratégico

### **B) DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN**

- Memoria de Información- Análisis Territorial
- Memoria de Información- Análisis Territorial- Anexo: Análisis Socioeconómico
- Memoria de Información- Régimen Jurídico del Territorio
- Memoria de Información- Régimen Jurídico del Territorio- Anexo: Análisis Urbanístico de los ámbitos a ordenar

- Planos de información y diagnóstico. Se encuentran incluidos en los diferentes epígrafes de los Tomos de la Memoria de Información y sus anexos.

### **C) DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN**

- MEMORIA:

- Anexo: Evaluación e Informe de Impacto de Género
  - Anexo: Cuadros de Características de la Ordenación
  - Anexo: Costas

- PLANOS DE ORDENACIÓN

#### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- O -1.1 Clasificación y Categorías de Suelo – Costa de Jandía.
  - O -1.2 Clasificación y Categorías de Suelo – Costa Calma – La Lajita – La Pared.
  - O -1.3 Clasificación y Categorías de Suelo – Toto - Pájara
  - O -2.1 Estructura General – Costa de Jandía.
  - O -2.2 Estructura General – Costa Calma – La Lajita – La Pared.
  - O -2.3 Estructura General – Toto - Pájara

#### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

##### TIPOLOGÍAS

- OP -1.1 Morro Jable-Solana Matorral- Stella Canarias.
  - OP -2.1 Aldiana- Butihondo-Esquinzo.
  - OP -3.1 Costa Calma
  - OP -4.1 La Lajita- La Lajita 2000.
  - OP -5.1 La Pared.
  - OP -6.1 Pájara.
  - OP -7.1 Toto.

##### USOS PORMENORIZADOS

- OP -1.2 Morro Jable-Solana Matorral- Stella Canarias.
  - OP -2.2 Aldiana- Butihondo-Esquinzo.
  - OP -3.2 Costa Calma.
  - OP -4.2 La Lajita. - La Lajita 2000.
  - OP -5.2 La Pared.
  - OP -6.2 Pájara.
  - OP -7.2 Toto.

- NORMATIVA

- Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada
  - Fichero de Ámbitos Urbanísticos

- CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

- PROGRAMA DE ACTUACIÓN.ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN

- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- CONVENIOS URBANÍSTICOS



## 1.5. MARCO JURÍDICO URBANÍSTICO.

### 1.5.1 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Según se expone y desarrolla en el capítulo 4.1 de la Memoria e Información sobre Régimen Jurídico:

*“El vigente Plan General de Ordenación de Pájara es el texto aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pájara de 14 de noviembre de 1989, entrando en vigor en junio de 2007, tras la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82 de 22 de junio de 2007 mediante anuncio del Ayuntamiento de Pájara de 20 de abril de 2007, de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación de Pájara y del acuerdo de aprobación definitiva por silencio administrativo positivo del texto del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Pájara de 14 de noviembre de 1989. Este Anuncio se transcribe a continuación:*

*“Por el presente y de conformidad con lo previsto en el artículo 44.2 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se procede a la publicación en el Boletín Oficial de la provincia de Las Palmas de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 14 de noviembre de 1989 y definitivamente por silencio administrativo conforme a la Resolución de la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medio Ambiente de Canarias, de 2 de febrero de 2004, dictada en ejecución de las sentencias del R.C.A. número 1276/99 y del R.C.A número 1349/99, y en la que se acordó tener por anulado judicialmente el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 16 de diciembre de 1998, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (B.O.C. de 3 de septiembre de 1999) y entender aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo el texto aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara en los términos declarados por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en sentencia firme de 26 de abril de 1994.”*

### 1.5.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN

#### REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

En la actualidad se tramita la revisión del Plan General de Ordenación, cuya fase actual es la de tramitación del Documento de Aprobación Inicial en fase de información pública.

En el Estudio Ambiental Estratégico y en la Memoria de Información del documento de la Ordenación Estructural aprobado inicialmente se proporcionan los datos ambientales, territoriales, socioeconómicos y el régimen jurídico vigente en la totalidad del territorio municipal, y el Plan Municipal de Movilidad Urbana Sostenible, en base al cual se va a plantear la ordenación.

La memoria de información del Plan General en tramitación se realiza una descripción detallada de la situación existente en el momento previo a la elaboración del instrumento de ordenación, recogiendo todos aquellos aspectos que son necesarios o de interés para el desarrollo de los trabajos, en el que se incorpora un anexo socioeconómico y un anexo básico de riesgos de competencia municipal.

En el diagnóstico urbanístico se realiza una valoración de los datos aportados por la información urbanística, señalando aquellos aspectos más relevantes que han de ser considerados para el establecimiento de los criterios y objetivos de la ordenación.

En el documento de Aprobación inicial de la Ordenación Estructural del Plan General se incluye la clasificación de los diferentes ámbitos de suelo estableciéndose para todos los ámbitos objeto de la presente Modificación su clasificación como suelo urbano.

En cuanto al Estudio Ambiental Estratégico pone de manifiesto, a la vista de los aspectos expuestos en el documento de Aprobación Inicial, los posibles problemas ambientales que se generan. El cual incorpora lo siguiente:

- a) Los objetivos del instrumento de ordenación.

- b) El alcance y contenido del instrumento de ordenación o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) Desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
- e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

En el documento de Aprobación Inicial de la Ordenación Estructural del Plan General se incluye también el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, tanto el documento Estudio Municipal de Movilidad como el de medidas de ordenación, incluyendo el estudio y medidas del ámbito de la presente modificación menor.

### 1.5.3 MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

En aplicación del artículo 164 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC) la modificación que se propone debe considerarse como **modificación menor del planeamiento**, ya que no concurre ninguno de los motivos establecidos en el artículo 163 LSENPC para que pueda ser considerada modificación sustancial de planeamiento, entendiéndose por modificación sustancial planeamiento, la siguiente:

*“a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*

*b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*

*c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.”*

El Reglamento de Planeamiento en el artículo 107.3 establece una nueva causa no contemplada en la Ley del Suelo, para ser considerada una modificación como sustancial.

*“1. La modificación sustancial de los instrumentos de ordenación se producirá cuando concorra cualquiera de las causas relacionadas en el artículo 163 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

*2. Se considera modificación sustancial por alteración de elementos estructurales, la creación de nuevos sistemas generales o de equipamientos estructurantes insulares que requiera la ocupación de nuevo suelo. No tiene esa consideración la renovación, aun completa, de los sistemas generales o de los equipamientos estructurante existentes, ni tampoco cuando para llevarla a cabo sean precisos pequeños ajustes espaciales debidamente justificados.*

*3. El régimen previsto en el apartado anterior se aplicará igualmente al plan general de ordenación cuando se trate de nuevos sistemas generales.”*

El número 3 del artículo ha sido anulado por Sentencia TSJ de Canarias (Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2.ª) de 23 marzo 2020, Rec. 55/2019.

Se justifica pues que estamos ante una modificación menor, dado que no se produce una reconsideración integral del modelo del municipio (afectando exclusivamente su ámbito a suelos urbanos y a un sector de suelo urbanizable ordenado clasificados así por el planeamiento general vigente), no conlleva tal aumento de población ni de la superficie de suelo urbanizado y no se reclasifica suelo rústico como urbanizable.

Las modificaciones del Plan General de Ordenación se llevarán a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecida en la Ley o en los propios instrumentos, según lo dispuesto en los artículos 165.2 de la LSENPC y 106.2 del RPC, donde se

establece que la modificación menor no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previa de avance de planeamiento. El artículo 106.2 del RPC establece además la innecesidad de realizar el trámite de consulta previa.

Con relación a la elaboración y aprobación, es de aplicación lo establecido en el artículo 144.10 LSENPC, que remite, para el caso de que la ordenación pormenorizada se pretenda realizar de forma completa, que su elaboración, aprobación y evaluación ambiental deberá realizarse por el procedimiento establecido para los planes parciales y especiales de ordenación de acuerdo con lo establecido con los artículos 147 y 148 de la LSENPC. Esta modificación no tiene la condición de completa al afectar a una serie de ámbitos de suelo urbano y a dos sectores de suelo urbanizable.

Por lo tanto, **la modificación a realizar debe ser considerada menor**, ya que afectará a la ordenación pormenorizada del Planeamiento Vigente, por lo que su tramitación se realizará conforme a lo dispuesto en los citados artículos 147 y 148 (elaboración, aprobación y evaluación ambiental).

#### 1.5.4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental<sup>1</sup>, marco estatal en materia de evaluación ambiental (en adelante, LEA), establece en su artículo 6.2.a) sobre el *Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica*, que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, entre otros, “*las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior*”, siendo en este caso objeto de modificación menor el ámbito conformado por los suelos urbanos clasificados por el Plan General vigente (año 1989) de Pájara, Toto, Morro Jable, Solana Matorral, Stella Canarias, Aldiana, Esquinzo Cañada del Río, Bahía Calma, Los Albertos, Violante, Risco de Los Gatos, Palace, El Granillo, La Lajita y La Pared, el suelo urbanizable no ordenado de Ampliación de Morro Jable y el suelo urbanizable ordenado de La Lajita 2000.

En tal sentido, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (legislación autonómica adaptada al mencionado marco estatal, en adelante LSENPC), en su artículo 165.3 sobre *Procedimiento de modificación* establece que **las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica**, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente (tal y como se desarrolla en el epígrafe 1.3.3. *Evaluación Ambiental Estratégica de la memoria justificativa del Borrador del Plan*)

Por tanto, la Modificación de la ordenación pormenorizada de los suelos urbanos y urbanizables clasificados por el Plan General vigente (año 1989) de Pájara, Toto, Morro Jable, Solana Matorral, Stella Canarias, Aldiana, Esquinzo, Cañada del Río, Bahía Calma, Los Albertos, Violante, Risco del Gato 1, Palace, El Granillo, La Lajita, La Pared, Ampliación de Morro Jable y La Lajita 2000 tiene carácter de modificación menor de planeamiento, por lo que deberá someterse al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica a efectos de que, de conformidad con el art. 31 de la LEA, 165.3 de la LSENPC y 106.3 del RPC, el órgano ambiental resuelva mediante la emisión del informe ambiental estratégico que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, o bien – en su caso - que procede someter la modificación menor a una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Con fecha 14 de febrero de 2023 se produce la Aprobación del Informe Ambiental Estratégico relativo al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada relativa a la Modificación Menor B del Plan General de Ordenación de Pájara, acordando:

**PRIMERO.-** Aprobar el informe ambiental estratégico relativo al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada sobre el procedimiento de modificación menor del Plan General de Ordenación de Pájara denominado “Modificación Menor B” por el órgano sustantivo (Ref. OEAP 3/2022 – 5/2022 PGO), sin que el plan o programa tenga efectos significativos sobre el medio ambiente a los efectos previstos en el 31.2.b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con las medidas correctoras y sugerencias incluidas en la ponencia.

**SEGUNDO.-** Publicar el informe ambiental estratégico en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas y en la sede electrónica, el cual se podrá acceder y consultar a través de la sede

<sup>1</sup> BOC n.º 296 de 11.12.13.

*electrónica del Ayuntamiento de Pájara[...]*

Por otro lado, la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética<sup>2</sup> (en adelante, LCCTE), establece en su artículo 21 lo siguiente:

**Artículo 21. Consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte.**

1. La planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:

- a) La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.
- b) La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

Siendo aspectos que se abordaron en el Documento Ambiental Estratégico.

---

<sup>2</sup> Publicada en el BOE N.º 121, de 21 de mayo de 2021.

## **2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Los objetivos y criterios de la ordenación sintetizan las propuestas de la ordenación establecidas desde la presente Modificación del Plan General una vez realizado el análisis de la realidad territorial mediante la interpretación de cuáles son los problemas y oportunidades del municipio.

La presente Modificación Menor B tiene como punto de partida el vigente Plan General y el planeamiento de desarrollo del suelo urbanizable, adaptándose a las determinaciones del actual marco legislativo.

La Modificación Menor se configura como un instrumento necesario para alcanzar el necesario equilibrio entre los núcleos de población y las actividades en el territorio y su efectiva protección para lograr un desarrollo sostenible. Para ello, utiliza los mecanismos que tiene a su alcance para crear la conciencia colectiva y la regulación normativa que coadyuven -entre ambas- al objetivo final de lograr que los espacios urbanos del municipio resulten cómodos y agradables para las personas que los habitan o que a ellos acudan.

Se busca un modelo de crecimiento sostenible priorizando los espacios consolidados, adoptando los ritmos de crecimiento a las necesidades reales.

### **2.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL.**

Todos y cada uno de los objetivos ambientales que esta Modificación del Plan General se plantea como meta a alcanzar devienen tanto de la legislación urbanística y sectorial como de las determinaciones que sean de aplicación del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura. Los objetivos y criterios ambientales derivados de dichos instrumentos se complementan con otros que el propio Plan General plantea con la finalidad de dotar de un mayor peso ambiental las decisiones sobre el suelo.

Los objetivos y criterios que establecen la legislación urbanística y sectorial, o el propio Plan Insular son genéricos para el planeamiento general, ya que en ningún momento se hace referencia a objetivos ambientales específicos para los ámbitos de la presente Modificación Menor B del Plan General del municipio de Pájara.

Estos objetivos y criterios versan sobre muchas materias, algunas de las cuales son objeto de ordenación directa del Plan, pero otras muchas no lo son, por lo que el Plan sólo puede contribuir indirectamente a través de un Modelo de Ordenación Sostenible.

Se hace especialmente laborioso enumerar todas y cada una de las determinaciones derivadas de aquellos instrumentos legales y de planeamiento que constituyen objetivos ambientales del Plan y criterios para la ordenación del municipio. Aún más laborioso resulta describir, uno a uno, en qué medida la Modificación del Plan General ha adoptado tales objetivos y criterios. Todos y cada uno de los objetivos ambientales del planeamiento de rango superior, así como de las legislaciones sectoriales que establezcan determinaciones ambientales, pueden hacerse corresponder con alguno de los siguientes objetivos ambientales:

- La armonización de los requerimientos de desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.
- La gestión de los recursos naturales de manera ordenada para preservar la biodiversidad de modo que produzca los mayores beneficios para las generaciones actuales, sin merma de su potencialidad para satisfacer necesidades y aspiraciones a las generaciones futuras.
- La conservación, restauración y mejora ecológica en los hábitats naturales. En este punto se aboga por la restauración con especies vegetales propias de la zona, especialmente las incluidas en los

Anexos de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

- La conservación, restauración y mejora del paisaje. Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades negativas desde el punto de vista paisajístico.
- Tener en cuenta las funciones y características de los ecosistemas de las áreas a urbanizar, con el fin de garantizar la continuidad de los procesos naturales y la conservación de los principales valores ambientales.
- Diseñar el espacio urbano y edificaciones teniendo en cuenta las características del paisaje y de los ecosistemas próximos. Evitar el incremento desmesurado de la dispersión edificatoria, limitando las nuevas al recinto urbano.
- Localizar las actividades de forma planificada, minimizando cualquier tipo de riesgos y conflictos. Para la localización de las actividades molestas, insalubres, y/o peligrosas, se tendrá en cuenta el nivel de intensidad del impacto que potencialmente puedan producir.
- Conservación, restauración, mejora y preservación del Patrimonio Cultural, considerando tanto los elementos aislados como los conjuntos urbanos, rurales o paisajísticos, promoviendo las medidas pertinentes para impedir su destrucción, deterioro, sustitución ilegítima o transformaciones impropias e impulsando su recuperación, rehabilitación y enriquecimiento.
- Asegurar la racional utilización del litoral, armonizando su conservación con los restantes usos, especialmente con los de ocio, residencia y turismo.
- Se deberá en la ordenación establecida recoger las determinaciones de la Legislación Sectorial, especialmente la de Viviendas, Turismo y Accesibilidad.
- Se deberá en la ordenación establecida recoger las determinaciones de la Legislación de Costas aplicable a todas aquellas parcelas y edificaciones ubicadas en el dominio público marítimo terrestre, servidumbre de tránsito y de protección.
- Para el uso y defensa de las Carreteras, limitaciones de la propiedad se deberá adecuar la ordenación a lo dispuesto en los artículos 24 al 38 de la citada Ley de Carreteras. Para la zona de dominio público, zonas de servidumbre y afección y línea límite de edificación se estará a lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley de Carreteras.

### **2.1.1 OBJETIVOS GENERALES PARA LOS NÚCLEOS URBANOS Y RURALES**

- Garantizar el sostenimiento de unos niveles óptimos de desarrollo social y económico y de calidad de vida de la población.
- Atender a la demanda existente de viviendas, en cumplimiento del mandato del artículo 47 de la Constitución, promoviendo desde el planeamiento las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general.
- Mejorar la movilidad y la accesibilidad actuando desde los diferentes componentes que las condicionan (sistema viario, tráfico, transporte público, aparcamientos, distribución territorial de usos que supongan polos de atracción, etc.).
- Establecer los medios adecuados para dinamizar y diversificar la actividad económica y potenciar la generación de empleo estable en el municipio, sobre la base de un modelo de desarrollo que armonice los aspectos económicos con la búsqueda de una mayor cohesión social.

- Aumentar las dotaciones existentes y mejorar su funcionalidad, atendiendo principalmente a las demandas que se expresen a través de los cauces establecidos, primando la aplicación de criterios de integración social y de complementariedad de los diferentes elementos del sistema de dotaciones.
- Lograr que el instrumento de planeamiento general alcance la flexibilidad suficiente para evitar que se convierta en un obstáculo a superar, consiguiendo - al propio tiempo - que sus determinaciones ordenen de forma integral el territorio.

### **2.1.2 OBJETIVOS GENERALES PARA LOS NÚCLEOS TURÍSTICOS**

- Inducir el cambio de los modos de producción y gestión de la oferta turística hacia un modelo de desarrollo turístico diversificado, diferenciado, competitivo y sostenible, que cubra las necesidades actuales de los turistas y de la sociedad canaria, protegiendo y mejorando las perspectivas de futuro, y que proyecte una imagen de integración de la gestión de todos los recursos, de modo que queden cubiertas las necesidades económicas, sociales y estéticas, manteniendo al mismo tiempo la identidad cultural, el paisaje, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas vivos.

La materialización del nuevo modelo habrá de ser protagonizada fundamentalmente por el sector privado, estableciendo a tal efecto las administraciones públicas canarias los cauces adecuados para su participación efectiva en el diseño de las políticas, estrategias e instrumentos que corresponde formular a las administraciones públicas. La coordinación entre el sector privado y el público, y de las administraciones entre sí es requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos enunciados anteriormente.

Sobre la base de los anteriores principios, la planificación y ordenación deberá orientarse, desde la realidad actual, hacia:

- a) El incremento de la rentabilidad de la actividad turística, en términos de aumento del gasto y del ingreso medio por estancia, en vez del incremento del número de visitantes.
- b) El beneficio para la población residente, impulsando las actividades con mayor generación de empleo.
- c) La diversificación de la oferta, a través de productos que permitan captar nuevos segmentos de mercado.
- d) La diferenciación de la oferta, apoyando los elementos más vinculados a los valores autóctonos.
- e) La adaptación y mejora de la oferta actual, estableciendo mecanismos que permitan adecuar los establecimientos y los modelos de gestión y servicios ofertados a los requerimientos del mercado.

## **2.2 OBJETIVOS CONCRETOS Y ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA INCLUIDOS LOS DE ÍNDOLE AMBIENTAL**

### **OBJETIVOS LA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Se deberán ordenar las áreas que no estén consolidadas, mejorando sus condiciones de usos comunitarios y urbanización y posibilitando su consolidación mediante la delimitación de unidades de actuación.
- Se deberá instrumentar la cesión y ejecución de las dotaciones públicas previstas.

- Será objetivo adecuar la ordenación pormenorizada al análisis de riesgos, especialmente los referidos a avenidas y desprendimientos derivados de la dinámica de vertientes.
- En general se deberá clarificar la normativa urbanística en cuanto a los parámetros y condiciones de la edificación (tamaño de parcela mínima, posición de la edificación, ocupación de la edificación, alturas, superficie edificable, aprovechamientos), tipologías edificatorias, conceptos y condiciones de los usos, etc. y en particular los siguientes apartados:
  - Considerar en la definición de los espacios libres públicos y privados la presencia de elementos vegetales, tanto aislados como agrupaciones. Y en el caso de existir algún elemento vegetal aislado contemplado en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, en la Ley 4/2010, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, o en la Orden de flora de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, se deberá establecer las medidas de conservación necesarias.
  - Establecer criterios de ordenación y urbanización de los espacios libres públicos, condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales con el fin de mejorar la calidad del paisaje urbano.
  - Establecer criterios de ordenación y urbanización de la red viaria donde se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria con el fin de mejorar la calidad del paisaje urbano.
  - Aumentar las dotaciones mínimas de aparcamiento a situar en las parcelas privadas en función del uso a desarrollar con el fin de mejorar la funcionalidad del espacio público y en concreto del sistema viario.
  - Se deberán establecer criterios de ordenación y urbanización respecto a las redes de infraestructuras, especialmente las vinculadas al ciclo del agua. Con el fin de contribuir a un uso y distribución racional de los recursos hidrológicos propiciando el ahorro en su empleo, el control de efluentes y la protección de su calidad.
  - Se deberán establecer los criterios de toda actuación referida a las infraestructuras con el fin de minimizar los impactos medioambientales, dada la fragilidad de los recursos naturales y paisajísticos.

### **2.2.1 OBJETIVOS PARA NÚCLEOS URBANOS NO TURÍSTICOS Y RURALES**

- La ordenación pormenorizada deberá actualizarse en lo referente a las alineaciones, tipologías edificatorias y usos pormenorizados, a los proyectos desarrollados en base al planeamiento vigente en el momento de su autorización, a la edificación, al estado de ejecución de las urbanizaciones y a la nueva cartografía oficial actualizada disponible, con el fin de mantener las características morfológicas y tipológicas de los diferentes núcleos.
- Se deberá posibilitar la ejecución del planeamiento en los vacíos interiores de los núcleos, posibilitando la puesta en el mercado de suelo para acoger las demandas existentes y las previsibles, promoviendo la ampliación del patrimonio municipal de suelo y las actuaciones públicas y privadas en materia de vivienda, y distribuyendo tal oferta de suelo de forma que contribuya a un lógico desarrollo de los núcleos, lo que permitirá al propio tiempo la mejora del estándar de dotaciones públicas en cada uno de ellos.
- Deberá atender -en relación con lo anterior- a la demanda existente de viviendas, promoviendo desde el planeamiento las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general.

- Será objetivo común principalmente en los núcleos de interior, Pájara y Toto, establecer a través del correspondiente Catálogo de Patrimonio Cultural (Arquitectónico, Etnográfico, Industrial, Arqueológico y Paleontológico) los grados de protección, atendiendo al valor y carácter del bien protegido con el fin de posibilitar la conservación, restauración, mejora y preservación del Patrimonio Cultural, para impedir su destrucción, deterioro, sustitución ilegítima o transformaciones impropias e impulsando su recuperación, rehabilitación y enriquecimiento.
- Se adecuará los trazados viarios a la realidad edificada y a la topografía del terreno, evitando en lo posible afectar a construcciones existentes, y mejorar la movilidad de los núcleos urbanos y la accesibilidad en los mismos, determinando una estructura viaria que mejora la movilidad entre las diferentes zonas.
- Adecuar las condiciones de los usos pormenorizados al estado actual y a la necesidad de consolidar en la medida de lo posible una actividad comercial tradicional en parcelas aisladas, permitiendo los usos de pequeño comercio y comercio medio, con el fin de genera núcleos funcionalmente más ricos y complejos, procurando potenciar la identificación de sus barrios y zonas, garantizando a los ciudadanos la disponibilidad de niveles de servicio y dotaciones próximos y adecuados a sus necesidades.

## **2.2.2. OBJETIVOS PARA LOS NÚCLEOS TURÍSTICOS**

- Articular el modelo de ordenación a nivel de parcela y a partir del análisis detallado del planeamiento vigente (general y en particular los distintos estudios de detalle, planes parciales en base a los que se ha desarrollado la edificación), compatibilizando adecuadamente la heterogénea casuística de la planta turística (modalidad hotelera y extrahotelera, categorías, situación administrativa, etc.) con las áreas urbanizadas de uso residencial y otros aspectos de la realidad construida, a fin de evitar imponer desde el plan un “modelo teórico” de imposible cumplimiento que devendría en una situación generalizada de fuera de ordenación absolutamente gratuita.
- Dados los problemas derivados de los desplazamientos apreciados al superponer la ordenación de los planes parciales y especiales originales, así como del planeamiento general, sobre la cartografía oficial, se deberá establecer criterios para reajustar las alineaciones a lo realmente ejecutado.
- En cuanto al uso turístico, es objeto específico del modelo territorial adoptado consolidar los núcleos de Morro Jable (frente costero Este), Solana Matorral, Stella Canaris, Aldiana, Esquinzo, Costa Calma y zona norte de La Pared como destino turístico, por lo que en las zonas aún no colmatadas se prioriza el uso turístico de la primera línea de costa, distribuyendo el uso residencial a partir de este en segunda línea.
- Se ha de procurar unificar los criterios y parámetros urbanísticos de la planta alojativa turística, y con carácter general, se deberá promover la reconversión de las parcelas no edificadas de uso ambivalente a uso exclusivo turístico, con el fin de consolidar el uso turístico en base al modelo territorial adoptado.
- Se deberá procurar habilitar la mayor parte de planta hotelera con el fin de posibilitar un turismo de mayor calidad, que genera mayor volumen de ingresos con menor número de visitantes, lo que incide en una menor huella ecológica, tal como se describe en el anexo de análisis socioeconómico.
- Respecto al uso de villas se deberá evitar la generación de productos que en base a sus características supongan un peligro potencial de repetición de los problemas de residencialización de los apartamentos turísticos o de parte de estos, tan frecuentes en el territorio canario y de muy difícil resolución.
- Respecto a las viviendas vacacionales se debe considerar que no pueden suponer en ningún caso una reducción del escaso parque de viviendas existente y por edificar con destino a residencia permanente, ya que en la actualidad el municipio de Pájara la vivienda tanto de compra como de

alquiler se encuentra en un claro desequilibrio entre la renta media los hogares y sea el precio medio de venta y de alquiler de los más importantes del territorio español, que imposibilitan la residencia en el municipio, incluso en la isla, de todos aquellos que tienen o quieren tener un puesto de trabajo tanto de alta como de baja cualificación y no puede a su vez suponer la oferta de más baja cualificación

- Respecto al uso residencial se deberá establecer los criterios de reconversión del uso turístico a residencial, promoviendo su carácter excepcional con el fin de mantener el modelo adoptado y desarrollado.
- Se deberá mejorar el equipamiento complementario (especialmente, el de uso recreativo) y modular adecuadamente otros usos complementarios (comerciales, industriales, etc.).
- Respecto al uso recreativo aumentar en la medida de lo posible los equipamientos turísticos recreativos y deportivos que demandan dada la insuficiencia de las existentes.
- Respecto al uso terciario la normativa deberá adaptarse a la vigente legislación en materia de comercio, respondiendo a los criterios establecidos para la isla de Fuerteventura.
- Establecer los mecanismos de gestión adecuados para finalizar la urbanización de aquellos ámbitos que no hayan cumplido con los compromisos previamente establecidos.
- Abordar operaciones de rehabilitación urbana y renovación edificatoria que sean necesarias en aquellos ámbitos que presentan problemas de saturación o deterioro.

### 3. PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR B

#### 3.1 SÍNTESIS DE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

Con fecha de **31 de marzo de 2022** se aprueba por el Pleno del Ayuntamiento de Pájara (órgano sustantivo y promotor) solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada relativa a "Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Pájara" al Órgano de Evaluación Ambiental de Pájara (en adelante OEAP), acompañado de la documentación administrativa y técnica que obra en el expediente administrativo con referencia en el programa de tramitación de expedientes electrónicos GESTDOC OEAP 3/2022.-5/2022PGO.

En sesión celebrada con fecha **25 de abril de 2022**, por OEAP, se acordó el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para la formulación del informe ambiental estratégico que resulte pertinente respecto del proyecto de Modificación Menor B del Plan General de Ordenación de Pájara, y en cumplimiento de lo dispuesto, por un lado, en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y, por otro, en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se somete la iniciativa al trámite de información pública preceptivo previsto en la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, por plazo de CUARENTA Y CINCO DÍAS, a contar desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas del correspondiente anuncio.

El Anuncio se publica el viernes 6 de mayo de 2022 en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, número 54.

Durante el trámite de información pública se recibieron 131 sugerencias.

En aplicación del artículo 30 de la Ley 21/2013, la documentación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación fue remitida a las siguientes administraciones/organizaciones:

- Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura (R.S. nº 9446 – 09/noviembre/2022), enviado por ORVE el día 9 de noviembre de 2022, con número de registro REGAGE22s00050653847.

- Cabildo Insular de Fuerteventura (R.S. nº 9447 – 09/noviembre/2022), enviado por ORVE el día 9 de noviembre de 2022, con número de registro REGAGE22s00050654748.

- Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial (R.S. nº 9448 – 09/noviembre/2022), enviado por ORVE el día 9 de noviembre de 2022, con número de registro REGAGE22s00050655669.

- Demarcación de Costas de Canarias. Las Palmas. (R.S. nº 9449 – 09/noviembre/2022), enviado por ORVE el día 9 de noviembre de 2022, con número de registro REGAGE22s00050657082.

De los informes solicitados y de los dos periodos de exposición realizados se ha recibido un informe.

El informe recibido es el del Cabildo de Fuerteventura (Patrimonio Cultural)

El Órgano de Evaluación Ambiental de Pájara en sesión celebrada el día **14 de febrero de 2023** acordó aprobar el informe ambiental estratégico relativo al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada sobre la Modificación Menor B del Plan General de Ordenación de Pájara, sin que el plan o programa tenga efectos significativos sobre el medio ambiente a los efectos previstos en el artículo 31.2.b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Por Acuerdo adoptado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión de **20 de abril de 2023**, se aprobó inicialmente el documento de Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Pájara-Modificación Menor B y mediante Anuncio de 24 de abril de 2023, se somete a información pública el citado documento por plazo de un mes a computar desde el día siguiente al de publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

Este Anuncio se publicó el lunes 8 de mayo de 2023 en el Boletín Oficial de Canarias número 88.

La documentación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación (aprobación inicial) fue remitida a las siguientes administraciones durante el trámite de consulta:

.- Cabildo Insular de Fuerteventura (R.S. nº 3762 – 24 de abril/2023), enviado por ORVE el día 24 de abril de 2023, con número de registro REGAGE23s00026110875.

.- Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura (R.S. nº 3763– 24 de abril/2023), enviado por ORVE el día 24 de abril de 2023, con número de registro REGAGE23s00026112566.

.- Demarcación de Costas de Canarias. Las Palmas. (R.S. nº 3764 – 24 de abril/2023), enviado por ORVE el día 24 de abril de 2023, con número de registro REGAGE23s00026114314,.

.- Gobierno de Canarias, R.S. nº 3765 – 24 de abril/2023), enviado por ORVE el día 24 de abril de 2023, con número de registro REGAGE23s00026117634

.- Ministerio de Política Territorial R.S. nº 3766 – 24 de abril/2023), enviado por ORVE el día 24 de abril de 2023, con número de registro REGAGE23s00026121521

De los informes solicitados y de los dos periodos de exposición realizados no se ha recibido ningún informe.

### 3.2 SÍNTESIS DE LAS ALTERNATIVAS PRESENTADAS EN EL BORRADOR

La presente modificación incluye los suelos urbanos clasificados por el Plan General vigente (año 1989) de Pájara, Toto, Morro Jable, Solana Matorral, Stella Canaris, Aldiana, Esquinzo Cañada del Río (salvo D-8 y C-3), Bahía Calma 1 y 2, Los Albertos, Risco de Los Gatos 1, Violante, Palace, El Granillo, La Lajita y La Pared, el suelo urbanizado clasificado como urbanizable no ordenado de la Ampliación de Morro Jable y el suelo urbanizable e ejecución de La Lajita 2000, con el fin de establecer las alternativas de ordenación se entendió cada uno de los ámbitos como una modificación en si misma (dado que existen combinaciones de objetivos de la planificación propios con independencia del resto). Se barajaron alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, atinentes a cada caso, que daban respuesta a los objetivos, criterios y problemas identificados, todas ellas válidas y posibles dentro del marco legal de actuación.

No obstante, en otras áreas, en particular en las ya consolidadas por la edificación y/o la urbanización, la Ordenación Pormenorizada se adapta en la medida de lo posible a la realidad de lo construido, urbanizado y a los proyectos de ejecución y gestión culminados, por lo que en estos ámbitos las alternativas 1 y 2 asemejaban su propuesta de ordenación, considerando inviable en términos técnicos, económicos y sociales establecer alternativas de ordenación que supusieran una ruptura radical del entorno ya consolidado, lo que generaría unos derechos indemnizatorios que haría inviable económicamente el plan.

En definitiva, no existía mucho margen para generar alternativas que tuvieran implicaciones ambientales distintas y, con todos los condicionantes ambientales aceptados e incluidos en la ordenación, se estableció el modelo que desarrolla la presente ordenación.

Con el fin de establecer las alternativas de ordenación se consideró el estado de gestión y ejecución de cada uno de los ámbitos. Se barajó alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, atinentes a cada caso, a dar respuesta a los objetivos, criterios y problemas identificados, todas ellas válidas y posibles dentro del marco legal de actuación en suelo no transformados o con proyectos de gestión y/o urbanización no aprobados.

Donde el marco legal de actuación permitía diferentes soluciones a fin de alcanzar los objetivos de planificación propuestos, se establecieron dos alternativas de ordenación diferenciadas (1 y 2) además de la ordenación del planeamiento vigente, que se designaba explícitamente como "alternativa cero", cuyo nivel de diferenciación evidentemente estaba condicionada por el alcance y contenido expuesto.

La Alternativa 0 correspondía con el Planeamiento Vigente, Plan General aprobado provisionalmente en 1989, con entrada en vigor en el año 2007, por lo que obviamente no fue desarrollado en base a la vigente legislación urbanística y ambiental ni acorde al planeamiento insular, sobre la que prevalecen las disposiciones de aplicación directa de la ley 4/2017, tal como se describe en anexo de la Memoria Informativa - Análisis Urbanístico de los Ámbitos a Ordenar.

La alternativa 1 y 2 sí daban cumplimiento a la legislación de aplicación, al planeamiento insular y/o sectorial vigente.

Si bien el modelo de ordenación de cada una de las tres alternativas tenía elementos comunes, el desarrollado para la alternativa 0 era distinto por las razones aducidas con anterioridad, compartiendo las restantes alternativas una matriz similar en cuanto a los ámbitos objeto de las alternativas definidas principalmente por el análisis ambiental, territorial, urbanístico y jurídico realizado.

A efectos del establecimiento de alternativas de ordenación y de su Evaluación Ambiental Estratégica, estos suelos fueron agrupados en 7 grandes ámbitos conforme se configuró en Borrador del plan, y que son los siguientes:

- 1) Pájara
- 2) Toto
- 3) Morrojable – Ampliación de Morro Jable– Solana Matorral – Stella Canaris
- 4) Aldiana y Esquinzo
- 5) Costa Calma (Cañada del Río, Risco de los Gatos 1, Los Albertos, Violante, Bahía Calma 1 y 2, Palace y El Granillo).

- 6) La Lajita y La Lajita 2000.
- 7) La Pared.

En el DAE se analizó la viabilidad ambiental de las alternativas en los ámbitos de la presente modificación, y de acuerdo con los objetivos del plan, las alternativas 1 y 2 suponían una mejor adecuación ambiental con respecto al planeamiento vigente, considerado los siguientes aspectos:

- *“Se adecua el sistema viario a la edificación existente, especialmente a los elementos incluidos en el Catálogo de Protección Cultural en los núcleos de Pájara y Toto.*
- *Se adecua la ordenación al análisis realizado en el Estudio Básico de Riesgos anexo al plan, especialmente en lo referido a riesgo de avenidas y desprendimientos.*
- *La ordenación pormenorizada actualiza en lo referente a las alineaciones, tipologías edificatorias y usos pormenorizados, a los proyectos desarrollados en base al planeamiento vigente en el momento de su autorización, a la edificación, al estado de ejecución de las urbanizaciones y a la nueva cartografía oficial actualizada disponible, con el fin de mantener las características morfológicas y tipológicas de los diferentes núcleos.*
- *Se adecua los usos establecidos en Pájara y Toto al carácter tradicional de los núcleos de interior.*
- *Se adecua la ordenación y normativa a la presencia de elementos vegetales aislados y agrupaciones en la definición de los espacios libres públicos y privados.*
- *Se establecen criterios de los espacios libres públicos y viarios para generar las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.*
- *Se aumenta la dotación de aparcamientos en el espacio privado para disminuir la ocupación del espacio público por vehículos privados.*
- *Se establecen medidas de implantación de las infraestructuras referidas al ciclo del agua.*
- *Se desarrolla el correspondiente Catálogo de Patrimonio Cultural donde se establecen los diferentes grados de protección de los diferentes bienes.*
- *Se establecen criterios de implantación de las infraestructuras, dando prioridad absoluta al criterio de minimizar los impactos ambientales.*
- *Se propone adecuar las condiciones particulares, especialmente las referidas a las condiciones de posición de la edificación, espacios que pueden ser ocupados por la edificación y, consiguientemente, los espacios libres de parcela con el fin de evitar la formación de medianeras vistas en el límite de las parcelas a la vez que se establecen condiciones de vegetación de los espacios libres privados con el fin de mejorar el medio urbano y se reduce la superficie a urbanizar destinado a viarios en detrimento de espacios libres o usos comunitarios.”*

Las alternativas 1 y 2 en los suelos ya desarrollados o edificados suponían una mejor adecuación ambiental con respecto al planeamiento vigente toda vez que reflejaba la realidad del estado actual, sin perjuicio de que a efectos ambientales y en tanto que espacios totalmente antropizados no se apreciaban efectos significativos diferenciadores de índole ambiental.

En el caso de la propuesta de reconversión del uso turístico desarrollado en la alternativa 2 se consideró que “la huella ecológica era menor”.

Respecto a las alternativas propuestas en los ámbitos de suelo donde no se ha ejecutado la urbanización en desarrollo del planeamiento vigente en el DAE se analizó la viabilidad ambiental de las alternativas, y de acuerdo los objetivos del plan, la alternativa 2 suponía una mejor adecuación ambiental.



## 4. CRITERIOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### 4.1 CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y USOS GLOBALES DEL SUELO

En el Capítulo 8 de esta Memoria se desarrollan los criterios de ordenación de cada núcleo o área de ordenación. Para cada núcleo se establece la clase y categoría del suelo, así como el uso característico de cada área. La clasificación de todo el suelo incluido en la Modificación Menor B es la de urbano.

#### 4.1.1 SUELO URBANO.

Se reconoce como suelo urbano aquél que reúne las características señaladas en el artículo 46 de la LSENPC. El estado de urbanización y edificación de los diferentes ámbitos se analiza en la Memoria de Información sobre Régimen Jurídico del Territorio y su anexo.

##### **Artículo 46.- Suelo urbano: definición.**

1. El suelo urbano engloba los terrenos que, estando integrados legalmente o siendo susceptibles de integrarse en una trama o malla urbana, el planeamiento incluya en esta clase de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en aquellos alguna de las condiciones siguientes:

a) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, incluyendo fosas sépticas, y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir. En todo caso, el hecho de que el suelo sea colindante con los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos, con las vías de comunicación de núcleos entre sí o con carreteras, no comportará, por sí mismo, la condición de suelo urbano, salvo que se trate de travesías a partir del primer cruce con calle urbana.

b) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos tercios de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

2. A los efectos de la presente ley se considera trama o malla urbana una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministros de los que puedan servirse esos terrenos, sin que se encuentren completamente desligados del entramado urbanístico ya existente.

3. Igualmente, se considerarán integradas legalmente en la trama o malla urbana aquellas construcciones, edificaciones y parcelas existentes en áreas consolidadas por la urbanización o la edificación que el planeamiento general asuma e incorpore a la ordenación.

4. Asimismo, son suelos urbanos los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

5. También es suelo urbano aquel que, aun no estando clasificado por el planeamiento, reúna los presupuestos y las condiciones a que se refieren los anteriores apartados.

En el artículo 47 de la LSENPC se establecen las categorías de suelo urbano.

##### **Artículo 47.- Suelo urbano: categorías**

1. En el suelo urbano, el planeamiento establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado (SUCCO), integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por el plan general.

b) Suelo urbano no consolidado (SUNCO), integrado por el restante suelo urbano.

2. El suelo urbano no consolidado puede ser ordenado por el planeamiento general o por el planeamiento de desarrollo.

*3. En particular, el suelo urbano consolidado que se incluya en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, así como en actuaciones de dotación, tendrá, a efectos de gestión, la consideración de suelo urbano no consolidado con las singularidades y particularidades que establece la ley.*

En el Tomo de la Memoria de Información, Régimen Jurídico Anexo Análisis de Ámbitos, se desarrolla un análisis pormenorizado de dichos ámbitos que aborda el planeamiento que dio soporte a su desarrollo, los instrumentos y actos de gestión habidos, así como de los proyectos de urbanización. Se han realizado cuadros y planos sobre el estado actual de la urbanización y edificación. Igualmente se señalan las afecciones sectoriales sobre cada uno de los ámbitos, así como de los espacios naturales protegidos y determinaciones del planeamiento insular que le fueran de aplicación.

Se ha considerado como suelo urbano no consolidado de régimen transitorio, todos aquellos ámbitos que cuentan con un documento de planeamiento o gestión previo vigente o anulado, con un alto grado de desarrollo de la urbanización o edificación, pero que no alcanzan la condición de suelo urbano consolidado, pudiendo estar pendiente el cumplimiento de determinadas obligaciones de gestión y/o de finalización de las obras de urbanización.

#### **4.1.1 USOS CARACTERÍSTICOS**

En la legislación turística, en el Art. 1.2 Del decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, se regulan las áreas que tendrán la consideración de urbanizaciones turísticas:

Tendrán la consideración de urbanizaciones turísticas las que el planeamiento califique como tales y aquellas en que se permita un uso de esta naturaleza igual o superior al 30% de la edificabilidad total y/o de la superficie de las parcelas.

En la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias, se establece en su Art. 2, lo siguiente:

l) Urbanizaciones turísticas: serán las que el planeamiento califique como tales y aquellas en que se permita un uso de esta naturaleza igual o superior al 30% de la edificabilidad total y/o de la superficie de las parcelas.

o) Urbanización mixta residencial turística: serán las que el planeamiento califique como tales, en las que el uso turístico esté presente, pero sea inferior al 30% de la edificabilidad total y/o superficie de las parcelas.

Aquellas áreas o sectores, que tengan alguna parcela de uso turístico, se han considerado de uso característico residencial-turístico; y, por último, se han considerado como uso característico residencial a aquellos ámbitos o sectores donde no se presente ninguna parcela con destino turístico.

En el siguiente cuadro se reflejan la clasificación y categorización del suelo, así como el uso característico del conjunto de ámbitos ordenados.

ÁMBITO	Clasificación y Categorización del Suelo	Uso Característico
PAJARA	Consolidado/ No consolidado	Residencial Rural
TOTO	Consolidado	Residencial Rural
LA PARED1	Consolidado	Residencial
LA PARED2	Consolidado	Turístico
LA LAJITA	Consolidado	Residencial
LA LAJITA 2000	No consolidado	Residencial
AMPL. MORRO JABLE	Consolidado	Residencial
MORRO JABLE	Consolidado	Residencial Turístico
SOLANA MATORRAL	Consolidado	Turístico
STELLA CANARIS 1	No consolidado-R. Transitorio	Turístico
STELLA CANARIS 2	No consolidado-R. Transitorio	Turístico
ALDIANA	Consolidado	Turístico
ESQUINZO	Consolidado/ No consolidado	Turístico
C. DEL RIO-EXTRAPLOLÍGONO	Consolidado	Sistemas Generales
C. DEL RIO -C1	No consolidado-R. Transitorio	Turístico
C. DEL RIO -D1	No consolidado-R. Transitorio	Turístico
C. DEL RIO -D2	No consolidado-R. Transitorio	Turístico
RISCO DEL GATO 1	No consolidado	Turístico
LOS ALBERTOS	No consolidado-R. Transitorio	Turístico
VIOLANTE	No consolidado-R. Transitorio	Residencial
BAHIA CALMA 1	Consolidado	Turístico
PALACE	No consolidado	Turístico
EL GRANILLO 1A	Consolidado	Turístico
EL GRANILLO 1B	No consolidado-R. Transitorio	Residencial
C. DEL RIO -D3	Consolidado	Residencial
C. DEL RIO -D4	Consolidado	Residencial
C. DEL RIO -C2	Consolidado	Residencial Turístico
C. DEL RIO -C4	Consolidado	Turístico
C. DEL RIO -C5	Consolidado	Residencial
C. DEL RIO -D6	Consolidado	Residencial
C. DEL RIO -D7	No consolidado-R. Transitorio	Turístico
C. DEL RIO -C6	Consolidado	Residencial
C. DEL RIO -C7	Consolidado	Residencial
C. DEL RIO -C8A	Consolidado	Residencial
C. DEL RIO -C8B	No consolidado-R. Transitorio	Residencial
C. DEL RIO -D12	Consolidado	Residencial
C. DEL RIO -D5	Consolidado	Comunitario
BAHIA CALMA 2	Consolidado	Terciario

Se reflejan en los planos de ordenación estructural O.1 y O.2.

## 4.2 SISTEMAS GENERALES

Tendrán la condición de sistemas generales los siguientes espacios libres, usos comunitarios, infraestructuras y viarios.

<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE (m2s)</b>	<b>ESTADO</b>
<b>PÁJARA</b>			
Ayuntamiento de Pájara	Comunitario administrativo	1.377	Existente
Piscina Municipal de Pájara	Comunitario deportivo	3.045	Existente
Consultorio Local de Pájara y Centro 3ª Edad	Sanitario y Socio Asistencial	688	Existente
Museo de Pepe Dámaso	Comunitario Cultural	823	En ejecución
CEIP Pájara	Comunitario docente	6.170	Existente
Plaza de Nuestra Señora de la Regla	Espacio Libre - Plaza	5.430	Existente
Vía de interés Insular (FV-605)	Sistema viario	8.826	Existente
Vía de interés Insular (FV-30)	Sistema viario	2.028	Existente
<b>MORRO JABLE</b>			
Pabellón deportivo de Morro Jable	Comunitario deportivo	6.924	Existente
Mercado municipal y otros	Comunitario Polivalente	7.368	Existente
Subestación eléctrica	Infraestructura Eléctrica	590	Existente
Plaza central Morro Jable	Espacio Libre - Plaza	16.205	Existente
CEIP Morro Jable - Centro Infantil Municipal	Comunitario docente	8.463	Existente
Tramo acceso a puerto (Vía de Interés regional FV-2)	Sistema viario	6.016	Existente
<b>AMPLIACIÓN MORRO JABLE</b>			
Estación de Guaguas de Morro Jable	Comunitario multifuncional	9.941	Existente
Centro de Salud de y Tanatorio de Morro Jable	Comunitario Sanitario y Cementerio	8.514	Existente
CEIP El Ciervo	Comunitario docente	11.258	Existente
IES JANDÍA	Comunitario docente	11.834	Existente
CEIP Morro Jable II	Comunitario docente	12.537	Existente
<b>SOLANA MATORRAL</b>			
Tramo Vía de Intrés regional FV-2	Sistema viario	18.734	Existente
<b>COSTA CALMA</b>			
Parque Central de Costa Calma	Espacio Libre - Parque	275.181	Existente
CEIP Costa Calma	Comunitario docente	8.773	Existente
Consultorio Local de Costa Calma	Sanitario	2.615	Existente
Campo e Fútbol de Cañada del Río	Comunitario Deportivo	11.071	Existente
Vía de interés Insular (FV-603)	Sistema viario	45.289	Existente
Planta desaladora de Costa Calma	Infraestructura de Abastecimiento	11.822	Existente
<b>LA LAJITA 2000</b>			
C.A.E. del Sur de Fuerteventura	Comunitario Saniario	12.021	Previsto
Depuradora La Lajita 2000	Infraestructura de Saneamiento	9.370	Previsto



## 5. USO RESIDENCIAL

### 5.1 CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS.

El número de viviendas se establece en base a los siguientes criterios:

- a) Parcelas edificadas: Se recoge el número actual de viviendas. Para aquellos supuestos en que la edificación existente no consolide más del 75% de la superficie edificable permitida será de aplicación el supuesto siguiente.
- b) Parcelas no edificadas: Serán de aplicación los criterios establecidos en 5.1.1 y 5.1.2.

#### 5.1.1 ÁREAS DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

##### a) Pájara y Toto

###### 1. Tipología Alineada:

- Uso Residencial Rural.

Se considera, en base al análisis de los diferentes usos en su estado actual que la superficie edificable del uso terciario alcance el 10% de la total.

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 125 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial resultante del anterior supuesto.

- Uso Vivienda Colectiva.

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 70 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial.

- Uso Vivienda Protegida.

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 80 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial.

###### 2. Tipología de Transición:

- Uso Residencial Rural.

Se considera, en base al análisis de los diferentes usos en su estado actual que la superficie edificable del uso terciario alcance el 10% de la total.

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 150 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial resultante del anterior supuesto.

- Uso Vivienda Colectiva.

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 70 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial.

###### 3. Tipología de Ciudad Jardín Agrupada:

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup>s.

#### 4. Edificaciones catalogadas:

El número de viviendas será de una por elemento catalogado, salvo existencia actual de un número de viviendas superior.

#### b) La Lajita

##### 1. Tipología Alineada (Uso Residencial Mixto):

Para una altura de 2 plantas (2p), en base al análisis realizado de la edificación existente, se considera que la planta baja se destinará en un 50% a uso terciario y el resto de la planta baja y la planta alta a uso residencial.

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 70 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial resultante del anterior supuesto.

##### 2. Tipología Alineada (Uso Vivienda Colectiva):

A1. Alineada con alineación interior (Uso Vivienda Colectiva).

La altura establecida es de dos plantas (2p). El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda cada 70 m<sup>2</sup>c por cada vivienda sobre la superficie edificable residencial.

A2, A3. Alineada con alineación interior (Uso Vivienda Colectiva).

Las manzanas se desarrollaron mediante proyectos de conjunto. El número de viviendas máximo será el que se derivaba de la licencia en su momento obtenida.

#### c) La Lajita 2000

##### 1. Tipología Alineada (Uso Residencial Mixto):

La altura establecida es de 3 plantas (3p). Se considera que se destinará un 50% de la planta baja a uso terciario y las plantas altas a uso residencial.

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 70 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial resultante del anterior supuesto.

##### 2. Tipología Abierta:

AB1, AB2, AB9, AB10 (Uso Vivienda Colectiva):

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 70 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial resultante del anterior supuesto.

AB3, AB4, AB6, AB7, AB11, AB12 (Uso Residencial Mixto):

Se considera que se destinará un 10% de la superficie edificable a uso terciario.

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 70 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial resultante del anterior supuesto.

AB5 (Uso Residencial Mixto).

Se considera que se destinará un 15 % de la superficie edificable a uso terciario.

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 70 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial resultante del anterior supuesto.

3. Tipología Ciudad jardín agrupada CJA1, CJA2, CJA3, CJA4 (Viv. Colectiva)

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 90 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial resultante del anterior supuesto.

d) La Pared 1

1. Tipología Ciudad jardín aislada CJ1 y CJ2.

Las parcelas mínimas son de 500 y 200 m<sup>2</sup>s respectivamente. Se establece un máximo de una vivienda por parcela.

2. Tipología Ciudad jardín agrupada CJA1 y CJA2.

Se establece un máximo de una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup>s.

e) C5 Cañada del Río.

1. Tipología Ciudad Jardín agrupada CJA1, CJA2, CJA3, CJA4, CJA5 (vivienda colectiva).

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

f) C6 Cañada del Río.

1. Tipología Ciudad Jardín agrupada CJA1, CJA2, CJA3, CJA4, CJA5, CJA6 (vivienda colectiva).

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

2. Tipología Ciudad Jardín agrupada AB1, AB2, AB3, AB4, AB5, AB6, AB7 (vivienda colectiva).

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

g) C7 Cañada del Río.

1. Tipología Ciudad Jardín agrupada CJA1 a CJA9 (vivienda colectiva).

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

2. Tipología Ciudad Jardín agrupada CJA10 (vivienda colectiva).

Se establece un máximo de una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup>s.

h) C8 Cañada del Río.

1. Tipología Ciudad Jardín agrupada CJA1 (vivienda colectiva).

Se establece un máximo de una vivienda por cada 60 m<sup>2</sup>c.

2. Tipología abierta AB1 a AB7 (vivienda colectiva).

Se establece un máximo de una vivienda por cada 65 m<sup>2</sup>c.

i) D3, D4 Cañada del Río.

1. Tipología Ciudad Jardín Aislada (vivienda unifamiliar).

Se establece un máximo de una vivienda por parcela. Se considera compatible la vivienda colectiva en aquellas parcelas edificadas conforme a la licencia concedida.

j) D6 Cañada del Río.

1. Tipología Ciudad Jardín Agrupada CJA1 a CJA4 (Vivienda Colectiva).

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

k) D12 Cañada del Río.

1. Tipología Ciudad Jardín Agrupada CJA1 (Vivienda Colectiva).

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

l) Ampliación de Morro Jable.

1. Tipología Alineada (Vivienda Residencial Mixto y Vivienda Protegida).

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

2. Tipología Alineada (Vivienda Colectiva).

Se establece un máximo de una vivienda por cada 70 m<sup>2</sup>c.

3. Tipología Abierta (Vivienda Protegida).

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

## 5.1.2 ÁREAS DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL-TURÍSTICO O TURÍSTICO

a) Morro Jable

Según la tipología de aplicación se han aplicado los siguientes criterios:

1. Tipología Alineada:

- Uso Residencial Mixto.

Para una altura de 3 plantas (3p), en base al análisis realizado de la edificación existente, se considera que un 50% de la planta baja se destinará a uso residencial y el otro 50% a usos terciarios.

Para una altura de 2 plantas (2p), en base al análisis realizado de la edificación existente, se considera que la planta baja se destinará a uso terciario y la planta alta a uso residencial.

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 65 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial resultante del anterior supuesto.

- Uso Vivienda Colectiva.

La altura establecida es de dos plantas (2p). El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 70 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial.

Con parámetros específicos tenemos las siguientes:

- A1. Alineada en ladera con coeficiente de edificabilidad (1,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) (Uso Residencial Mixto).

La altura establecida es de dos plantas (2p), en base al análisis realizado de la edificación existente, se considera que un 85% de la superficie edificable se destinará a uso residencial y el otro 15% a usos terciarios.

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 70 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial resultante del anterior supuesto.

- A2. Alineada con coeficiente de edificabilidad (1,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) (Uso Residencial Mixto).

La altura establecida es de dos plantas (2p), en base al análisis realizado de la edificación existente, se considera que la planta baja se destinará a uso terciario y la planta alta a uso residencial.

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 70 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial resultante del anterior supuesto.

- A3, A4, A5. Alineada con alineación interior (Uso Vivienda Colectiva).

La altura establecida es de dos plantas (2p). El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda cada 70 m<sup>2</sup>c por cada vivienda sobre la superficie edificable residencial.

- A6. Alineada con coeficiente de edificabilidad (2,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) (Uso Residencial Mixto).

La altura establecida es de tres plantas (3p), en base al análisis realizado de la edificación existente, se considera que se destinará a uso terciario un 10% de la superficie edificable.

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

- A7. Alineada con coeficiente de edificabilidad (0,80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) (Uso Residencial Mixto)

La altura establecida es de tres plantas (2p), en base al análisis realizado de la edificación existente, se considera que se destinará a uso terciario o de equipamiento un 15% de la superficie edificable.

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

- A8. Alineada. Manzanas afectadas en parte por la servidumbre de protección de costas.

En base al análisis realizado de la edificación existente, se considera que la planta baja se destinará a uso terciario y aquellas que tengan planta alta a uso residencial.

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 70 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial resultante del anterior supuesto.

2. Tipología Ciudad Jardín agrupada:

CJA1, CJA3 (Uso Vivienda Colectiva).

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

#### CJA2

Una vivienda por cada 500 m<sup>2</sup>s.

### 3. Tipología Abierta:

#### AB1 (Uso Vivienda Colectiva).

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda cada 70 m<sup>2</sup>c por cada vivienda sobre la superficie edificable residencial.

#### AB2 (Uso Residencial Mixto).

La altura establecida es de dos plantas (2p), en base al análisis realizado de la edificación existente, se considera que un 75% de la superficie edificable se destinará a uso residencial y el otro 25% a usos terciarios.

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 70 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial resultante del anterior supuesto.

### b) Solana Matorral

#### 1. Tipología Alineada (Uso vivienda unifamiliar):

El número de viviendas será el de una por parcela.

#### 2. Tipología Ciudad jardín aislada CJ1(Uso vivienda unifamiliar).

El número de viviendas será el de una por parcela.

#### 3. Tipología Ciudad jardín agrupada (Uso vivienda colectiva).

##### CJA1.

Se establece un máximo de una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup>s.

##### CJA3.

Se establece un máximo de una vivienda por cada 80 m<sup>2</sup>c.

#### 4. Tipología Abierta:

##### AB1 (Uso Vivienda Colectiva).

Se establece un máximo de una vivienda por cada 65 m<sup>2</sup>c.

##### AB6

##### - Uso Residencial Mixto.

En base al análisis realizado de la edificación existente, se considera que la superficie edificable del uso terciario será el 25% de la total.

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 65 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial resultante del anterior supuesto.

##### - Uso Vivienda Colectiva.

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 65 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial.

#### AB7

- Uso Residencial Mixto.

Se establece que la superficie edificable del uso terciario no podrá superar el 10% de la total.

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 80 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial resultante del anterior supuesto.

- Uso Vivienda Colectiva.

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 80 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial.

#### AB9 (Uso vivienda colectiva)

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 80 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial.

#### AB10 (Uso residencial Mixto)

Se establece que la superficie edificable del uso terciario no podrá superar el 10% de la total.

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

### c) Stella Canaris

1. Tipología Ciudad Jardín agrupada:

#### CJA1 (Uso Vivienda Colectiva).

Se establece un máximo de una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup>s.

### d) Esquinzo

1. Tipología Ciudad Jardín agrupada:

#### CJA1, CJA2 (Uso Residencial Mixto y Vivienda Colectiva).

Se establece un máximo de una vivienda por cada 80 m<sup>2</sup>c.

2. Tipología Abierta (Uso Residencial Mixto y Vivienda Colectiva).:

Se establece que la superficie edificable del uso terciario no podrá superar el 10% de la total en la parcela de uso Residencial Mixto.

Se establece un máximo de una vivienda por cada 80 m<sup>2</sup>c.

e) Los Albertos

1. Tipología Ciudad jardín aislada CJ1, CJ2 (vivienda unifamiliar).

El número de viviendas será el de una por parcela.

2. Tipología Ciudad Jardín agrupada:

CJA1, CJA2 (Vivienda Colectiva).

Se establece un máximo de una vivienda por cada 80 m<sup>2</sup>c.

3. Tipología Abierta:

AB1, AB2, (Uso Vivienda Colectiva).

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

AB3 (Uso Residencial Mixto)

El número de viviendas resulta de aplicar el parámetro de una vivienda por cada 80 m<sup>2</sup>c a la superficie edificable residencial resultante.

f) Violante

1. Tipología Ciudad Jardín agrupada:

CJA1 (Vivienda Colectiva).

Se establece un máximo de una vivienda por cada 65 m<sup>2</sup>c.

g) Bahía Calma 1

1. Tipología Ciudad jardín aislada CJ1, CJ2 (vivienda unifamiliar).

El número de viviendas será el de una por parcela.

2. Tipología Ciudad Jardín agrupada CJA1, CJA2 (vivienda colectiva).

Se establece un máximo de una vivienda por cada 80 m<sup>2</sup>c.

3. Tipología Abierta AB1, AB5, AB6 (Uso Vivienda Colectiva).

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

h) El Granillo

1. Tipología Ciudad Jardín agrupada CJA1 (vivienda colectiva):.

Se establece un máximo de una vivienda por cada 250 m<sup>2</sup>s.

i) C2 Cañada del Río.

1. Tipología Ciudad Jardín agrupada (vivienda colectiva).

CJA1, CJA2, CJA4

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

CJA3

Se establece un máximo de una vivienda por cada 65 m<sup>2</sup>c.

2. Tipología Abierta AB1, AB3 (residencial mixto, vivienda colectiva).

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

j) C4 Cañada del Río.

1. Tipología Ciudad Jardín agrupada CJA1 (vivienda colectiva).

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

2. Tipología Abierta AB2 (vivienda colectiva).

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

k) D1 Cañada del Río.

1. Ciudad jardín CJ1 a CJ4 (Vivienda unifamiliar).

El número de viviendas será el de una por parcela.

2. Tipología Ciudad Jardín agrupada CJA, CJA4, CJA5 (vivienda colectiva).

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

l) D2 Cañada del Río.

1. Ciudad jardín Agrupada CJA1, CJA2 (Vivienda Colectiva).

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

2. Tipología Abierta AB2 (vivienda colectiva).

El número máximo de viviendas será el del proyecto que obtuvo licencia.

## 5.2 NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS.

En el cuadro anexo se refleja la aplicación de los anteriores criterios a las diferentes áreas.

El número total de viviendas resultante es de 12.791 viviendas, con una superficie de parcelas residenciales de 1.362.078 m<sup>2</sup>s y una superficie edificable de 999.130 m<sup>2</sup>c. Por lo tanto, tendríamos los estándares medios de 106,49 m<sup>2</sup>s/vivienda y de 78,12 m<sup>2</sup>c/vivienda.

**USO RESIDENCIAL**

ÁMBITO	ALINEADA						CIUDAD JARDIN						CIUDAD JARDIN AGRUPADA						ABIERTA						TRANSICIÓN						EDIFICACION CATALOGADA						TOTAL			
	m²s	m²c	m²c/m²s	Vdas	m²s/Vda	m²c/Vda	m²s	m²c	m²c/m²s	Vdas	m²s/Vda	m²c/Vda	m²s	m²c	m²c/m²s	Vdas	m²s/Vda	m²c/Vda	m²s	m²c	m²c/m²s	Vdas	m²s/Vda	m²c/Vda	m²s	m²c	m²c/m²s	Vdas	m²s/Vda	m²c/Vda	m²s	m²c	m²c/m²s	Vdas	m²s	m²c	Vdas.			
AMPL. M. JABLE	66.390	73.167	1,10	818	81	89													23.369	22.497	0,96	194	120	116														89.759	95.664	1.012
VIOLANTE													10.851	5.847	0,54	90	121	65																				10.851	5.847	90
EL GRANILLO 1B							33.978	12.209	0,36	82	417	150																										33.978	12.209	82
C. DEL RIO -C5													23.332	8.828	0,38	192	122	46																				23.332	8.828	192
C. DEL RIO -C6	1.733	634	0,37	13	133	49							52.373	15.690	0,30	384	137	41	40.915	13.864	0,34	343	119	40														95.021	30.188	740
C. DEL RIO -C7													62.337	20.984	0,34	448	139	47																				62.337	20.984	448
C. DEL RIO -C8A													4.958	1.876	0,38	29	172	65	16.090	20.869	1,30	321	50	65														21.048	22.745	350
C. DEL RIO -C8B																			10.965	13.853	1,26	213	51	65														10.965	13.853	213
C. DEL RIO -D3							65.488	9.723	0,15	141	464	69																										65.488	9.723	141
C. DEL RIO -D4							21.902	2.777	0,13	44	498	63																										21.902	2.777	44
C. DEL RIO -D6													60.265	9.812	0,16	226	267	43																				60.265	9.812	226
C. DEL RIO -D12													18.328	3.996	0,22	79	232	51																				18.328	3.996	79
LA LAJITA	32.977	53.556	1,62	554	59	97																																32.977	53.556	554
LA LAJITA 2000	4.237	6.824	1,61	83	51	82							71.544	62.512	0,87	698	102	90	106.442	147.285	1,38	1.776	60	83														182.223	216.621	2.557
LA PARED 1							47.678	14.811	0,31	179	266	83	3.978	1.193	0,30	21	189	57																				51.656	16.005	200
PAJARA	50.193	64.266	1,28	518	97	124							3.688	2.767	0,75	18	205	154							69.399	70.473	1,02	402	173	175	15.420	5.772	0,37	40	386	144	138.700	143.278	978	
TOTO	4.345	3.059	0,70	17	256	180																			34.139	34.954	1,02	179	191	195	14.650	3.675	0,25	27	543	136	53.134	41.688	223	
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>159.875</b>	<b>201.506</b>	<b>1,26</b>	<b>2.003</b>	<b>80</b>	<b>101</b>	<b>169.046</b>	<b>39.520</b>	<b>0,23</b>	<b>446</b>	<b>379</b>	<b>89</b>	<b>311.654</b>	<b>133.505</b>	<b>0,43</b>	<b>2.185</b>	<b>143</b>	<b>61</b>	<b>197.781</b>	<b>218.368</b>	<b>1,10</b>	<b>2.847</b>	<b>69</b>	<b>77</b>	<b>103.538</b>	<b>105.427</b>	<b>1,01824</b>	<b>581</b>	<b>178.207</b>	<b>181.458</b>	<b>30.070</b>	<b>9.447</b>	<b>0,31417</b>	<b>67</b>	<b>448.806</b>	<b>141</b>	<b>971.964</b>	<b>707.772</b>	<b>8.128</b>	
MORRO JABLE	69.246	159.994	2,31	2.004	35	80							46.387	36.206	0,78	329	141	110	15.243	12.052	0,79	163	94	74													130.876	208.252	2.495	
C. DEL RIO -C2													43.218	16.083	0,37	330	131	49	18.557	8.487	0,46	215	86	39													61.775	24.570	545	
<b>RES-TURÍSTICO</b>	<b>69.246</b>	<b>159.994</b>	<b>2,31</b>	<b>2.004</b>	<b>35</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89.605</b>	<b>52.289</b>	<b>1,15</b>	<b>659</b>	<b>272</b>	<b>159</b>	<b>33.800</b>	<b>20.539</b>	<b>1,25</b>	<b>378</b>	<b>180</b>	<b>114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>192.651</b>	<b>232.822</b>	<b>3.041</b>	
SOLANA MATORRAL	278	224	0,81	3	93	75	1.625	488	0,30	4	406	122	4.279	2.441	0,57	29	148	84	38.733	38.793	1,00	476	81	82													44.915	41.946	511	
STELLA CANARIS 1													15.423	4.627	0,30	77	200	60																			15.423	4.627	77	
ESQUINZO													8.746	6.422	0,73	39	224	165	19.916	19.916	1,00	239	83	83													28.662	26.338	278	
ALBERTOS							5.967	1.790	0,30	20	301	90	10.380	3.114	0,30	40	262	79	11.862	7.643	0,64	117	102	66													28.209	12.547	176	
BAHIA CALMA 1							2.872	1.699	0,59	15	191	113	2.053	616	0,30	8	257	77	15.833	5.786	0,37	122	130	47													20.758	8.101	145	
C. DEL RIO -C4													3.493	1.643	0,47	37	94	44	3.482	1.644	0,47	50	70	33													6.975	3.287	87	
C. DEL RIO -D1							3.044	300	0,10	4	761	75	19.401	5.575	0,29	131	148	43																			22.445	5.875	135	
C. DEL RIO -D2													25.432	6.612	0,26	162	157	41	3.555	3.219	0,91	44	81	73													28.987	9.831	206	
LA PARED 2																			1.359	408	0,30	6	227	68													1.359	408	6	
<b>TURÍSTICO</b>	<b>278</b>	<b>224</b>	<b>0,81</b>	<b>3</b>	<b>93</b>	<b>75</b>	<b>13.508</b>	<b>4.276</b>	<b>0,32</b>	<b>43</b>	<b>315</b>	<b>100</b>	<b>89.207</b>	<b>31.050</b>	<b>0,35</b>	<b>523</b>	<b>171</b>	<b>59</b>	<b>94.740</b>	<b>77.409</b>	<b>0,82</b>	<b>1.053</b>	<b>90</b>	<b>74</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>152.818</b>	<b>71.014</b>	<b>1.622</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>229.399</b>	<b>361.723</b>	<b>1,58</b>	<b>4.010</b>	<b>57</b>	<b>90</b>	<b>182.554</b>	<b>43.797</b>	<b>0,24</b>	<b>489</b>	<b>374</b>	<b>90</b>	<b>490.466</b>	<b>216.844</b>	<b>0,44</b>	<b>3.367</b>	<b>146</b>	<b>64</b>	<b>326.321</b>	<b>316.315</b>	<b>0,97</b>	<b>4.278</b>	<b>76</b>	<b>74</b>	<b>103.538</b>	<b>105.427</b>	<b>1,02</b>	<b>581</b>	<b>178.207</b>	<b>181.458</b>	<b>30.070</b>	<b>9.447</b>	<b>0,31</b>	<b>67</b>	<b>448.806</b>	<b>141</b>	<b>1.317.433</b>	<b>1.011.608</b>	<b>12.791</b>	



### 5.3 HIPÓTESIS DE PROYECCIÓN POBLACIONAL.

Respecto a la hipótesis de proyección poblacional se remite a lo expuesto en el apartado 2.5 del documento de Análisis Socioeconómico, anexo de la Memoria de Información – Análisis Territorial.

En cualquier caso, esta Modificación Menor se caracteriza por:

- Actuar sobre suelos previamente clasificados como urbanos y urbanizables, sin que se plantee ninguna nueva zona de crecimiento.
- En el caso de los núcleos tradicionales de Pájara y Toto la ordenación propuesta es un mero reconocimiento de la edificación y urbanización existente a la vez que viabiliza suelos interiores vacantes ya clasificados como suelo urbano, que en ningún caso serán soporte de la demanda de vivienda existente en la zona costera del municipio.
- En los núcleos costeros las parcelas destinadas a uso residencial se encuentran edificadas en más de un 75%.
- Como excepción a lo anterior nos encontramos con parte del núcleo de La Pared 1 destinado a vivienda unifamiliar con la tipología de ciudad jardín, y el núcleo de La Lajita 2000 que en esta Modificación Menor propone como único ámbito que podrá solventar el déficit de viviendas existente, razón por lo cual se produce el reajuste de la ordenación y gestión para dicho ámbito como política urbanística municipal prioritaria.
- Cabe mencionar en el caso del municipio de Pájara respecto a la implantación y desarrollo de la actividad turística la paralización generalizada de las licencias urbanísticas y autorizaciones de urbanización producida por la anulación del Plan General de Ordenación de 1998 que, sumado a la crisis inmobiliaria intermedia, la moratoria y la crisis de la pandemia del COVID ha impedido el repunte que se ha producido en otros municipios. Esta ausencia de planeamiento actualizado se ha mantenido hasta la fecha de hoy por no haberse aprobado el nuevo plan general que sustituya al obsoleto plan del año 1989 que entró en vigor en el año 2007, impidiendo otorgar nuevas licencias, salvo excepciones básicamente en proyectos de renovación, desde el año 2004, tal como se muestra en las tablas de estado actual de los establecimientos turísticos incorporados en la Memoria de Ordenación. Esta situación hace imposible cualquier proyección de crecimiento poblacional a día de hoy, aunque se debe valorar el fuerte repunte que se está produciendo en la recuperación de la actividad turística y el déficit de viviendas existente.

## 6. USOS TURÍSTICO Y RESIDENCIAL-TURÍSTICO

### 6.1 ESTABLECIMIENTOS EXISTENTES.

En los siguientes cuadros de establecimientos turísticos se refleja el estado actual de la oferta turística en los ámbitos ordenados por esta Modificación. Dicha información en relación con el número de plazas turísticas se ha realizado en base a la documentación facilitada por el Cabildo Insular, complementando los vacíos de esta mediante otras fuentes. Se realiza el diagnóstico en función de dos aspectos principales: por ámbitos y por categoría de los establecimientos:

En cada ámbito se analizan los establecimientos turísticos incluyendo la siguiente información:

- Código de Información: Numeración de los establecimientos turísticos en los planos de información anexos a este epígrafe.
- Código del Cabildo: Numeración de los establecimientos turísticos en el cabildo Insular. Como se puede comprobar la codificación por año no tiene nada que ver con el de la autorización dada, que no nos ha sido facilitada.
- Parcela P. vigente: Numeración de la parcela según planeamiento vigente.
- Denominación Cabildo: Nombre del establecimiento turístico según Cabildo Insular.
- Referencia catastral:
- Año de construcción:
- Año de autorización:
- Tipo de establecimiento turístico: Hotel, Apartamento, Villa, Rural
- Categoría Turística: Número de Estrellas o Llaves.
- Número de habitaciones.
- Número de plazas turísticas: Fijas, sin incluir las convertibles.
- Superficie de suelo (m<sup>2</sup>s) que tiene la parcela del establecimiento turístico real medida a través de la cartografía Escala 1.000 del año 2.019.
- Superficie construida (m<sup>2</sup>c). Se ha considerado como tal la computable establecida en el planeamiento vigente. En los establecimientos que han obtenido licencia de renovación, se adopta la contemplada en los mismos.
- Coeficiente de Edificabilidad (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) resultante de los datos anteriores.
- m<sup>2</sup>s/plz: la superficie de suelo por cada plaza turística.
- m<sup>2</sup>c/plz fijas: la superficie construida por cada plaza turística.

Para una mejor comprensión y con el fin de obtener un resumen de los ámbitos ordenados con los datos globales, de los anteriores datos se ha realizado los siguientes cuadros resumen de:

- Establecimientos Turísticos por tipos y categorías.
- Establecimientos Turísticos por ámbitos.
- Establecimientos Turísticos porcentaje por tipos y categorías.
- Establecimientos Turísticos en el que se analizan las Plazas Hoteleras, las Plazas Hoteleras objeto de renovación, Plazas Extrahoteleras, Plazas Extrahoteleras objeto de renovación, las Plazas Turísticas totales, así como la superficie de parcela y construida, la superficie de suelo por cada plaza turística y la superficie construida por cada plaza turística.
- Resumen de Establecimientos Turísticos por ámbitos reflejando la media de superficie de suelo por cada plaza turística y la superficie media construida por cada plaza turística.

### ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS POR TIPOS Y CATEGORÍAS

Ámbito	Categoría	Plazas Turísticas
Stella Canarias	5 estrellas	747
<b>Hotelero</b>	<b>5 estrellas</b>	<b>747</b>
Morro Jable	4 estrellas	612
Solana Matorral	4 estrellas	1.656
Stella Canarias	4 estrellas	4.320
Risco del Gato 1	4 estrellas	564
Palace	4 estrellas	834
Cañada del Río Polígono C1	4 estrellas	1.381
Cañada del Río Polígono C2	4 estrellas	406
Cañada del Río Polígono C4	4 estrellas	497
Cañada del Río Polígono D1	4 estrellas	818
El Granillo	4 estrellas	1.005
<b>Hotelero</b>	<b>4 estrellas</b>	<b>12.093</b>
Morro Jable	3 estrellas	58
Solana Matorral	3 estrellas	672
Aldiana	3 estrellas	680
Esquinzo	3 estrellas	134
Los Albertos	3 estrellas	136
Cañada del Río Polígono C1	3 estrellas	504
Cañada del Río Polígono D2	3 estrellas	270
Cañada del Río Polígono D7	3 estrellas	332
La Pared	3 estrellas	244
<b>Hotelero</b>	<b>3 estrellas</b>	<b>3.030</b>
Cañada del Río Polígono D2	2 estrellas	107
<b>Hotelero</b>	<b>2 estrellas</b>	<b>107</b>
Morro Jable	1 estrella	34
<b>Hotelero</b>	<b>1 estrella</b>	<b>34</b>
Solana Matorral	4 estrellas	91
Cañada del Río Polígono C1	4 estrellas	972
<b>Extrahotelero</b>	<b>4 estrellas</b>	<b>1.063</b>
Solana Matorral	3 estrellas	913
Los Albertos	3 estrellas	87
Bahía Calma 1	3 estrellas	233
<b>Extrahotelero</b>	<b>3 estrellas</b>	<b>1.233</b>
Morro Jable	2 llaves	156
Solana Matorral	2 llaves	2.245
Esquinzo	2 llaves	359
Bahía Calma 1	2 llaves	89
Cañada del Río Polígono C2	2 llaves	303
Cañada del Río Polígono C6	2 llaves	116
El Granillo	2 llaves	153
<b>Extrahotelero</b>	<b>2 llaves</b>	<b>3.421</b>
Morro Jable	1 llave	64
Solana Matorral	1 llave	275
Stella Canarias	1 llave	64
Esquinzo	1 llave	64
Cañada del Río Polígono D6	1 llave	267
<b>Extrahotelero</b>	<b>1 llave</b>	<b>734</b>
Stella Canarias		25
Cañada del Río Polígono D4		5
<b>Villas</b>	<b>1 llave</b>	<b>30</b>
Pájara	Única	12
<b>Casa Rural</b>	<b>1 llave</b>	<b>12</b>
<b>TOTAL</b>		<b>22.504</b>

## ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS POR ÁMBITOS

Ámbito	Tipo de Establecimiento Turístico	Categoría	Plazas Turísticas nº	Subtotal Plazas Turísticas nº	% Total por Tipo Establ. Turístico
Morro Jable	Hotel	4 estrellas	612	704	76
		3 estrellas	58		
		1 estrella	34		
	Apartamento	2 llaves	156	220	24
1 llave		64			
<b>TOTAL MORRO JABLE</b>			<b>924</b>	<b>924</b>	<b>100</b>
Solana Matorral	Hotel	4 estrellas	1.656	2.328	40
		3 estrellas	672		
		4 estrellas	91		
	Apartamento	3 estrellas	913	3.524	60
		2 llaves	2.245		
		1 llave	275		
<b>TOTAL SOLANA MATORRAL</b>			<b>5.852</b>	<b>5.852</b>	<b>100</b>
Stella Canarias	Hotel	5 estrellas	747	5.067	98
		4 estrellas	4.320		
	Apartamento	1 llave	64	64	1
			--		
<b>TOTAL STELLA CANARIS</b>			<b>5.156</b>	<b>5.156</b>	<b>100</b>
Aldiana	Hotel	3 estrellas	680	680	100
<b>TOTAL ALDIANA</b>			<b>680</b>	<b>680</b>	<b>100</b>
Esquinzo	Hotel	3 estrellas	134	134	24
		2 llaves	359		
	Apartamento	1 llave	64	423	76
<b>TOTAL ESQUINZO</b>			<b>557</b>	<b>557</b>	<b>100</b>
Risco de los Gatos	Hotel	4 estrellas	564	564	100
<b>TOTAL RISCO DEL GATO 1</b>			<b>564</b>	<b>564</b>	<b>100</b>
Los Albertos	Hotel	3 estrellas	138	138	61
	Apartamento	3 estrellas	87	87	39
<b>TOTAL LOS ALBERTOS</b>			<b>223</b>	<b>223</b>	<b>100</b>
Bahía Calma 1	Apartamento	3 estrellas	233	322	100
		2 llaves	89		
<b>TOTAL BAHIA CALMA 1</b>			<b>322</b>	<b>322</b>	<b>100</b>
Palace	Hotel	4 estrellas	834	834	100
<b>TOTAL PALACE</b>			<b>834</b>	<b>834</b>	<b>100</b>
Cañada del Río Polígono C1	Hotel	4 estrellas	1.391	1.885	66
		3 estrellas	504		
	Apartamento	4 estrellas	972	972	34
<b>TOTAL CAÑADA DEL RIO C1</b>			<b>2.857</b>	<b>2.857</b>	<b>100</b>
Cañada del Río Polígono C2	Hotel	4 estrellas	406	406	57
	Apartamento	2 llaves	303	303	43
<b>TOTAL CAÑADA DEL RIO C2</b>			<b>709</b>	<b>709</b>	<b>100</b>
Cañada del Río Polígono C4	Hotel	4 estrellas	497	497	100
<b>TOTAL CAÑADA DEL RIO C4</b>			<b>497</b>	<b>497</b>	<b>100</b>
Cañada del Río Polígono C6	Apartamento	2 llaves	116	116	100
<b>TOTAL CAÑADA DEL RIO C6</b>			<b>116</b>	<b>116</b>	<b>100</b>
Cañada del Río Polígono D1	Hotel	4 estrellas	818	818	100
<b>TOTAL CAÑADA DEL RIO D1</b>			<b>818</b>	<b>818</b>	<b>100</b>
Cañada del Río Polígono D2	Hotel	2 estrellas	107	377	100
		3 estrellas	270		
<b>TOTAL CAÑADA DEL RIO D2</b>			<b>377</b>	<b>377</b>	<b>100</b>
Cañada del Río Polígono D4	Villa		5	5	100
<b>TOTAL CAÑADA DEL RIO D4</b>			<b>5</b>	<b>5</b>	<b>100</b>
Cañada del Río Polígono D6	Apartamento	1 llave	267	267	100
<b>TOTAL CAÑADA DEL RIO D6</b>			<b>267</b>	<b>267</b>	<b>100</b>
Cañada del Río Polígono D7	Hotel	3 estrellas	332	332	100
<b>TOTAL CAÑADA DEL RIO D7</b>			<b>332</b>	<b>332</b>	<b>100</b>
El Granillo	Hotel	4 estrellas	1.005	1.005	87
	Apartamento	2 llaves	153	153	13
<b>TOTAL EL GRANILLO</b>			<b>1.158</b>	<b>1.158</b>	<b>100</b>
La Pared	Hotel	3 estrellas	244	244	100
<b>TOTAL LA PARED</b>			<b>244</b>	<b>244</b>	<b>100</b>
Pájara	Casa Rural	Única	12	12	100
<b>TOTAL PÁJARA</b>			<b>12</b>	<b>12</b>	<b>100</b>
			<b>22.504</b>	<b>22.504</b>	



**ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS  
POR TIPOS Y CATEGORÍAS. PORCENTAJES**

Tipo de Establecimiento Turístico	Categoría	Plazas Turísticas	% Total Turístico	% Total por Tipo Establ. Turístico
Hotelero	5 estrellas	747	3,32	4,67
	4 estrellas	12.093	53,74	75,53
	3 estrellas	3.030	13,46	18,92
	2 estrellas	107	0,48	0,67
	1 estrella	34	0,15	0,21
<b>Total Hotelero</b>		<b>16.011</b>	<b>71,15</b>	<b>100,00</b>
Extrahotelero	4 estrellas	1.063	4,72	16,48
	3 estrellas	1.233	5,48	19,11
	2 llaves	3.421	15,20	53,03
	1 llave	734	3,26	11,38
<b>Total Extrahotelero</b>		<b>6.451</b>	<b>28,67</b>	<b>100,00</b>
Villas	1 llave	30	0,13	100,00
<b>Total Villas</b>		<b>30</b>	<b>0,13</b>	<b>100,00</b>
Casa Rural	1 llave	12	0,05	100,00
<b>Total Casa Rural</b>		<b>12</b>	<b>0,05</b>	<b>100,00</b>
<b>TOTAL</b>		<b>22.504</b>	<b>100,00</b>	

**ESTADO ACTUAL DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS**

Código Información	Código Cabildo	Parcela P.vigente	Denominación Cabildo	Ref. Catastral	Año de construcción	Año autorización renovación	Autorización renovación	Tipo de Establecimiento Turístico	Categoría	Unidades alojativas nº	Plz. nº	Sup. de parcela m <sup>2</sup> s	Sup. Edific. m <sup>2</sup> c	Coef. Edif. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s/plz	m <sup>2</sup> c/plz
H-Mo-01	2003/2666	70	Calypso	4228707ES6042N0001IH	1990			Hotel	4 estrellas	248	496	17.911	11.700	0,65	36	24
H-Mo-02	2006/8416	68	XQ El Palacete	4027201ES6042N	1998			Hotel	4 estrellas	54	108	3.451	1.620	0,47	32	15
H-Mo-03	2014/00132	39	Altavista	3728901ES6032N0001QS	2002			Hotel	1 estrella	12	24	271	560	2,07	11	23
H-Mo-04	2014/00280	32	Villamar	4029301ES6042N	2003			Hotel	3 estrellas	28	58	2.306	3.520	1,53	40	61
H-Mo-05	2017/00419	12.7	La Colina	3632057ES6033S0001WF	2001			Hotel	4 estrellas	4	8	579	434	0,75	72	54
H-Mo-06	2006/8403	13b.7	Maxorata	3730107ES6033S0001KF	1975			Hotel	1 estrella	8	10	150	450	3,00	15	45
EH-Mo-01	2006/8260	12.11 / 12.6	Alberto	3632028ES6033S0001YF	1990			Apartamento	1 llave	18	46	1.053	790	0,75	23	17
EH-Mo-02	2006/8272	12.5 / 12.10	Casablanca	3632029ES6033S y 3632059ES6033S	1995			Apartamento	2 llaves	9	26	1.013	760	0,75	39	29
EH-Mo-03	2006/8358	54	La Atalaya de Jandía	3627306ES6032N	1990			Apartamento	2 llaves	20	63	1.584	1.245	0,79	25	20
EH-Mo-04	2003/8922	69.1 / 69.2	Igramar Morro Jable	3928301ES6032N0001US y 3928304ES6032N0001AS	2003			Apartamento	2 llaves	34	67	3.114	4.982	1,60	46	74
EH-Mo-04	2006/8267	25a.1	Balper	3931602ES6033S0001TF	1979			Apartamento	1 llave	9	18	137	411	3,00	8	23
<b>Total Morro Jable</b>										<b>444</b>	<b>924</b>	<b>31.569</b>	<b>26.472</b>		<b>34</b>	<b>29</b>
H-Sm-01	2003/2680	2	Sentido Baganvilla Hotel & Spa	5427703ES6052N	1997			Hotel	4 estrellas	254	509	12.741	6.272	0,49	25	12
H-Sm-02	2006/8417	/27D	Faro de Jandía Fuerteventura	5427306ES6052N0001ZB	2000			Hotel	4 estrellas	214	428	20.986	16.800	0,80	49	39
H-Sm-03	2016/02804	/P19	Lemon & Soul Cactus Garden / Labranda	5227701ES6052N	1985			Hotel	4 estrellas	150	300	7.346	5.877	0,80	24	20
H-Sm-04		9A, 10.15	Riu Palace Jandía	4527001ES6042N0001SH	1990			Hotel	4 estrellas	209	419	11.918	8.837	0,74	28	21
H-Sm-05		M3	Robinson Club Jandía Playa	4527019ES6042N0001OH	1967			Hotel	3 estrellas	353	672	45.413	31.400	0,69	68	47
EH-Sm-01	2006/8370	14B1	Matorral	4828201ES6042N	1973			Apartamento	1 llave	40	80	4.050	3.360	0,83	51	42
EH-Sm-02	2003/2632	8.1	Sol Jandía Mar	4628301ES6042N0001ZH	1987			Apartamento	3 estrellas	294	882	17.125	11.971	0,70	19	14
EH-Sm-03	2003/2643	8.2,3	Blue Sea Jandía Luz	4628302ES6042N0001UH	1989			Apartamento	2 llaves	115	345	6.551	5.778	0,88	19	17
EH-Sm-04	2003/2540	14C	Alameda de Jandía	4928301ES6042N0001BH	1987			Apartamento	2 llaves	261	783	12.127	8.528	0,70	15	11
EH-Sm-05	2003/2618	P19-1B	Palm Garden	5227701ES6052N	1998			Apartamento	2 llaves	282	886	9.727	7.782	0,80	11	9
EH-Sm-06	2006/8242	10-10,11,12,14	Morro Jable	4528801ES6042N0001EH	1987			Apartamento	1 llave	53	161	9.468	2.952	0,31	59	18
EH-Sm-07	2003/8964	10.13	Punta Marina	4528802ES6042N0001SH	2002			Apartamento	1 llave	17	34	1.911	549	0,29	56	16
EH-Sm-08	2006/8330	77, 10.4	Coronado	4527008ES6042N	1988			Apartamento	3 estrellas	9	31	4734	3.183	0,67	153	103
EH-Sm-09		71, 72, 73 y 75	arden & Sea Boutique Lodging	4228711ES6042N0001JH, 4328601ES6042N y 4228703ES6042N0001KH	1985		2017 / --	Apartamento	4 estrellas	27	91	3.626	1.320	0,36	40	15
EH-Sm-10		P-27 (B2-B3)	Atlantica	5427303ES6052N				Apartamento	2 llaves	94	231	5769	5.769	1,00	25	25
<b>Total Solana Matorral</b>										<b>2.372</b>	<b>5.852</b>	<b>173.492</b>	<b>120.377</b>		<b>30</b>	<b>21</b>

**ESTADO ACTUAL DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS**

Código Información	Código Cabildo	Parcela P.vigente	Denominación Cabildo	Ref. Catastral	Año de construcción	Año autorización renovación	Autorización renovación	Tipo de Establecimiento Turístico	Categoría	Unidades alojativas nº	Plz. nº	Sup. de parcela m²s	Sup. Edific. m²c	Coef. Edif. m²c/m²s	m²s/plz	m²c/plz
H-Sc-01	2003/2677	A19	SBH Maxorata Resort	6230201ES6063S	1988			Hotel	4 estrellas	601	1.210	41.341	21.440	0,52	34	18
H-Sc-02		/A-1/A-2	Montesol-Monteverde	5427315ES6052N y 5732007ES6053S0001RX	1990 y 1996		2017/ --	Hotel	4 estrellas	452	1.008	28.423	20.906	0,74	28	21
H-Sc-03		P26-3	El Palmeral	5427311ES6052N0001HB	1988		2017/ --	Hotel	5 estrellas	169	347	6.180	7.124	1,15	18	21
H-Sc-04		/A2	Stella Paradise	5832901ES6053S0001QX	2003		--	Hotel	5 estrellas	192	400	15.947	15.945	1,00	40	40
H-Sc-05		/P4, /P6	Saladar Paradise	5932501ES6053S	1999		2017/6738	Hotel	4 estrellas	327	700	22.789	13.434	0,59	33	19
H-Sc-06		B1, B2., /P6, /P4	Jandia Zoo	6131617ES6063S00010E	1986		2017/3360	Hotel	4 estrellas	372	740	40.177	16.579	0,41	54	22
H-Sc-07		A3, 26.2, EL	Vistamar	5427311ES6052N0001HB	1988		2017/ --	Hotel	4 estrellas	326	662	28.272	24.900	0,88	43	38
EH-Sc-02	2006/8359	19-1,6	La Mirada	6131605ES6063S0001BE	1986			Apartamento	1 llave	10	30	1.426	390	0,27	48	13
EH-Sc-03	2006/8277	20-23,28	Ocean World	6131609ES6063S0001PE	1990			Apartamento	1 llave	17	34	1.317	396	0,30	39	12
V-Sc-01	2017/3658		Bungalow 3 El Jardin	6131001ES6063S	1982			Villa		1	2			#iDIV/0!	0	0
V-Sc-02	2016/1458		Casa Moana	6131001ES6063S	1982			Villa		1	4			#iDIV/0!	0	0
V-Sc-03			Guacamayo 2	6131612ES6063S0001PE	1985			Villa		1	6	533	570	1,07	89	95
V-Sc-04			Kamila Jandia	No se ha podido localizar				Villa		1	13			#iDIV/0!	0	0
<b>Total Stella Canaris</b>										<b>2.470</b>	<b>5.156</b>	<b>186.405</b>	<b>121.684</b>		<b>36</b>	<b>24</b>
H-AI-01	2003/2650	Unica	Aldiana Fuerteventura	7338201ES6073N0001MX	1982			Hotel	3 estrellas	330	680	80.750	48.450	0,60	119	71
<b>Total Aldiana</b>										<b>330</b>	<b>680</b>	<b>80.750</b>	<b>48.450</b>		<b>119</b>	<b>71</b>
H-Es-01	2006/8419	7	Marina Playa	9059402ES7195N0001RS	2.001			Hotel	3 estrellas	63	134	7.099	4.620	0,65	53	34
EH-Es-01	2006/8372	4a	Monte del Mar	9060702ES7196S0001YF	1987			Apartamento	2 llaves	75	216	4.609	4.609	1,00	21	21
EH-Es-02	2006/8279	5a / 5b	Club Monte Marina	9059703ES7195N	1992			Apartamento	1 llave	32	64	5.636	5.636	1,00	88	88
EH-Es-03	2006/8286	4b	Esquinzo	9060701ES7196S0001BF	1990			Apartamento	2 llaves	60	143	3.272	3.272	1,00	23	23
<b>Total Esquinzo</b>										<b>230</b>	<b>557</b>	<b>20.616</b>	<b>18.137</b>		<b>37</b>	<b>33</b>
H-P3-01	2003/9005		H10 Tindaya	5543802ES7154S0001QP	2003			Hotel	4 estrellas	354	564	30.339	16.980	0,56	54	30
<b>Total Risco del Gato 1</b>										<b>354</b>	<b>564</b>	<b>30.339</b>	<b>16.980</b>		<b>54</b>	<b>30</b>
H-AI-01	2006/8241	M3	Los Higos II	5845201ES7154N	2000		2022	Hotel	3 estrellas	46	92	6.420	1.888	0,29	70	21
H-AI-02	2006/8413	6.11	Solyventura	5944010ES7154S	1985			Hotel	3 estrellas	25	44	2.846	854	0,30	65	19
EH-AI-01	2014/00451	/4	Fuerteventura Sol	5845202ES7154N	1979			Apartamento	3 estrellas	5	15	4.680	1.404	0,30	312	94
EH-AI-02	2006/8241	/4	Los Higos II	5845203ES7154N0001KW	1990			Apartamento	3 estrellas	36	72	1.779	534	0,30	25	7
<b>Total Los Albertos</b>										<b>112</b>	<b>223</b>	<b>15.725</b>	<b>4.680</b>		<b>71</b>	<b>21</b>

**ESTADO ACTUAL DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS**

Código Información	Código Cabildo	Parcela P.vigente	Denominación Cabildo	Ref. Catastral	Año de construcción	Año autorización renovación	Autorización renovación	Tipo de Establecimiento Turístico	Categoría	Unidades alojativas nº	Plz. nº	Sup. de parcela m²s	Sup. Edific. m²c	Coef. Edif. m²c/m²s	m²s/plz	m²c/plz
EH-BC-01		9.11	Las Palomas 1	5947801ES7154N0001EW	1982											
EH-BC-02		9.5	Las Palomas 2	5948301ES7154N0001AW	1985											
EH-BC-03		7	Casa Catalina	5948001ES7154N0001XW	1980											
EH-BC-04		1.2	Casa Mirador	6049501ES7164N0001JY	1984		2017/3364	Apartamento	3 estrellas	107	233	13.155	5.782	0,44	56	25
EH-BC-05		9.2		5948003ES7154N0001JW	1960											
EH-BC-06		5.3	Las Pardelas	5949307ES7154N0001QW												
EH-BC-07		5.4	Las Gaviotas	5949308ES7154N0001PW	1986											
EH-BC-08	2006/8369	6	Maryvent	6049504ES7164N	1990			Apartamento	2 llaves	40	89	2.674	1.470	0,55	30	17
<b>Total Bahía Calma</b>										<b>147</b>	<b>322</b>	<b>15.829</b>	<b>7.252</b>		<b>49</b>	<b>23</b>
H-P2-01		Unica	Costa Calma Palace	6049503ES7164N0001SY	2001			Hotel	4 estrellas	417	834	37.143	22.285	0,60	45	27
<b>Total Palace</b>										<b>417</b>	<b>834</b>	<b>37.143</b>	<b>22.285</b>		<b>45</b>	<b>27</b>
H-Co-02	2003/2655	S1-1	Fuerteventura Playa	6758001ES7165N0001JM	1989			Hotel	4 estrellas	288	456	28.668	14.667	0,51	63	32
H-Co-06		S1-1'	Club Barlovento	6758002ES7165N0001EM	1990			Hotel	3 estrellas	252	504	15.434	7.333	0,48	31	15
H-Co-07		S2-1	Sunrise Taro Beach	6455003ES7165N0001ZM	1985			Hotel	4 estrellas	293	586	22.327	14.000	0,63	38	24
		S2-3		6455004ES7165N0001UM	1990											
H-Co-01	2003/2653	S2-2	SBH Crystal Beach Hotel & Suites	6455002ES7165N0001SM	1991			Hotel	4 estrellas	170	339	9.648	7.100	0,74	28	21
EH-Co-01		S1-2	Sotavento Beach Club	6656001ES7165N0001GM	1.988			Apartamento	4 estrellas	310	972	30.113	12.310	0,41	31	13
<b>Total Cañada del Río Zona Polígono C1</b>										<b>1.313</b>	<b>2.857</b>	<b>106.190</b>	<b>55.410</b>		<b>37</b>	<b>19</b>
H-Ci-01	2003/4173	IJ	Kn Matas Blancas	6665001ES7166S0001XW	1996			Hotel	4 estrellas	202	406	13.940	5.289	0,38	34	13
EH-Ci-02	2003/2543	D	Althay (Taymar)	6664001ES7166S	1988 en obras			Apartamento	2 llaves	101	303	9.513	4.249	0,45	31	14
EH-Ci-03	2006/8255	C	Santa Ursula	6663001ES7166S	1987			Apartamento	2 llaves	78	176	9.235	4.260	0,46	52	24
<b>Total Cañada del Río Zona Polígono C2</b>										<b>381</b>	<b>885</b>	<b>32.688</b>	<b>13.798</b>		<b>37</b>	<b>16</b>
H-Ci-03		1	Club Hotel Drago Park	6465001ES7166N0001GJ	2000			Hotel	4 estrellas	235	497	22.160	9.050	0,41	45	18
<b>Total Cañada del Río Zona Polígono C4</b>										<b>235</b>	<b>497</b>	<b>22.160</b>	<b>9.050</b>		<b>45</b>	<b>18</b>
EH-Ci-01	2006/8253	16.2	Río Tropical	6056003ES7165N	1987			Apartamento	2 llaves	39	116	6.828	2.604	0,38	59	22
EH-Ci-04	2003/2585	11	Green Oasis Club Fuerteventura	5856401ES7155N	1988			Apartamento	1 llave	126	252	15.398	5.048	0,33	61	20
<b>Total Cañada del Río Zona Polígono C6</b>										<b>165</b>	<b>368</b>	<b>22.226</b>	<b>7.652</b>		<b>60</b>	<b>21</b>
H-Co-05	2016/00202	S-1,2	SBH Mónica Beach Resort	6455001ES7165N0001EM	1988			Hotel	4 estrellas	409	818	25.493	7.539	0,30	31	9
<b>Total Cañada del Río Zona Polígono D1</b>										<b>409</b>	<b>818</b>	<b>25.493</b>	<b>7.539</b>		<b>31</b>	<b>9</b>

**ESTADO ACTUAL DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS**

Código Información	Código Cabildo	Parcela P.vigente	Denominación Cabildo	Ref. Catastral	Año de construcción	Año autorización renovación	Autorización renovación	Tipo de Establecimiento Turístico	Categoría	Unidades alojativas nº	Plz. nº	Sup. de parcela m <sup>2</sup> s	Sup. Edific. m <sup>2</sup> c	Coef. Edif. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s/plz	m <sup>2</sup> c/plz
H-Co-03	2003/2665	2	Risco del Gato	5943701ES7154S0001WP	1987			Hotel	2 estrellas	51	107	45.440	2.408	0,05	425	23
H-Co-04	2006/8421	4	Golden Beach	5749001ES7154N0001BW	1996			Hotel	3 estrellas	135	270	10.307	3.092	0,30	38	11
<b>Total Cañada del Río Zona Polígono D2</b>										<b>186</b>	<b>377</b>	<b>55.747</b>	<b>5.500</b>		<b>148</b>	<b>15</b>
V-Cc-01	2016/2448		Christiane	7265014ES7176N0001LZ	2002			Villa		1	5	682	372	0,55	136	74
<b>Total Cañada del Río Zona Polígono D4</b>										<b>1</b>	<b>5</b>	<b>682</b>	<b>372</b>		<b>136</b>	<b>74</b>
EH-Ci-05	2006/8256	3	Sol y La Paz	6561802ES7166S0002YE	1884			Apartamento	1 llave	89	267	23.524	3.764	0,16	88	14
<b>Total Cañada del Río Zona Polígono D6</b>										<b>89</b>	<b>267</b>	<b>23.524</b>	<b>3.764</b>		<b>88</b>	<b>14</b>
H-Ci-02	2003/8917	A,1	Royal Suite	6362001ES7166S0001IW	1999			Hotel	3 estrellas	166	332	19.148	4.500	0,24	58	14
<b>Total Cañada del Río Zona Polígono D7</b>										<b>166</b>	<b>332</b>	<b>19.148</b>	<b>4.500</b>		<b>58</b>	<b>14</b>
H-Gr-01	2006/8437	/54	SBH Nautilus Beach	6957402ES7175N0001ZR	1999			Hotel	4 estrellas	160	305	8.027	4.816	0,60	26	16
H-Gr-02		/54	Sunrise Costa Calma Beach	6957401ES7165N0001SM	1999			Hotel	4 estrellas	344	700	25.694	15.416	0,60	37	22
EH-Gr-01	2005/106	53	Costa Calma	6858901ES7165N0001XM	2.000			Apartamento	2 llaves	72	153	6.722	4.215	0,63	44	28
<b>Total El Granillo</b>										<b>576</b>	<b>1.158</b>	<b>40.443</b>	<b>24.448</b>		<b>35</b>	<b>21</b>
H-Pa-01		H1	Costa Real	6810505ES7261S0001MF	1991			Hotel	3 estrellas	103	244	27.479	9.539	0,35	113	39
<b>Total La Pared</b>										<b>103</b>	<b>244</b>	<b>27.479</b>	<b>9.539</b>		<b>113</b>	<b>39</b>
CR-Pa-01	2006/8546		Casa Andresito	8159428ES8385N0001WU	1900			Casa Rural	Unica	1	4	1.700	146	0,09	425	37
CR-Pa-02	2006/8541		Casa Isaitas	7563401ES8376S0001ET	2001			Casa Rural	Unica	1	8	837	377	0,45	105	47
<b>Total Pájara</b>										<b>2</b>	<b>12</b>	<b>2.537</b>	<b>523</b>		<b>211</b>	<b>44</b>
<b>TOTAL</b>										<b>10.502</b>	<b>22.932</b>	<b>970.185</b>	<b>528.412</b>		<b>42</b>	<b>23</b>

### RESUMEN ESTADO ACTUAL ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

Ámbito	Plazas en Estab. Hoteleros	Plazas en Estab. Extrahoteleros	Plazas Turísticas	Sup. de parcela m <sup>2</sup> s	Sup. Edific. m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> s/plz	m <sup>2</sup> c/plz
Morro Jable	704	220	924	31.569	26.472	34	29
Solana Matorral	2.328	3.524	5.852	173.492	120.377	30	21
Stella Canarias	5.067	89	5.156	186.405	121.684	36	24
Aldiana	680	0	680	80.750	48.450	119	71
Esquinzo	134	423	557	20.616	18.137	37	33
Risco del Gato 1	564	0	564	30.339	16.980	54	30
Los Albertos	136	87	223	15.725	4.680	71	21
Bahía Calma 1	0	322	322	15.829	7.252	49	23
Palace	834	0	834	37.143	22.285	45	27
Cañada del Río Polígono C1	1.885	972	2.857	106.190	55.410	37	19
Cañada del Río Polígono C2	406	303	709	23.453	9.538	33	13
Cañada del Río Polígono C4	497	0	497	22.160	9.050	45	18
Cañada del Río Polígono C6	0	116	116	9.513	4.249	82	37
Cañada del Río Polígono D1	818	0	818	25.493	7.539	31	9
Cañada del Río Polígono D2	377	0	377	55.747	5.500	148	15
Cañada del Río Polígono D4	0	5	5	682	372	136	74
Cañada del Río Polígono D6	0	267	267	23.524	3.764	88	14
Cañada del Río Polígono D7	332	0	332	19.148	4.500	58	14
El Granillo	1.005	153	1.158	40.443	24.448	35	21
La Pared	244	0	244	27.479	9.539	113	39
Pájara	0	12	12	2.537	523	211	44
<b>TOTAL</b>	<b>16.011</b>	<b>6.493</b>	<b>22.504</b>	<b>948.237</b>	<b>520.749</b>	<b>42</b>	<b>23</b>

1) Por ámbitos:

Se reflejan los establecimientos turísticos por ámbitos, diferenciando los mismos por tipo y categoría. Se complementa esta información con la situación administrativa de los diferentes establecimientos. En cualquier caso, no se ha dispuesto de la fecha de autorización por el Gobierno de Canarias o Cabildo Insular.

- a) Predominio del uso hotelero: Morro Jable, Stella Canarias, Aldiana, Risco del Gato 1, Los Albertos, Palace, Cañada del Río (C1, C2, C4, D1, D2, D7), El Granillo 1 y La Pared.
- b) Predominio del uso extrahotelero: Solana Matorral, Esquinzo, Bahía Calma 1 y Cañada del Río (C6, D6).
- c) En Pájara establecimiento de turismo rural.

2) Por tipo y categoría de los establecimientos:

De los datos incluidos en el cuadro se pueden reseñar las siguientes cuestiones:

- a) Porcentaje mayoritario de plazas del hotelero (16.011) sobre el extrahotelero (6.451).
- b) Dentro del tipo hotelero, un predominio claro de los establecimientos de 4 estrellas que suponen, 12.093 plazas, el 75,53% de las mismas y el 53,74% de la oferta turística de los ámbitos incluidos

en esta Modificación. Existe un único establecimiento de 5 estrellas, como resultado de un proceso de rehabilitación, aunque ésta todavía no se ha llevado a cabo. En los cuadros se señalan los establecimientos que han obtenido autorización para su renovación.

- c) En el tipo extrahotelero (28,67% del total), el porcentaje de los establecimientos de superior categoría (3 y 4 llaves), suponen un 35,59% de la misma. El mayor porcentaje corresponde a los establecimientos de dos (2) llaves.

3) Por el estándar de suelo y superficie construida por plaza:

En el cuadro del estado actual se refleja la superficie de suelo (m<sup>2</sup>s) y de superficie construida por plaza de los diferentes establecimientos turísticos. Más adelante al desarrollar las propuestas de ordenación del uso turístico se reflejan cuando fueron establecidos en la legislación turística y su cuantía.

Es de destacar que la media del estándar de suelo se encuentra por debajo del estándar de 50 m<sup>2</sup>s/plaza establecida en la Ley de Turismo del año 1995, aumentado en el año 2001 a 60 m<sup>2</sup>s/plaza. El estándar medio actual es de 42 m<sup>2</sup>s/plaza, siendo bastantes los establecimientos que presentan un estándar inferior a 30 m<sup>2</sup>s/plaza. Este estándar lo consideramos muy importante para analizar la calidad de la oferta turística, más destacable incluso que la propia categoría dada por el cumplimiento de otros parámetros, dada la paulatina reducción de los mismos que se ha venido produciendo en Canarias desde los magníficos reglamentos del año 1986 y 1989 que regulaban las instalaciones hoteleras y extrahoteleras.

El estándar medio de superficie construida se sitúa en 23 m<sup>2</sup>c/plaza, siendo en algunos casos incluso inferior a 10 m<sup>2</sup>c/plaza.

## 6.2 LEGISLACIÓN TURÍSTICA.

En la legislación turística, en el Art. 1.2 Del decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, se regulan las áreas que tendrán la consideración de urbanizaciones turísticas:

*2. Tendrán la consideración de urbanizaciones turísticas las que el planeamiento califique como tales y aquellas en que se permita un uso de esta naturaleza igual o superior al 30% de la edificabilidad total y/o de la superficie de las parcelas.*

En la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias, se establece en su Art. 2, lo siguiente:

*l) Urbanizaciones turísticas: serán las que el planeamiento califique como tales y aquellas en que se permita un uso de esta naturaleza igual o superior al 30% de la edificabilidad total y/o de la superficie de las parcelas.*

*o) Urbanización mixta residencial turística: serán las que el planeamiento califique como tales, en las que el uso turístico esté presente pero sea inferior al 30% de la edificabilidad total y/o superficie de las parcelas.*

En base a estos criterios, se han considerado en esta modificación del Plan General como uso característico turístico a aquellas áreas que cumplen tal condición. Aquellas áreas o sectores, que tengan alguna parcela de uso turístico, se han considerado de uso característico residencial-turístico; y por último, se han considerado como uso característico residencial a aquellos ámbitos o sectores donde no se presente ninguna parcela con destino turístico.

De tal modo, la credibilidad y sostenibilidad (económica y ambiental) del modelo de ordenación pormenorizada que se establezca pasa ineludiblemente por establecer un equilibrio coherente entre:

- Promover la consolidación y renovación de las zonas turísticas de Pájara, reorientando la colmatación de las áreas no edificadas más próximas al litoral principalmente hacia tal uso y favoreciendo con carácter general la reconversión del uso residencial a turístico, y viceversa en lo que respecta a las áreas interiores, mejorando el equipamiento complementario

(especialmente, el de uso recreativo) y modulando adecuadamente otros usos complementarios (comerciales, industriales, etc.).

- Articular el modelo de ordenación a nivel de parcela y a partir del análisis detallado del planeamiento vigente (general y en particular los distintos planes parciales y especiales) en base a los que se ha desarrollado la edificación), compatibilizando adecuadamente la heterogénea casuística de la planta turística (modalidad hotelera y extrahotelera, categorías, situación administrativa, etc.) con las áreas urbanizadas de uso residencial (en mayor medida, de tipo unifamiliar) y otros aspectos de la realidad construida, a fin de evitar imponer desde el plan un “modelo teórico” de imposible cumplimiento que devendría en una situación generalizada de fuera de ordenación absolutamente gratuita.

Por tanto, con el objeto de definir el modelo de ordenación de las áreas turísticas, se realiza un análisis histórico de los distintos estándares turísticos en base a la evaluación de la legislación sectorial y territorial de aplicación, y también en relación con varios criterios a aplicar en los parámetros específicos de la normativa (edificabilidad, alturas, etc.), siendo los siguientes:

- a) Estándares para el uso turístico
- b) Criterios de aplicación de los estándares turísticos y de reconversión
- c) Criterios de ordenación pormenorizada del uso turístico, de los procesos de renovación y recualificación, así como el régimen de los establecimientos existentes
- d) Criterios normativos sobre el cómputo de la altura, edificabilidad y plantas de sótano, aplicables a los instrumentos turísticos.

Sin perjuicio del análisis que con carácter global se hace del uso turístico en este subcapítulo, en el epígrafe 8.2 se analiza el modelo de ordenación de los núcleos de población, donde se complementa y detalla para cada ámbito de ordenación las determinaciones establecidas en base a los criterios globales.

## 6.2.1 ESTÁNDARES PARA EL USO TURÍSTICO

Se determinan los siguientes estándares para el uso turístico: 1) suelo, 2) categoría mínima del establecimiento y 3) superficie mínima construida por plaza. Estos estándares se establecen a partir tanto del tipo de establecimiento (hotelero o extrahotelero) como de su antigüedad, en función de la legislación sectorial y planeamiento insular de aplicación en el momento de su autorización y construcción, a saber:

- 1986 → D 149/86 de ordenación de establecimientos hoteleros
- 1989 → D 23/89, sobre ordenación de apartamentos turísticos
- 1995 → L 7/95, de Ordenación del Turismo de Canarias
- 2001 → D 10/01, por el que se regulan los estándares turísticos
- 2009 → L 14/09, por la que se modifica la Ley 7/95
- 2010 → D 142/10, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el D 10/2001
- 2013 → L 2/13, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.
- 2015 → D113/2015, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales.

La mayor parte de estas Leyes y reglamentos han sido objeto de modificaciones posteriores, tal y como se reflejan a continuación.

### 6.2.1.1 Establecimientos Hoteleros

#### Estándar de Suelo

- < L 7/95 → No existía estándar de suelo alguno.
- > L 7/95 → Se establece en **50 m<sup>2</sup>s/plaza**.

- > D 10/01 → Se aumenta a **60 m<sup>2</sup>s/plaza**.
- > L 14/09 → El estándar se establece en una horquilla de **50-60 m<sup>2</sup>s/plaza**, que habrá de concretarse por el planeamiento municipal.
- > L 2/13 → Para los establecimientos sometidos a renovación edificatoria se contemplan las siguientes situaciones:
  - Para los establecimientos con licencia de apertura anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento.
  - Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de superficie edificada, se aplicarían de forma ponderada por el planeamiento los siguientes criterios limitativos:
    - I. Establecimientos con un estándar actual superior a **60 m<sup>2</sup>s/plaza**. Se aplicaría como límite esta cifra.
    - II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre **50 y 60 m<sup>2</sup>s/plaza**. Se aplicaría como límite mínimo la de **50 m<sup>2</sup>s/plaza**.
    - III. Establecimientos con un estándar actual inferior a **50 m<sup>2</sup>s/plaza**. No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.

> L 9/2015 → Se modificó esta última determinación con la siguiente redacción:

- Para aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, se respetará el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente.

En estos casos, dichos establecimientos solo podrán aumentar el número actual de plazas de alojamiento autorizadas, cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Deberá incrementarse la categoría actual del establecimiento a un mínimo de tres estrellas en el caso de establecimientos extrahoteleros y de cuatro, en el caso de hoteleros.
2. Deberán implantarse nuevos equipamientos complementarios en los establecimientos y/o mejorar sustancialmente los existentes, así como medidas tendentes a la mejora de la calidad del mismo, así como de la eficiencia energética y de gestión ambiental, de acuerdo a los criterios que se establezcan reglamentariamente.
3. Deberá acreditarse el cumplimiento de los estándares turísticos fijados reglamentariamente. En este caso, no habrá posibilidad de solicitar dispensa del estándar relativo a áreas ajardinadas y zonas deportivas o recreativas. No obstante, a tales efectos, podrán computar las cubiertas de los establecimientos, que se destinen a esos usos.

El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico.

La redacción original se considera mucho más acertada que la hoy vigente pues no parece razonable aumentar el número de plazas en aquellos establecimientos con un estándar inferior a 50 metros cuadrados por plaza, pues esto significa reducir la superficie de piscina, jardines y solárium y con ello del número de hamacas. Difícilmente se puede considerar una mejora o recualificación de los establecimientos turísticos el tener que levantarse más temprano para coger sitio. Creer que las cubiertas del establecimiento sirvan para mejorar los anteriores índices no parece tener mucho sentido, aún más con establecimientos que en algunos casos de instalaciones renovadas el índice previo estaba en torno a los 20 metros cuadrados y aun así se les ha permitido aumentar las plazas .

En cualquier caso, se contempla que el incremento puede ser condicionado por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación que establezca el planeamiento urbanístico.

#### Categoría mínima

- > L 2/13 → Para los establecimientos sometidos a renovación edificatoria se contemplan las siguientes limitaciones a la aplicación de los incentivos contemplados:
  - Para los establecimientos hoteleros no serán de aplicación cuando la categoría del hotel renovado fuera inferior a 3 estrellas (3\*).

#### Estándar de Superficie construida

- < D 149/86 → No existía estándar, por lo que en estos casos se ha considerado la superficie existente.
- > D 149/86 → En el referido decreto, el parámetro de la superficie útil se regulaba para cada una de las distintas piezas (habitación, baño y terraza). Por tanto, a fin de establecer el parámetro de superficie construida mínima total por plaza alojativa (en base al cual se determina la edificabilidad), se ha realizado lo siguiente:
  - En el conjunto de la unidad habitacional, se suman las superficies mínimas de las distintas piezas interiores, computando además una parte proporcional de superficie construida en terrazas y estimando una superficie de distribución interior.
  - Se añade la parte proporcional de elementos comunes (zona de uso general y pasillos y escaleras exteriores).
  - La suma de estas superficies útiles se mayor a por 1.20 para obtener la superficie construida.

En base a estos criterios, se establecen los siguientes estándares de superficie construida (SC) en función de la categoría del establecimiento.

- Establecimientos de 3\* → SC = **18 m<sup>2</sup>c/plaza**
- Establecimientos de 4\* → SC = **20 m<sup>2</sup>c/plaza**
- Establecimientos de 5\* → SC = **23 m<sup>2</sup>c/plaza**
- > D 142/2010 → En el vigente decreto D 142/2010, los requisitos de superficie útil se establecen en base a la superficie mínima de la unidad alojativa (considerando dos plazas), por lo que la mitad de esta superficie se le suma la zona general por plaza y posteriormente se mayor a la superficie por 1.20 para obtener la superficie construida.

En base a estos criterios, se establecen los siguientes estándares de superficie construida (SC) a partir de superficie útil (SU), en función de la categoría del establecimiento.

- Establecimientos de 3\* → SU 12,00 m<sup>2</sup> x 1,20 = **14,40 m<sup>2</sup>c/plaza**
- Establecimientos de 4\* → SU 14,25 m<sup>2</sup> x 1,20 = **17,10 m<sup>2</sup>c/plaza**
- Establecimientos de 5\* → SU 16,00 m<sup>2</sup> x 1,20 = **19,20 m<sup>2</sup>c/plaza**

### 6.2.1.2 Establecimientos Extrahoteleros

#### Estándar de Suelo

- > L 7/95 → Se establece en **50 m<sup>2</sup>s/plaza**.
- > D 10/01 → Se aumenta a **60 m<sup>2</sup>s/plaza**, igual que en los establecimientos hoteleros
- > L 14/09 → El estándar se establece en una horquilla de **50-60 m<sup>2</sup>s/plaza** para los nuevos establecimientos, que se concretará por el planeamiento municipal, igual que en los establecimientos hoteleros.
- > L 2/13 → Para los establecimientos sometidos a renovación edificatoria se contemplan las siguientes situaciones:
  - Para los establecimientos con licencia de apertura anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento.
  - Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de superficie edificada, se aplicarían de forma ponderada por el planeamiento los siguientes criterios limitativos:
    - I. Establecimientos con un estándar actual superior a **60 m<sup>2</sup>s/plaza**. Se aplicaría como límite esta cifra.
    - II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre **50 y 60 m<sup>2</sup>s/plaza**. Se aplicaría como límite mínimo la de **50 m<sup>2</sup>s/plaza**.
    - III. Establecimientos con un estándar actual inferior a **50 m<sup>2</sup>s/plaza**. No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.
- > L 9/15 → Se modificó esta última determinación con la siguiente redacción:
  - Para aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, se respetará el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente.

En estos casos, dichos establecimientos solo podrán aumentar el número actual de plazas de alojamiento autorizadas, cumpliendo los siguientes requisitos:

    1. Deberá incrementarse la categoría actual del establecimiento a un mínimo de tres estrellas en el caso de establecimientos extrahoteleros y de cuatro, en el caso de hoteleros.
    2. Deberán implantarse nuevos equipamientos complementarios en los establecimientos y/o mejorar sustancialmente los existentes, así como medidas tendentes a la mejora de la calidad del mismo, así como de la

eficiencia energética y de gestión ambiental, de acuerdo a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

3. Deberá acreditarse el cumplimiento de los estándares turísticos fijados reglamentariamente. En este caso, no habrá posibilidad de solicitar dispensa del estándar relativo a áreas ajardinadas y zonas deportivas o recreativas. No obstante, a tales efectos, podrán computar las cubiertas de los establecimientos, que se destinen a esos usos.

El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico.

La redacción original se considera mucho más acertada que la hoy vigente pues no parece razonable aumentar el número de plazas en aquellos establecimientos con un estándar inferior a 50 metros cuadrados por plaza, pues esto significa reducir la superficie de piscina, jardines y solárium y con ello del número de hamacas. Difícilmente se puede considerar una mejora o recualificación de los establecimientos turísticos el tener que levantarse más temprano para coger sitio. Creer que las cubiertas del establecimiento sirvan para mejorar los anteriores índices no parece tener mucho sentido, aún más con establecimientos que en algunos casos de instalaciones renovadas el índice previo estaba en torno a los 20 metros cuadrados y aun así se les ha permitido aumentar las plazas .

En cualquier caso, se contempla que el incremento puede ser condicionado por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación que establezca el planeamiento urbanístico.

#### Categoría mínima

- > D 142/10 → Se establece en tres estrellas (3\*), salvo en los existentes de inferior categoría, que se admiten en aplicación de la Disposición Transitoria 4ª, 2º del mencionado decreto.
- > L 2/13 → Para los establecimientos sometidos a renovación edificatoria se contemplan las siguientes limitaciones a la aplicación de los incentivos contemplados:
  - Para los establecimientos extrahoteleros no serán de aplicación cuando la categoría del hotel renovado fuera inferior a 3 estrellas (3\*).

#### Estándar de Superficie construida

- < D 23/89 → No existía estándar, por lo que en estos casos se ha considerado la superficie existente (igual que en los hoteleros).
- > D 23/89 → En este decreto, el parámetro de superficie construida por plaza varía en función del número de dormitorios, donde se considera que un dormitorio equivale a 2 plazas alojativas. La superficie edificable de las escaleras se ha computado al 100%, y la de las terrazas al 50%.

Categoría	Nº de habitaciones	
	1 dormitorio	2 dormitorios
1LL	25 m <sup>2</sup> c/pz	16 m <sup>2</sup> c/plaza
2LL	28 m <sup>2</sup> c/pz	17,5 m <sup>2</sup> c/plaza
3LL	31 m <sup>2</sup> c/pz	20 m <sup>2</sup> c/plaza
4LL	35 m <sup>2</sup> c/pz	23,5 m <sup>2</sup> c/plaza
5LL	39 m <sup>2</sup> c/pz	29 m <sup>2</sup> c/plaza

- o > D 142/2010 → En los apartamentos existentes de 1 y 2 llaves siguen vigentes las condiciones del D 23/89. En las categorías contempladas en el decreto (3\* hacia arriba), se aplica un parámetro fijo sobre el nº de plazas, donde no se establece si la superficie útil incluye o no la de las terrazas, escaleras y pasillos, que viene a ser una media del Reglamento anterior aplicado a apartamentos de uno y dos dormitorios.

<u>Categoría</u>	<u>Estándar de superficie construida</u>
3*	20,50 (19,5+1) m <sup>2</sup> u. / pz x 1,20 = <b>24,60 m<sup>2</sup>c/plaza</b>
4*	23,50 (22+1,5) m <sup>2</sup> u. /pz x 1,20 = <b>28,20 m<sup>2</sup>c/plaza</b>
5*	26,75 (25+1,75) m <sup>2</sup> u./ pz x 1,20 = <b>32,10 m<sup>2</sup>c/plaza</b>
Villas	28,00 (28+0,0) m <sup>2</sup> u./ pz x 1,20 = <b>33.60 m<sup>2</sup>c/plaza</b>

## 6.2.2 CRITERIOS DE APLICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES TURÍSTICOS Y DE RECONVERSIÓN.

Una vez determinados los estándares de suelo, categoría mínima del establecimiento y estándar de superficie construida mínima, cabe determinar los criterios de aplicación de los mismos a fin de establecer para cada establecimiento turístico:

- 1) La categoría mínima, y
- 2) El número máximo de plazas

Se establecen cuatro supuestos de aplicación; Los tres primeros supuestos se consideran para establecimientos turísticos existentes donde se mantiene tal uso (sin y con aumento de categoría), en función de la situación administrativa del establecimiento y de su modalidad (hotelero o extrahotelero). En el último supuesto se ha considerado el cambio de uso residencial a turístico, donde el criterio principal para evaluar la susceptibilidad del cambio de uso se establece a partir del nivel de ejecución de la edificación (parcelas edificadas o no edificadas). Los cuatro supuestos son:

- 1) *Establecimientos existentes sin autorización o parcela no edificada.*
- 2) *Establecimientos existentes autorizados.*
- 3) *Renovación de establecimientos turísticos con aumento de categoría.*
- 4) *Reconversión del uso residencial al turístico.*

### 6.2.2.1 Establecimientos existentes sin autorización o parcela no edificada

- a) Establecimientos Hoteleros

#### Categoría mínima

Se establece una categoría mínima de **cuatro estrellas** (≥4\*).

#### Nº máximo de plazas alojativas

Este parámetro se obtendrá aplicando el más restrictivo de los siguientes:

- a) *Estándar de suelo:* Para los establecimientos nuevos, será de ≥ **60 m<sup>2</sup>s/plaza**, mientras que, para los establecimientos existentes, será de ≥ **50 m<sup>2</sup>s/plaza**.
- b) *Estándar de superficie construida mínima:* se establece en **30 m<sup>2</sup>c/plaza**, lo que supone más de un 50% sobre el mínimo reglamentado en el vigente reglamento, dada la muy baja exigencia reglamentaria en relación con las zonas comunes de establecimientos hoteleros.

Este es el parámetro utilizado por el planeamiento general vigente para el cálculo de plazas.

En aquellas parcelas en las que en la ficha del ámbito respectivo contemple una excepción en el cómputo de la edificabilidad para determinados espacios, se establece en **25 m<sup>2</sup>c/plaza**.

- c) *Plazas existentes*: será de aplicación si el número de plazas existentes es inferior a la aplicación de los dos parámetros anteriores.

En determinados ámbitos, cuando la parcela tenga establecida una superficie edificable que suponga un estándar de superficie construida superior a 35 m<sup>2</sup>c/plaza, se podrá disminuir el estándar de suelo, sin que, en ningún caso, sea inferior a 50 m<sup>2</sup>s/plaza.

#### b) Establecimientos Extrahoteleros

##### Categoría mínima

Se establece una categoría mínima de **cuatro estrellas** (≥4\*) para los nuevos y **tres estrellas** para los existentes (≥3\*).

##### Nº máximo de plazas alojativas

Este parámetro se obtendrá aplicando el más restrictivo de los siguientes:

- a) *Estándar de suelo*: ídem establecimientos hoteleros (en establecimientos nuevos de ≥ **60 m<sup>2</sup>s/plaza** y para los existentes, de ≥ **50 m<sup>2</sup>s/plaza**).
- b) *Estándar de superficie construida mínima*: se establece en **30 m<sup>2</sup>c/plaza**, coincidente con el planeamiento general vigente y ligeramente superior al establecido en el vigente reglamento D 142/2010 (28,20 **m<sup>2</sup>c/plaza**).
- c) *Plazas existentes*: ídem establecimientos hoteleros (de aplicación si el número de plazas existentes es inferior a los dos anteriores).

#### 6.2.2.2 Establecimientos existentes autorizados

##### a) Establecimientos Hoteleros

##### Categoría mínima

Se establecen las siguientes categorías mínimas por determinación del plan general a partir de la categoría actual de los establecimientos existentes:

<u>Categoría actual</u>	<u>Categoría mínima del PGO</u>
Una y Dos estrellas (1,2 *)	≥ Tres Estrellas (3*)
Tres estrellas (3*)	≥ Tres Estrellas (3*)
Cuatro estrellas (4*)	≥ Cuatro Estrellas (4*)
Cinco estrellas (5*)	≥ Cuatro Estrellas (4*)

##### Nº máximo de plazas alojativas

Si hay renovación edificatoria o reedificación con aumento de categoría, serán de aplicación los parámetros del apartado 3.2.2.3. Si no hay renovación o reedificación, el parámetro de aplicación se obtendrá aplicando el más restrictivo de los siguientes:

- a) *Estándar de suelo*: se establece según la antigüedad del establecimiento:

- Para los desarrollados con anterioridad a la Ley 7/95, no se establece ya que no existía este parámetro.
  - Para los posteriores a la citada Ley 7/95, se considera un estándar de **≥ 50 m<sup>2</sup>s/plaza**.
  - Para los posteriores al Decreto de Estándares D 10/01, se establece en **≥ 60 m<sup>2</sup>s/plaza**.
- b) *Estándar de superficie construida mínima*: se establece igualmente según la antigüedad del establecimiento:
- Para los desarrollados antes del Reglamento D 149/86, no se establece ya que no existía este parámetro.
  - Para los posteriores al citado Reglamento, se considera el número de plazas autorizadas conforme al mismo.
- c) *Plazas existentes autorizadas*: será de aplicación si el número de plazas existentes es inferior a la aplicación de los dos parámetros anteriores, salvo que la edificabilidad no esté agotada, en cuyo caso se aplicarían los parámetros contemplados para un establecimiento nuevo.

#### b) Establecimientos Extrahoteleros

##### Categoría mínima

Se establece como categoría mínima la existente. Si para los establecimientos de 1 y 2 llaves se realiza la renovación edificatoria, la categoría mínima será de tres estrellas (3\*).

##### Nº máximo de plazas alojativas

Si hay renovación edificatoria o reedificación con aumento de categoría, serán de aplicación los parámetros del apartado 6.2.2.3. Si no hay renovación o reedificación, el parámetro de aplicación se obtendrá aplicando el más restrictivo de los siguientes:

- a) *Estándar de suelo*: se establece según la antigüedad del establecimiento:
- Para los desarrollados con anterioridad a la Ley 7/95, no se establece ya que no existía este parámetro.
  - Para los posteriores a la citada Ley 7/95, se considera un estándar de **≥ 50 m<sup>2</sup>s/plaza**
  - Para los posteriores al Decreto de Estándares D 10/01, se establece en **≥ 60 m<sup>2</sup>s/plaza**.
- b) *Estándar de superficie construida*: se establece de manera análoga a los establecimientos hoteleros, según la antigüedad del establecimiento:
- Para los establecidos antes del Reglamento D 23/89, no se establece ya que no existía este parámetro.
  - Para los posteriores al citado Reglamento, se considera el número de plazas autorizadas por el citado Reglamento.
- c) *Plazas existentes autorizadas*: será de aplicación, salvo que la edificabilidad no esté agotada, en cuyo caso se aplicarían los parámetros contemplados para un establecimiento nuevo.

#### **6.2.2.3 Renovación de establecimientos turísticos con cambio de modalidad y/o aumento de categoría.**

##### 1. Incentivos a la renovación y recualificación de los establecimientos turísticos

La superficie edificable establecida en las fichas de ordenación pormenorizada podrá ser incrementada si así se derivara de las determinaciones de la legislación urbanística o sectorial, en relación a los procesos de renovación edificatoria de la planta turística existente, por

rehabilitación edificatoria de la edificación existente en la parcela o por traslado desde otra parcela. Este aumento de superficie edificable, en la parcela en ningún caso, supondrá:

- Una alteración del resto de los parámetros establecidos en la ficha correspondiente (retranqueos, ocupación, alturas, etc.).
- Un aumento superior al 50% de la superficie edificable contemplada.
- Un aumento bruto superior a 0,20 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s.
- En ningún caso el coeficiente de edificabilidad resultante total será superior a 0,70 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s, salvo que en la correspondiente ficha esté establecida una superficie edificable o coeficiente de edificabilidad superior.

## 2. Número máximo de plazas alojativas

### a) Establecimientos Hoteleros

#### 1) *Renovación de Hoteles de 3\* a Hoteles de 4\* o 5\*, así como de 4\* a 5\*.*

El número máximo de plazas alojativas se obtendrá aplicando el más restrictivo de los siguientes:

#### a) *Estándar de suelo:* se establece según la antigüedad del establecimiento:

- Para los desarrollados con anterioridad a la Ley 7/95, no se establece ya que no existía este parámetro. No se permite aumentar las ya autorizadas salvo que se cumpla el estándar  $\geq 50$  m<sup>2</sup>s/plaza.
- Para los posteriores a la citada Ley 7/95, se considera un estándar de  $\geq 50$  m<sup>2</sup>s/plaza.
- Para los posteriores al Decreto de Estándares D 10/01, se establece en  $\geq 60$  m<sup>2</sup>s/plaza.

#### b) *Estándar de superficie construida:* Se establece en función de la categoría a obtener por el establecimiento a reconvertir:

- Para alcanzar la categoría de cuatro estrellas (4\*), se establece en 30 m<sup>2</sup>c/plaza.
- Para alcanzar la categoría de cinco estrellas (5\*), se establece en 35 m<sup>2</sup>c/plaza.

En aquellas parcelas en las que en la ficha del ámbito respectivo contemple una excepción en el cómputo de la edificabilidad para determinados espacios, se reducirán las superficies anteriores en 5 m<sup>2</sup>c/plaza.

Cuando se produzcan incrementos de superficie edificable por aplicación de incentivos a la renovación y recualificación, la aplicación de los parámetros anteriores de superficie construida por plaza, lo será sobre la superficie edificable total resultante del incremento.

#### c) *Las derivadas de los parámetros o determinaciones reflejadas en la ficha de parámetros para cada parcela, cuando no se apliquen los incentivos de edificabilidad a la renovación según lo establecido en el apartado B.3.1.*

### b) Establecimientos Extrahoteleros

#### 1) *Renovación y recualificación de apartamentos de 1, 2 y 3 llaves a apartamentos a hoteles de 4\*/ o 5\*.*

Será de aplicación lo contemplado en el apartado anterior (B.3.2.a)

## 2) Renovación y recualificación de apartamentos de 1,2 o 3 llaves a hoteles de 3\*, 4\* o 5\*

Será de aplicación lo contemplado en el apartado anterior (B.3.2.a).

El estándar de superficie construida para los establecimientos de tres estrellas (3\*) será el de 25 m<sup>2</sup>c/plaza.

### 6.2.2.4 Reconversión del uso residencial al turístico

En la reconversión del uso residencial al turístico, se distinguen dos supuestos, en función de si la parcela está o no edificada. La posibilidad de reconversión se establece específicamente para cada parcela en la ficha del ámbito correspondiente.

#### 1. Parcelas edificadas

Se establece la reconversión del uso residencial al turístico en la modalidad de uso extrahotelero (salvo solicitud expresa de cambio voluntario a uso hotelero), en base a los siguientes parámetros según el tipo a desarrollar:

##### a) Apartamentos.

- Categoría mínima a alcanzar: Tres estrellas ( $\geq 3^*$ )
- Nº máximo de plazas alojativas: este parámetro se obtendrá aplicando el más restrictivo de los siguientes:
  - Estándar de suelo  $\geq 60$  m<sup>2</sup>s/plaza.
  - Estándar de superficie construida  $\geq 30$  m<sup>2</sup>c/plaza.

No se contempla la reconversión en los siguientes casos:

- En aquellas parcelas de uso residencial unifamiliar, que se construyan parcela a parcela.
- En aquellas parcelas construidas como agrupadas, pero con una organización equivalente a la de viviendas unifamiliares: espacio propio de cada vivienda (parcela, piscina, etc) y ausencia de zonas comunes.

##### b) Villas.

El tipo de villas se podrán desarrollar mediante una actuación de conjunto o parcela a parcela. Las condiciones y limitaciones que se establecen para cada una de ellas son las siguientes:

Desarrollos conjuntos:

- Las parcelas o manzanas deberán estar situadas en un área o sector de uso característico turístico o residencial turístico.
- La parcela o grupo de parcelas deberán tener asignado el uso turístico extrahotelero en los planos de ordenación pormenorizada y en el tipo de villas en la ficha del ámbito respectivo.
- El número máximo de villas se obtendrá aplicando el más restrictivo de los siguientes:
  - Estándar de suelo: 250 m<sup>2</sup>s/villa.
  - Estándar de superficie construida mínima: se establece en 70 m<sup>2</sup>c/villa, ligeramente superior al establecido en el vigente reglamento D 142/2010 (67,20 m<sup>2</sup>c/villa).
  - El número de viviendas existentes.

Desarrollos individualizados:

- Las parcelas deberán estar situadas en un área o sector de uso característico turístico o residencial turístico.
- La parcela ha de estar situada en una manzana con tipología de ciudad jardín, con uso pormenorizado específico asignado de residencial unifamiliar, en la que la superficie media de las parcelas tiene una dimensión superior a:
  - Estándar de suelo: 400 m<sup>2</sup>s/villa.
  - Estándar de superficie construida mínima: se establece en 100 m<sup>2</sup>c/villa, superior al establecido en el vigente reglamento D 142/2010 (67,20 m<sup>2</sup>c/villa).
- Ha de estar señalado en la ficha de parámetros específicos la compatibilidad del uso turístico extrahotelero en el tipo villa con respecto al residencial unifamiliar asignado a la parcela.

c) Viviendas vacacionales.

- Las viviendas vacacionales, salvo las ya existentes que cuentan con acceso al registro turístico, deberán cumplir, en cualquier caso, las siguientes condiciones:
  - Deberán contar con el equipamiento mínimo exigido en las tablas 4.1 del anexo 4º del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. Igualmente, regulado en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.
  - La dimensión mínima de las viviendas será la establecida para el uso residencial en el art. 8.8.3.2.
  - No podrá haber un número de viviendas vacacionales superior al número de viviendas permitidas según se establece en el art. 8.8.3.1 o en el fichero del ámbito correspondiente.
- Las viviendas vacacionales no se permiten en las áreas de uso característico residencial de Pájara, Toto, La Lajita, La Lajita 2000, Ampliación de Morro Jable y Cañada del Río (C5, C6, C7, C8, D12).

En el resto de las áreas residenciales, así como en las residencial-turísticas o turísticas se permiten como uso compatible del residencial en aquellas parcelas en que se admita expresamente en la ficha de ámbito correspondiente.

2. Parcelas no edificadas.

Dado que en el planeamiento vigente en la mayoría de las tipologías se permitían tanto los usos residenciales como turísticos no se contempla una reconversión de usos sino la fijación del uso residencial o turístico para cada parcela.

En las áreas turísticas las parcelas vacantes se les asigna un uso turístico, al igual que para la mayor parte de las áreas residencial turísticas donde se ha considerado conveniente la especialización hacia el uso turístico.

Se establece la reconversión del uso residencial al turístico en la modalidad de uso hotelero, salvo cuando tengan una superficie de parcela inferior a 6.000 m<sup>2</sup>s, donde se establece la reconversión a apartamentos, siendo los parámetros análogos a los establecidos en 3.2.2.1.

En cambio, en aquellas áreas con un uso residencial dominante, y cuyas características no aconsejan consolidar o aumentar las parcelas de uso turístico, a las parcelas no edificadas se les asigna un uso residencial.

No se contempla la reconversión en las parcelas de ciudad jardín aislada, salvo la compatibilidad del uso extrahotelero de villas con similares requisitos a los establecidos para las parcelas edificadas.

### **6.3 PLAZAS TURÍSTICAS PREVISTAS EN ESTA MODIFICACIÓN**

A continuación, se incluye dos cuadros resumen de todas las parcelas establecidas en esta modificación menor del plan general de uso turístico (hoteleras y extrahoteleras), dónde se refleja la aplicación de todos los parámetros y consideraciones anteriores.

En estos cuadros se reflejan los parámetros que contienen las fichas de cada ámbito o área de ordenación, incluyendo además todos aquellos condicionantes que han de ser tenidos en cuenta para determinar los parámetros indicados en función de los criterios anteriormente establecidos: usos específicos actuales, autorización turística (en función de la información aportada por el Cabildo Insular), autorización dada a un proyecto de renovación edificatoria, año de construcción (aproximado), denominación oficial del establecimiento, código de parcela del PGO, y sus parámetros de ordenación, tipo y categoría del establecimiento, número máximo de plazas resultante del parámetros establecido en la ficha de ordenación del ámbito o área correspondiente, estándares de superficie de suelo y de superficie construida por plaza, resultantes de los parámetros de ordenación establecidos. En el extremo derecho del cuadro, se reflejan: a) las plazas turísticas actuales (en función de la información recibida), y b) las plazas que resultarían de la aplicación de diversos estándares de suelo y superficie construida por plaza, destacando en negrita el parámetro que se ha determinado en la ordenación del Plan General.





TURISTICO HOTELERO

ESTADO ACTUAL							ORDENACIÓN											ANÁLISIS												
Parcela P.vigente	Tipología P.vigente	Usos Especificos Actuales	Expediente Autorización	Exp. Autorización Renovación	Año de construcción	Año de autorización	Denominación	Código	Tipología	Superficie m <sup>2</sup> s	Retranqueo		Ocupación %	Superficie edificable		Altura		Tipo y categoría	Plz. nº	Turístico		Plazas Turísticas								
											Vías E.Lib.	lindes		m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c	nº	m			m <sup>2</sup> s/plz	m <sup>2</sup> c/plz	Actual	50 m <sup>2</sup> s/plz	60 m <sup>2</sup> s/plz	35 m <sup>2</sup> c/plz	30 m <sup>2</sup> c/plz	25 m <sup>2</sup> c/plz	20 m <sup>2</sup> c/plz	15 m <sup>2</sup> c/plz	
7	F2	T. Hotelero 3*	2006/8419	--	2.001		Marina Playa	AB3	Abierta (1)	7.354	(2)	h	30	0,60	4.412	4 (3)	14 (3)	T. Hotelero ≥ 4*	134	55	33	<b>134</b>	147	123	126	147	176	221	294	
11	F2	Vacante	--	--				AB4	Abierta (1)	12.903	3(2)	h	30	0,60	7.742	4 (3)	14 (3)	T. Hotelero ≥ 4*	221	58	35	--	258	215	<b>221</b>	258	310	387	516	
6, 9	B2/D1	Vacante	--	--				AB5	Abierta	12.932	3(2)		30	0,75	9.660	3	10,70	T. Hotelero ≥ 4*	259	50	37	--	<b>259</b>	216	276	322	386	483	644	
<b>Esquinzo</b>										<b>33.189</b>					<b>21.814</b>				<b>614</b>	<b>54</b>	<b>36</b>	<b>134</b>								
1	--	T. Hotelero 4*	2003/9005	--	2003		H10 Tindaya	AB 1	Abierta (1)	34.805	h(2)	h	25	0,49	16.980	4 (3)	14 (3)	T. Hotelero ≥ 4*	564	62	30	<b>564</b>	696	580	485	566	679	849	1.132	
<b>Risco del Gato 1</b>										<b>34.805</b>					<b>16.980</b>				<b>564</b>	<b>62</b>	<b>30</b>	<b>564</b>								
3	B1	T. Hotelero 3*	2006/8241	--	2000		Morasol Atlantico	AB4	Abierta	6.420	3	3	35	0,30	1.926	3	10,70	T. Hotelero ≥ 4*	92	70	21	<b>92</b>	128	107	55	64	77	96	128	
6.11	D1	T. Hotelero 3*	2006/8413	--	1985		Solyventura	AB7	Abierta	2.706	3(2)	3	35	0,30	812	1	4,10	T. Hotelero ≥ 4*	44	62	18	<b>44</b>	54	45	23	27	32	41	54	
<b>Los Albertos</b>										<b>9.126</b>					<b>2.738</b>				<b>136</b>	<b>67</b>	<b>20</b>	<b>136</b>								
Única		T. Hotelero 4*	Desconocido	--	2001		Costa Calma Palace	AB 1	Abierta (1)	32.795	(2)	h	25	0,64	21.000	4 (2)	14,00 (2)	T. Hotelero ≥ 4*	547	60	38	834	656	<b>547</b>	600	700	840	1.050	1.400	
<b>Palace</b>										<b>32.795</b>					<b>21.000</b>				<b>547</b>	<b>60</b>	<b>38</b>	<b>834</b>								
S1-1		T. Hotelero 4*	2003/2655	--	1989		Fuerteventura Playa	AB 1	Abierta (1)X5	28.668	3(3)	3	40	0,51	14.667	4	14,00	T. Hotelero ≥ 4*	478	60	31	456	573	<b>478</b>	419	489	587	733	978	
S1-1'		T. Hotelero 3*	Desconocido	--	1990		Club Barlovento	AB 2	Abierta (1)	15.434	3(3)	3	40	0,48	7.333	4	14,00	T. Hotelero ≥ 4*	489	32	15	504	309	257	210	244	293	367	<b>489</b>	
S2-2		T. Hotelero 4*	2003/2653	--	1991		SBH Crystal Beach Hotel & Suites	AB 4	Abierta (1)	9.648	3,2 (2)X3	3	40	0,74	7.100	4	14,00	T. Hotelero ≥ 4*	339	28	21	<b>339</b>	193	161	203	237	284	355	473	
S2-1		T. Hotelero 4*	Desconocido	--	1985		Sunrise Taro Beach	AB 5	Abierta (1)	12.719	3,2	--	40	0,75	9.500	4	14,00	T. Hotelero ≥ 4*	586	38	24	<b>586</b>	447	372	400	467	560	700	933	
S2-3				--	1990			AB 6	Abierta (1)	9.608	(2)X3	--	40	0,47	4.500	4	14,00													
<b>Cañada del Rio - C1</b>										<b>76.077</b>					<b>43.100</b>				<b>1.892</b>	<b>40</b>	<b>23</b>	<b>1.885</b>								
I,J		T. Hotelero 4*	2003/4173	--	1996		Kn Matas Blancas	AB4	Abierta (1)	13.940	3,2(2)	s/NP	40	0,38	5.289	4	14,00	T. Hotelero ≥ 4*	279	50	19	406	<b>279</b>	232	151	176	212	264	353	
<b>Cañada del Rio - C2</b>										<b>13.940</b>					<b>5.289</b>				<b>279</b>	<b>50</b>	<b>19</b>	<b>406</b>								
1		T. Hotelero 4*	Desconocido	--	2000		Club Hotel Drago Park	AB1	Abierta (1)	22.160	3,2(2)		30	0,41	9.050	5	17,30	T. Hotelero ≥ 4*	443	50	20	497	<b>443</b>	369	259	302	362	453	603	
<b>Cañada del Rio - C4</b>										<b>22.160</b>					<b>9.050</b>				<b>443</b>	<b>50</b>	<b>20</b>	<b>497</b>								



**TURISTICO HOTELERO**

ESTADO ACTUAL							ORDENACIÓN										ANÁLISIS												
Parcela P.vigente	Tipología P.vigente	Usos Especificos Actuales	Expediente Autorización	Exp. Autorización Renovación	Año de construcción	Año de autorización	Denominación	Código	Tipología	Superficie m <sup>2</sup> s	Retranqueo		Ocupación %	Superficie edificable		Altura		Tipo y categoría	Plz. nº	Turístico		Plazas Turísticas							
											Vías E.Lib.	lindes		m	m	m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c			nº	m	m <sup>2</sup> s/plz	m <sup>2</sup> c/plz	Actual	50 m <sup>2</sup> s/plz	60 m <sup>2</sup> s/plz	35 m <sup>2</sup> c/plz	30 m <sup>2</sup> c/plz	25 m <sup>2</sup> c/plz

**Morro Jable:**  
 (1) El nivel del jardín delantero se puede situar hasta 2,00 metros por debajo del nivel de la rasante de la acera.  
 (10) Se considera compatible el uso terciario en un 25% de la superficie edificable.

**Solana Matorral:**  
 (1) No computarán como superficie edificable, aquellas superficies destinadas tanto a instalaciones o servicios propios del edificio, como a zonas comunes, siempre que se sitúen en plantas bajas o por debajo de ellas.  
 (2) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de tránsito y de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.  
 (3) Se podrá desarrollar el 5% de la edificabilidad total de la parcela en 5 plantas y 17,30 m.

**Stella Canarias 1:**  
 (1) No computarán como superficie edificable, aquellas superficies destinadas tanto a instalaciones o servicios propios del edificio, como a zonas comunes, siempre que se sitúen en plantas bajas o por debajo de ellas.

**Stella Canarias 2:**  
 (1) No computarán como superficie edificable, aquellas superficies destinadas tanto a instalaciones o servicios propios del edificio, como a zonas comunes, siempre que se sitúen en plantas bajas o por debajo de ellas.

**Aldiana:**  
 (1) No computarán como superficie edificable, aquellas superficies destinadas tanto a instalaciones o servicios propios del edificio, como a zonas comunes, siempre que se sitúen en sótanos, semisótanos o planta baja.  
 (2) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de tránsito y de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.

**Esquinzo:**  
 (1) No computarán como superficie edificable, aquellas superficies destinadas tanto a instalaciones o servicios propios del edificio, como a zonas comunes, siempre que se sitúen en plantas bajas o por debajo de ellas, al aplicar los criterios de cómputo del primitivo Plan General.  
 (2) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de tránsito y de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.  
 (3) Se podrá desarrollar el 5% de la edificabilidad total de la parcela en 5 plantas y 17,30 m.

**Risco de los gatos:**  
 (1) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.6.1 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, no computarán como superficie edificable, aquellas superficies destinadas tanto a instalaciones o servicios propios del edificio, como a zonas comunes, siempre que se sitúen en plantas bajas o por debajo de ellas, al aplicar los criterios de cómputo del primitivo Plan General.  
 (2) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.  
 (3) Se podrá desarrollar un 5% de la edificabilidad total de la parcela hasta una altura de 5 plantas y 17,30 m.

**Los Albertos:**  
 (2) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de tránsito y de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.

**Palace:**  
 (1) No computarán como superficie edificable, aquellas superficies destinadas tanto a instalaciones o servicios propios del edificio, como a zonas comunes, siempre que se sitúen en plantas bajas o por debajo de ellas, al aplicar los criterios de cómputo del primitivo Plan General.  
 (2) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias. Igualmente se habrá de disponer en esta parcela una servidumbre de acceso al mar peatonal.

**Cañada del Río - Polígono C1:**  
 (1) No computarán como superficie edificable las terrazas cubiertas si están abiertas en uno de los lados de fachada principal, limitándose la superficie de estas terrazas abiertas no computables a un 20% de la superficie edificable total permitida. Las plantas cuyo piso se sitúa por debajo de la cota de suelo urbanizado de la parcela computarán en su 50 % cuando sus huecos de luces no sobrepasen 1,80 metros sobre el nivel de este, sin que en ningún caso pueda estar ni a menos de 1,50 metros ni a más de 2,50 metros sobre el nivel de aquél. Las plantas que cumplan tal condición podrán destinarse a usos habitables.  
 (2) 3 m. a vía rodada 2 m. a vía peatonal de tráfico restringido.  
 (3) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.  
 (5) Se deberán respetar las determinaciones de la Ley de Aguas en relación al cauce público que discurre atravesando la parcela.

**Cañada del Río - Polígono C2:**  
 (1) No computarán como superficie edificable las terrazas cubiertas si están abiertas en uno de los lados de fachada principal, limitándose la superficie de estas terrazas abiertas no computables a un 20% de la superficie edificable total permitida. Las plantas cuyo piso se sitúa por debajo de la cota de suelo urbanizado de la parcela computarán en su 50 % cuando sus huecos de luces no sobrepasen 1,80 metros sobre el nivel de este, sin que en ningún caso pueda estar ni a menos de 1,50 metros ni a más de 2,50 metros sobre el nivel de aquél. Las plantas que

**TURISTICO HOTELERO**

ESTADO ACTUAL							ORDENACIÓN										ANÁLISIS											
Parcela P.vigente	Tipología P.vigente	Usos Especificos Actuales	Expediente Autorización	Exp. Autorización Renovación	Año de construcción	Año de autorización	Denominación	Código	Tipología	Superficie m <sup>2</sup> s	Retranqueo		Ocupación %	Superficie edificable		Altura		Tipo y categoría	Plz. nº	Turístico		Plazas Turísticas						
											Vías E.Lib.	lindes		m	m	m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c			m <sup>a</sup>	m	m <sup>2</sup> s/plz	m <sup>2</sup> c/plz	Actual	50 m <sup>2</sup> s/plz	60 m <sup>2</sup> s/plz	35 m <sup>2</sup> c/plz	30 m <sup>2</sup> c/plz

(2) 3 m. a vía rodada 2 m. a vía peatonal de tráfico restringido.

Cañada del Río - Polígono C4:

(1) No computarán como superficie edificable las terrazas cubiertas si están abiertas en uno de los lados de fachada principal, limitándose la superficie de estas terrazas abiertas no computables a un 20% de la superficie edificable total permitida. Las plantas cuyo piso se sitúa por debajo de la cota de suelo urbanizado de la parcela computarán en su 50 % cuando sus huecos de luces no sobrepasen 1,80 metros sobre el nivel de este, sin que en ningún caso pueda estar ni a menos de 1,50 metros ni a más de 2,50 metros sobre el nivel de aquél. Las plantas que cumplan tal condición podrán destinarse a usos habitables.

(2) 3 m. a vía rodada 2 m. a vía peatonal de tráfico restringido.

Cañada del Río - Polígono D1:

(1) No computarán como superficie edificable las terrazas cubiertas si están abiertas en uno de los lados de fachada principal, limitándose la superficie de estas terrazas abiertas no computables a un 20% de la superficie edificable total permitida. Las plantas cuyo piso se sitúa por debajo de la cota de suelo urbanizado de la parcela computarán en su 50 % cuando sus huecos de luces no sobrepasen 1,80 metros sobre el nivel de este, sin que en ningún caso pueda estar ni a menos de 1,50 metros ni a más de 2,50 metros sobre el nivel de aquél. Las plantas que cumplan tal condición podrán destinarse a usos habitables.

(2) 3 m. a vía rodada 2 m. a vía peatonal de tráfico restringido.

(4) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.

Cañada del Río - Polígono D2:

(1) No computarán como superficie edificable las terrazas cubiertas si están abiertas en uno de los lados de fachada principal, limitándose la superficie de estas terrazas abiertas no computables a un 20% de la superficie edificable total permitida. Las plantas cuyo piso se sitúa por debajo de la cota de suelo urbanizado de la parcela computarán en su 50 % cuando sus huecos de luces no sobrepasen 1,80 metros sobre el nivel de este, sin que en ningún caso pueda estar ni a menos de 1,50 metros ni a más de 2,50 metros sobre el nivel de aquél. Las plantas que cumplan tal condición podrán destinarse a usos habitables.

Cañada del Río - Polígono D7:

(1) No computarán como superficie edificable las terrazas cubiertas si están abiertas en uno de los lados de fachada principal, limitándose la superficie de estas terrazas abiertas no computables a un 20% de la superficie edificable total permitida. Las plantas cuyo piso se sitúa por debajo de la cota de suelo urbanizado de la parcela computarán en su 50 % cuando sus huecos de luces no sobrepasen 1,80 metros sobre el nivel de este, sin que en ningún caso pueda estar ni a menos de 1,50 metros ni a más de 2,50 metros sobre el nivel de aquél. Las plantas que cumplan tal condición podrán destinarse a usos habitables.

El Granillo:

(1) No computarán como superficie edificable aquellas superficies destinadas tanto a instalaciones o servicios propios del edificio, como a zonas comunes, siempre que se sitúen en plantas bajas o por debajo de ellas, al aplicar los criterios de cómputo del primitivo Plan General.

(2) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de tránsito y de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.

(3) Se podrá desarrollar el 5% de la edificabilidad total de la parcela en 5 plantas y 17,30 m.

La Pared 2:

(1) Se podrá desarrollar el 5% de la edificabilidad total de la parcela en una 5ª planta.



### TURISTICO EXTRAHOTELERO

ESTADO ACTUAL							ORDENACIÓN											ANÁLISIS											
Parcela P.vigente	Tipología P.vigente	Usos Especificos Actuales	Expediente Autorización	Expediente Autorización Renovación	Año de construcción	Año de autorización	Denominación	Código	Tipología	Superficie	Retranqueo		Ocupación	Superficie edificable		Altura		Tipo y categoría	Plz. nº	Turístico		Plazas Turísticas							
											Vías E.Lib.	linderos		m²c/m²s	m²c	nº	m			m²s/plz	m²c/plz	Actual	50 m²s/plz	60 m²s/plz	35 m²c/plz	30 m²c/plz	25 m²c/plz	20 m²c/plz	15 m²c/plz
12.11 / 12.6	D2	Apartamento 1LL	2006/8260	--	1990		Alberto	AB1	Abierta	1.053	3	3	50	0,75	793	2	7,40	T. Extrahotelero ≥3*(6)	46	23	17	<b>46</b>	21	18	23	26	32	40	53
12.5 / 12.10	D2	Apartamento 2LL	2006/8272	--	1995		Casablanca	AB1	Abierta	1.013	3	3	50	0,75	760	2	7,40	T. Extrahotelero ≥3*(6)	26	39	29	<b>26</b>	20	17	22	25	30	38	51
54	D2	Apartamento 2LL	2006/8358	--	1990		La Atalaya de Jandía	AB3	Abierta	1.584	3(2)	3	50	0,75	1.188	2	7,40	T. Extrahotelero ≥3*	63	25	19	<b>63</b>	32	26	34	40	48	59	79
<b>Morro Jable</b>										<b>3.650</b>					<b>2.741</b>				<b>135</b>	<b>27</b>	<b>20</b>	<b>135</b>							
14B1	F1	Apartamento 1LL	2006/8370	--	1973		Matorral	AB8	Abierta	4.050	3	3	50	1,30	5.265	3	11	T. Extrahotelero ≥3*	80	51	66	<b>80</b>	81	68	150	176	211	263	351
8.1	F1	Apartamento 3*	2003/2632	--	1987		Sol Jandía Mar	AB4	Abierta (1)	17.120	3	3	40	0,80	13.696	3(3)	11,00 (3)	T. Extrahotelero ≥3*	882	19	16	<b>882</b>	342	285	391	457	548	685	913
8.2,3	F1	Apartamento 2LL	2003/2643	--	1989		Blue Sea Jandía Luz	AB4	Abierta (1)	6.551	3	3	40	0,80	5.241	3(3)	11,00 (3)	T. Extrahotelero ≥3*	345	19	15	<b>345</b>	131	109	150	175	210	262	349
14C	F1	Apartamento 2LL	2003/2540	--	1987		Alameda de Jandía	AB8	Abierta	12.127	3	3	50	1,30	15.765	3	11	T. Extrahotelero ≥3*	783	15	20	<b>783</b>	243	202	450	526	631	788	1.051
P19-1B	F1	Apartamento 2LL	2003/2618	--	1998		Palm Garden	AB17	Abierta	7.385	3	3	50	1,30	9.601	3	11	T. Extrahotelero ≥3*	148	50	65	<b>886</b>	148	123	274	320	384	480	640
10-10,11,12,14	B1	Apartamento 1LL	2006/8242	--	1987		Morro Jable	AB3	Abierta	9.468	3	3	30	0,30	2.840	2	7,4	T. Extrahotelero ≥3*	161	59	18	<b>161</b>	189	158	81	95	114	142	189
10.13	B1	Apartamento 1LL	2003/8964	--	2002		Punta Marina	AB3	Abierta	1.911	3	3	30	0,30	573	2	7,4	T. Extrahotelero ≥3*	34	56	17	<b>34</b>	38	32	16	19	23	29	38
77, 10.4	B1	Apartamento 3*	2006/8330	--	1988		Coronado	AB14	Abierta	4.734	3	3	35	0,30	1.420	2	7,4	T. Extrahotelero ≥3*	47	101	30	31	95	79	41	<b>47</b>	57	71	95
P-27(B2-B3)	B2	Apartamento 2LL	Desconocido	--			Atlantica	AB13	Abierta	6.285	3	3	50	1,32	8.276	3(3)	11,00 (3)	T. Extrahotelero ≥3*	231	27	36	<b>231</b>	126	105	236	276	331	414	552
75(6)	B1	T. Hotelero 4*	Desconocido	2017/ --	1985		Garden & Sea Boutique Lodging	AB12	Abierta	1.043	3(2)	3	40	0,53	558	2	7,4	T. Extrahotelero ≥4*(7)	91	56	15	<b>91</b>	102	85	40	46	55	28	37
71, 72, 73	B1							AB11	Abierta	4.064	3	3	30	0,20	828	2	7,4											41	55
P10-16	B1	Vacante	--	--				CJA2	Ciudad Jardín Agrupada (5)	744	3	3	35	0,30	223	2	7,4	T. Extrahotelero. Villas	6	124	37	--	15	12	<b>6</b>	7	9	11	15
P10-3	B1	T.Extrahotelero sin autorización	--	--				AB2	Abierta	2.073	3(2)	3	30	0,30	622	2	7,4	T. Extrahotelero ≥3*	21	99	30	--	41	35	18	<b>21</b>	25	31	41
<b>Solana Matorral</b>										<b>77.555</b>					<b>64.908</b>				<b>2.829</b>	<b>27</b>	<b>23</b>	<b>3.524</b>							
19-1,6	D1	Apartamento 1LL	2006/8359	--	1986		La Mirada	CJA2	Ciudad jardín Agrupada	1.426	3	3	35	0,30	428	1	3,5	T.Extrahotelero ≥3*	30	48	14	<b>30</b>	29	24	12	14	17	21	29
20-23,28	D1	Apartamento 1LL	2006/8277	--	1990		Ocean World	CJA3	Ciudad jardín Agrupada	1.317	3	3	35	0,30	395	1	3,5	T.Extrahotelero ≥3*	26	51	15	34	<b>26</b>	22	11	13	16	20	26
<b>Stella Canaris 1</b>										<b>2.743</b>					<b>823</b>				<b>56</b>	<b>49</b>	<b>15</b>	<b>64</b>							

**TURISTICO EXTRAHOTELERO**

ESTADO ACTUAL										ORDENACIÓN								ANÁLISIS											
Parcela P.vigente	Tipología P.vigente	Usos Especificos Actuales	Expediente Autorización	Expediente Autorización Renovación	Año de construcción	Año de autorización	Denominación	Código	Tipología	Superficie	Retranqueo		Ocupación	Superficie edificable		Altura		Tipo y categoría	Plz. nº	Turístico		Plazas Turísticas							
											Vías E.Lib.	linderos		m²c/m²s	m²c	m	m			m²s	m	m	m	Actual	50 m²s/plz	60 m²s/plz	35 m²c/plz	30 m²c/plz	25 m²c/plz
4a	B2	Apartamento 2LL	2006/8372	--	1987		Monte del Mar	AB2	Abierta	4.609	3	3	50	1,00	4.609	3	10,7	T.Extrahotelero ≥ 3*	216	21	21	<b>216</b>	92	77	132	154	184	230	307
4b	B2	Apartamento 2LL	2006/8286	--	1990		Esquinzo	AB2	Abierta	3.272	3	3	50	1,00	3.272	3	10,7	T.Extrahotelero ≥ 3*	143	23	23	<b>143</b>	65	55	93	109	131	164	218
5a / 5b	B2	Apartamento 1LL	2006/8279	--	1992		Club Monte Marina	AB2	Abierta	5.636	3	3	50	1,00	5.636	3	10,7	T.Extrahotelero ≥ 3*	64	88	88	<b>64</b>	113	94	161	188	225	282	376
<b>Esquinzo</b>										<b>13.517</b>					<b>13.517</b>				<b>423</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>423</b>							
4.1	B1	Apartamento 1LL	2006/8241	--	1990		Morasol	AB5	Abierta	1.779	3	3	35	0,30	534	3	10,7	T.Extrahotelero ≥ 3*	36	49	15	108	<b>36</b>	30	15	18	21	27	36
4.2	B1	Apartamento 3*	2014/00451	--	1979		Fuerteventura Sol	AB5	Abierta	3.814	3	3	35	0,30	1.144	3	10,7	T.Extrahotelero ≥ 3*	38	100	30	15	76	64	33	<b>38</b>	46	57	76
Equip.		Vacante								6.425	3	3	35	0,50	3.213	3	10,7	T.Extrahotelero ≥ 4*	107				129	107	92	<b>107</b>	129	161	214
<b>Los Albertos</b>										<b>12.018</b>					<b>4.891</b>				<b>181</b>	<b>66</b>	<b>27</b>	<b>123</b>							
6	B1,B2	Apartamento 2LL	2006/8369	--	1990		Maryvent	AB2	Abierta	2.672	3(1)	3	40	0,68	1.820	3	10,7	T.Extrahotelero ≥ 3*	89	30	20	<b>89</b>	53	45	52	61	73	91	121
9.11	B1	Apartamento 3*	2003/2600	2017/3364	1982		Las Palomas 1	AB3	Abierta	4.583	3	3	35	0,30	1.375	2	7,4	T.Extrahotelero ≥ 3*	233	20	25	<b>233</b>	304	253	165	193	231	289	385
9.5	B1				1985		Las Palomas 2	AB3	Abierta	2.406	3	3	35	0,30	722	2	7,4												
7, 9.2	B1,B2				2006/8271		Casa Catalina	AB4	Abierta	1.935	3	3	40	0,93	1.800	3	10,7												
1.2	B1						Casa Mirador	AB3	Abierta	1.971	3	3	35	0,30	591	2	7,4												
5.3	B1				2006/8363		Las Pardelas	AB3	Abierta	1.949	3	3	35	0,30	585	2	7,4												
5.4	B1				2006/8362		Las Gaviotas	AB3	Abierta	2.365	3	3	35	0,30	710	2	7,4												
<b>Bahía Calma 1</b>										<b>17.881</b>					<b>7.602</b>				<b>322</b>	<b>56</b>	<b>24</b>	<b>322</b>							
S1-2		Apartamento 4*	Desconocido	--	1988		Sotavento Beach Club	AB 3	Abierta (1)	30.355	3,2 (2)(3)	--	40	0,43	13.127	4	14	T.Extrahotelero ≥ 4*	607	50	22	972	<b>607</b>	506	375	438	525	656	875
<b>Cañada del Río - C1</b>										<b>30.355</b>					<b>13.127</b>				<b>607</b>	<b>50</b>	<b>22</b>	<b>972</b>							
D		Apartamento 2LL	2003/2543	--	1988 en obras		Althay (Taymar)	AB2	Abierta (1)	9.513	3,2 (2)	s/NP	40	0,45	4.249	2	7	T.Extrahotelero ≥ 3*	303	31	14	<b>303</b>	190	159	121	142	170	212	283
<b>Cañada del Río - C2</b>										<b>9.513</b>					<b>4.249</b>				<b>303</b>	<b>31</b>	<b>14</b>	<b>303</b>							
S2-1		Vacante	--	--				AB 3	Abierta (1)	8.148	3	3	15	0,09	770	3	10,7	T.Extrahotelero ≥ 3*	26	313	30	--	163	136	22	<b>26</b>	31	39	51
<b>Cañada del Río - D1</b>										<b>8.148</b>					<b>770</b>				<b>26</b>	<b>313</b>	<b>30</b>	<b>0</b>							
53	B2	Apartamento 2LL	2005/106	--	2000		Costa Calma	AB 1	Abierta	7.198	(2)	h	35	0,59	4.215	4(3)	14,00 (3)	T.Extrahotelero ≥ 3*	153	47	28	<b>153</b>	144	120	120	141	169	211	281
<b>El Granillo</b>										<b>7.198</b>					<b>4.215</b>				<b>153</b>	<b>47</b>	<b>28</b>	<b>153</b>							
<b>TOTAL</b>										<b>182.578</b>					<b>116.843</b>				<b>5.035</b>	<b>36</b>	<b>23</b>	<b>6.019</b>							

Morro Jable:  
(2) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de tránsito y de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.  
(6) Se considera compatible el uso de Vivienda Unifamiliar en parcelas de Ciudad Jardín Aislada de tamaño mínimo de parcela de 500 m2s y frente mínimo de 10 m. a viario público.

Solana Matorral:  
(1) No computarán como superficie edificable, aquellas superficies destinadas tanto a instalaciones o servicios propios del edificio, como a zonas comunes, siempre que se sitúen en plantas bajas o por debajo de ellas.

## TURISTICO EXTRAHOTELERO

ESTADO ACTUAL							ORDENACIÓN										ANÁLISIS											
Parcela P.vigente	Tipología P.vigente	Usos Especificos Actuales	Expediente Autorización	Expediente Autorización Renovación	Año de construcción	Año de autorización	Denominación	Código	Tipología	Superficie	Retranqueo		Ocupación	Superficie edificable		Altura		Tipo y categoría	Plz. nº	Turístico		Plazas Turísticas						
											Vías E.Lib.	lindes		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c	nº	m			m <sup>2</sup> s/plz	m <sup>2</sup> c/plz	Actual	50 m <sup>2</sup> s/plz	60 m <sup>2</sup> s/plz	35 m <sup>2</sup> c/plz	30 m <sup>2</sup> c/plz	25 m <sup>2</sup> c/plz	20 m <sup>2</sup> c/plz

(2) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de tránsito y de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.

(3) Se podrá desarrollar el 5% de la edificabilidad total de la parcela en 5 plantas y 17,30 m.

(5) No será de aplicación lo contemplado en los apartados 4 y 6 del artículo 5.4.10. La separación mínima entre edificaciones será de 6,00 metros.

(7) Las parcelas 71, 72,73 y 75 del primitivo Plan General conforman un único establecimiento turístico con 91 plazas autorizadas.

### Stella Canaris 1:

(1) No computarán como superficie edificable, aquellas superficies destinadas tanto a instalaciones o servicios propios del edificio, como a zonas comunes, siempre que se sitúen en plantas bajas o por debajo de ellas.

### Esquinzo:

(1) No computarán como superficie edificable, aquellas superficies destinadas tanto a instalaciones o servicios propios del edificio, como a zonas comunes, siempre que se sitúen en plantas bajas o por debajo de ellas, al aplicar los criterios de cómputo del primitivo Plan General.

(2) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de tránsito y de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.

(3) Se podrá desarrollar el 5% de la edificabilidad total de la parcela en 5 plantas y 17,30 m.

### Los Albertos:

(2) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de tránsito y de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.

### Palace:

(1) No computarán como superficie edificable, aquellas superficies destinadas tanto a instalaciones o servicios propios del edificio, como a zonas comunes, siempre que se sitúen en plantas bajas o por debajo de ellas, al aplicar los criterios de cómputo del primitivo Plan General.

(2) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias. Igualmente se habrá de disponer en esta parcela una servidumbre de acceso al mar peatonal.

### Cañada del Rio - Polígono C1:

(1) No computarán como superficie edificable las terrazas cubiertas si están abiertas en uno de los lados de fachada principal, limitándose la superficie de estas terrazas abiertas no computables a un 20% de la superficie edificable total permitida. Las plantas cuyo piso se sitúa por debajo de la cota de suelo urbanizado de la parcela computarán en su 50 % cuando sus huecos de luces no sobrepasen 1,80 metros sobre el nivel de este, sin que en ningún caso pueda estar ni a menos de 1,50 metros ni a más de 2,50 metros sobre el nivel de aquél. Las plantas que cumplan tal condición podrán destinarse a usos habitables.

(2) 3 m. a vía rodada 2 m. a vía peatonal de tráfico restringido.

(3) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.

### Cañada del Rio - Polígono C2:

(1) No computarán como superficie edificable las terrazas cubiertas si están abiertas en uno de los lados de fachada principal, limitándose la superficie de estas terrazas abiertas no computables a un 20% de la superficie edificable total permitida. Las plantas cuyo piso se sitúa por debajo de la cota de suelo urbanizado de la parcela computarán en su 50 % cuando sus huecos de luces no sobrepasen 1,80 metros sobre el nivel de este, sin que en ningún caso pueda estar ni a menos de 1,50 metros ni a más de 2,50 metros sobre el nivel de aquél. Las plantas que cumplan tal condición podrán destinarse a usos habitables.

(2) 3 m. a vía rodada 2 m. a vía peatonal de tráfico restringido.

### Cañada del Rio - Polígono C6:

(1) No computarán como superficie edificable las terrazas cubiertas si están abiertas en uno de los lados de fachada principal, limitándose la superficie de estas terrazas abiertas no computables a un 20% de la superficie edificable total permitida. Las plantas cuyo piso se sitúa por debajo de la cota de suelo urbanizado de la parcela computarán en su 50 % cuando sus huecos de luces no sobrepasen 1,80 metros sobre el nivel de este, sin que en ningún caso pueda estar ni a menos de 1,50 metros ni a más de 2,50 metros sobre el nivel de aquél. Las plantas que cumplan tal condición podrán destinarse a usos habitables.

(2) 3 m. a vía rodada 2 m. a vía peatonal de tráfico restringido.

(3) No será de aplicación lo contemplado en los apartados 4 y 6 del artículo 5.4.10. Los cuerpos edificatorios se habrán de separar una dimensión superior a la altura de la edificación y/o 5,00 metros.

**TURISTICO EXTRAHOTELERO**

ESTADO ACTUAL							ORDENACIÓN										ANÁLISIS											
Parcela P.vigente	Tipología P.vigente	Usos Especificos Actuales	Expediente Autorización	Expediente Autorización Renovación	Año de construcción	Año de autorización	Denominación	Código	Tipología	Superficie	Retranqueo		Ocupación	Superficie edificable		Altura		Tipo y categoría	Plz. nº	Turístico		Plazas Turísticas						
											Vías E.Lib.	lindes		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c	nº	m			m <sup>2</sup> s/plz	m <sup>2</sup> c/plz	Actual	50 m <sup>2</sup> s/plz	60 m <sup>2</sup> s/plz	35 m <sup>2</sup> c/plz	30 m <sup>2</sup> c/plz	25 m <sup>2</sup> c/plz	20 m <sup>2</sup> c/plz

Cañada del Rio - Polígono D1:

(1) No computarán como superficie edificable las terrazas cubiertas si están abiertas en uno de los lados de fachada principal, limitándose la superficie de estas terrazas abiertas no computables a un 20% de la superficie edificable total permitida. Las plantas cuyo piso se sitúa por debajo de la cota de suelo urbanizado de la parcela computarán en su 50 % cuando sus huecos de luces no sobrepasen 1,80 metros sobre el nivel de este, sin que en ningún caso pueda estar ni a menos de 1,50 metros ni a más de 2,50 metros sobre el nivel de aquél. Las plantas que cumplan tal condición podrán destinarse a usos habitables.

El Granillo:

(2) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de tránsito y de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.

(3) Se podrá desarrollar el 5% de la edificabilidad total de la parcela en 5 plantas y 17,30 m.

A continuación, se reflejan en dos cuadros resumen el total de establecimientos turísticos de los ámbitos ordenados, por tipos y categorías del establecimiento y sus porcentajes.

### ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS POR TIPOS Y CATEGORÍAS SEGÚN ÁMBITOS

ÁMBITO	TIPO Y CATEGORÍA				TOTAL PLAZAS TURÍSTICAS
	HOTELERO		EXTRAHOTELERO APTOS		
	≥ 4*	≥ 3*	≥ 4*	≥ 3*	
Morro Jable	640	82	135		857
Solana Matorral	2.151	--	91	2.738	4.980
Stella Canaris 1	1.679	--		56	1.735
Stella Canaris 2	3.506	--			3.506
Esquinzo	614	--		423	1.037
Aldiana	1.560	--			1.560
Risco del Gato 1	564	--			564
Los Albertos	136	--	74	107	317
Palace	547	--			547
Bahia Calma 1	--	--		322	322
Cañada del Río - C1	1.892	--	607		2.499
Cañada del Río - C2	279	--		303	582
Cañada del Río - C4	443	--			443
Cañada del Río - D1	778	--		26	804
Cañada del Río - D2	722	--			722
Cañada del Río - D7	540	--			540
El Granillo 1A	993	--		153	1.146
La Pared 2	652	--			652
	<b>17.696</b>	<b>82</b>	<b>907</b>	<b>4.128</b>	<b>22.813</b>

### ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS POR TIPOS Y CATEGORÍAS. PORCENTAJES

ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS				
Tipo de establecimiento turístico	Categoría	Plazas Turísticas	% Total Turístico	% Total por Modalidad Turística
Hotelero	≥ 4*	17.696	77,57	99,54
	≥ 3*	82	0,36	0,46
<b>Total Hotelero</b>		<b>17.778</b>	<b>77,93</b>	<b>100,00</b>
Apartamentos	≥ 4*	907	3,98	18,01
	≥ 3*	4.128	18,09	81,99
<b>Total Extrahotelero</b>		<b>5.035</b>	<b>22,07</b>	<b>100,00</b>
		<b>22.813</b>	<b>100</b>	

Esta cifra total de 22.813 plazas es prácticamente similar a la actual de 22.504, justificada en el escaso número de parcelas vacantes existentes en los ámbitos objeto de ordenación, así como por la aplicación

de parámetros más restrictivos a determinadas parcelas conforme a los criterios anteriormente establecidos.

## **6.4. ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS EN LOS NÚCLEOS DEL INTERIOR.**

A continuación, se reflejan los criterios de admisibilidad contemplados en las Normas Urbanísticas, de aquellos establecimientos existentes o que se pretendan desarrollar vinculados a edificaciones protegidas tanto en los núcleos urbanos del interior como en las diferentes categorías de suelo rústico en que se admita:

### **Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada**

#### **Art. 5.2.5, Compatibilidad de los usos con el Residencial:**

5. *Con respecto al uso Residencial Rural, salvo en los asentamientos rurales que estarán a su vez limitados a lo dispuesto en la ordenación estructural:*

a) *Se admiten como compatibles los siguientes usos:*

- .....

- *Turismo en los tipos de Hotel o Casa Rural, exclusivamente en los elementos incluidos en el Catálogo de Protección, así como los establecimientos turísticos existentes que cuenten con autorización turística siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación sectorial y el planeamiento insular.*

## **6.5. CRITERIOS NORMATIVOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO TURÍSTICO, DE LOS PROCESOS DE RENOVACIÓN Y RECUALIFICACIÓN, ASÍ COMO EL RÉGIMEN DE APLICACIÓN A LOS ESTABLECIMIENTOS EXISTENTES**

La ordenación pormenorizada del uso turístico y residencial turístico se ha realizado en aplicación de los criterios precedentes, justificándose a continuación la redacción de dos de los principales artículos y una disposición transitoria de las normas de ordenación pormenorizada, en relación a este aspecto.

### **Art. 8.9.2. Ordenación pormenorizada del uso turístico**

Entre la documentación planimétrica del plan, en los planos de ordenación pormenorizada se concreta el uso pormenorizado a nivel de parcela, estableciendo de manera detallada las condiciones de compatibilidad entre los diversos usos:

1. *En los Planos de Ordenación Pormenorizada se determina para cada parcela o manzana el uso principal, que en el caso del turístico se distingue entre los específicos de hotelero o de extrahotelero (apartamento y villa), admitiéndose como usos secundarios los compatibles que resultan de lo contenido en este Título y -en su caso- en las fichas correspondientes.*

Tal y como se había indicado en los criterios generales del modelo territorial, es objetivo del plan el de habilitar la mayor parte del suelo posible con destino turístico en la modalidad de uso hotelero, por lo que en todas las parcelas en las que se determina esta modalidad, no se permite la compatibilidad del uso extrahotelero, regulado tal que así:

2. *Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico hotelero, no se permite como compatible del mismo el uso turístico extrahotelero. Las instalaciones existentes de 1, 2 o 3 estrellas, conforme a las determinaciones de la legislación sectorial, mantendrán la clasificación existente y podrán conservar el número de plazas autorizadas, con independencia de que en la ficha correspondiente se haya*

*establecido una categoría mínima de cuatro estrellas. A estas instalaciones será de aplicación lo contemplado en las Disposiciones Transitorias de estas Normas.*

En consecuencia, por las mismas razones de primar la modalidad hotelera frente a la extrahotelera, sí se permite la compatibilidad en sentido contrario (uso compatible hotelero en las parcelas de uso turístico extrahotelero):

3. *Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico extrahotelero (apartamento y villa), se considera compatible el uso turístico hotelero. ...*

Sin perjuicio de que sea objetivo genérico de este plan el de favorecer y fomentar la reconversión de los establecimientos turísticos existentes para mejorar la calidad de oferta (con una categoría mínima de tres estrellas), se permite para los establecimientos extrahoteleros de menor calidad conservar su clasificación y plazas autorizadas en las siguientes condiciones:

*[...] Las instalaciones existentes de 1 y 2 llaves, conforme a las determinaciones de la legislación sectorial, mantendrán la clasificación existente y podrán conservar el número de plazas autorizadas, con independencia de que en la ficha correspondiente se haya establecido una categoría mínima de tres estrellas. A estas instalaciones será de aplicación lo contemplado en las Disposiciones Transitorias de estas Normas*

Al objeto de primar la consolidación y gestión unitaria del uso turístico (evitando procesos de degradación como los derivados de la fragmentación de la unidad de explotación), se establece la obligación de inscripción registral conforme a las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial:

4. *Los titulares de los establecimientos turísticos deberán hacer constar en el Registro de la Propiedad el uso a que está destinado la parcela y el inmueble, así como las limitaciones a la modificación del mismo según lo señalado en la legislación sectorial.*

Así como la posibilidad de agrupar parcelas:

5. *Se podrá desarrollar un establecimiento turístico en dos parcelas colindantes o separadas únicamente por suelos de dominio público si cuenta con la autorización sectorial correspondiente. No se podrá transferir edificabilidades de una a otra parcela, debiéndose cumplir en cada parcela los parámetros urbanísticos establecidos, pero se podrá contemplar el traslado de plazas entre las mismas conforme a las determinaciones que establezca la legislación sectorial turística.*

Se considera en este Plan General que las villas turísticas han de ser los establecimientos turísticos de mayor calidad destinados a aquellos visitantes de mayor poder adquisitivo. Por otro lado, se ha de evitar la generación de productos que en base a sus características supongan un peligro potencial de repetición de los problemas de residencialización de los apartamentos turísticos o de parte de los mismos, tan frecuentes en el territorio canario y de muy difícil resolución. De acuerdo con tales criterios, se establecen los siguientes parámetros limitativos, que se recogen en el artículo 8.9.2:

7. *Las villas turísticas, salvo determinación más restrictiva de la legislación sectorial o en la ficha de parámetros específicos, se podrán desarrollar mediante una actuación de conjunto o parcela a parcela. Las condiciones y limitaciones que se establecen para cada una de ellas son las siguientes:*

a) *Desarrollos conjuntos:*

- *La parcela o grupo de parcelas deberán tener asignado el uso turístico extrahotelero o ser compatible en el tipo de villas en la ficha del ámbito respectivo.*
- *El número máximo de villas será el reflejado en la ficha de parámetros específicos.*
- *La dimensión mínima que deberá alcanzar cada villa y la superficie de suelo exclusivamente vinculada a la misma será la siguiente, salvo determinación más restrictiva en la ficha de parámetros específicos:*

*Superficie de suelo:  $\geq 250$  m<sup>2</sup>s/villa.*

*Superficie construida:  $\geq 70$  m<sup>2</sup>c/villa.*

b) *Desarrollos individualizados:*

- *La parcela ha de estar situada en una manzana con tipología de ciudad jardín, con uso pormenorizado específico asignado de residencial unifamiliar o colectivo, en la que se ha señalado en la ficha de parámetros específicos la compatibilidad del uso turístico extrahotelero en el tipo villa.*

*Salvo que las parcelas existentes en las que se permita la compatibilidad tengan una menor dimensión, la mínima que deberá alcanzar cada villa y la superficie de la parcela será la siguiente, salvo determinación más restrictiva en la ficha de parámetros específicos:*

*Superficie de suelo:  $\geq 400 \text{ m}^2/\text{villa}$ .*

*Superficie construida:  $\geq 100 \text{ m}^2/\text{villa}$ .*

En relación con las viviendas vacacionales se considera que las mismas no pueden suponer en ningún caso una reducción del escaso parque de viviendas existente y por edificar con destino a residencia permanente que ha supuesto que en el municipio de Pájara la vivienda tanto de compra como de alquiler se encuentre en un claro desequilibrio entre la renta media los hogares y precio medio de venta y de alquiler de los más importantes del territorio español, que imposibilitan la residencia en el municipio, incluso en la isla, de todos aquellos que tienen o quieren tener un puesto de trabajo tanto de alta como de baja cualificación.

Igualmente, la vivienda vacacional no puede suponer la oferta turística de más baja cualificación, en base a ello solamente se contempla su compatibilidad en aquellas parcelas que reúnan unos parámetros mínimos que no supongan una merma en la oferta turística de la zona en la que se enclavan.

De acuerdo con tales criterios, se establecen los siguientes parámetros limitativos, que se recogen en el artículo 8.9.2:

8. *Las viviendas vacacionales, salvo las ya existentes que cuentan con acceso al registro turístico, deberán cumplir, en cualquier caso, las siguientes condiciones:*

- *Deberán contar con el equipamiento mínimo exigido en las tablas 4.1 del anexo 4º del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. Igualmente, regulado en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.*
- *La dimensión mínima de las viviendas será la establecida para el uso residencial en el art. 8.8.3.2.*
- *No podrá haber un número de viviendas vacacionales superior al número de viviendas permitidas según se establece en el art. 8.8.3.1 o en el fichero del ámbito correspondiente.*

*Las viviendas vacacionales no se permiten en las áreas de uso característico residencial de Pájara, Toto, La Lajita, la Lajita 2000, Ampliación de Morro Jable y Cañada del Río (C5, C6, C7, C8, D12).*

*En el resto de las áreas residenciales, así como en las residencial-turísticas o turísticas se permiten como uso compatible del residencial en aquellas parcelas en que se admita expresamente en la ficha de ámbito correspondiente.*

**Art. 8.9.3. Incentivos a la renovación y recualificación de los establecimientos turísticos alojativos.**

De acuerdo con las determinaciones contempladas en el Capítulo II, del Título II de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias, este Plan General admite y contempla los siguientes criterios para la renovación y recualificación turística de la planta alojativa existente. Con el fin de no desvirtuar sustancialmente las características de los núcleos turísticos de Pájara, entre otros, baja densidad y edificabilidad, y de no producir un desfase entre el número de usuarios y las dotaciones,

equipamientos e infraestructuras previstas, se establecen los siguientes parámetros limitativos en relación a los máximos contemplados en la mencionada legislación.

1. *La superficie edificable establecida en las fichas de ordenación pormenorizada podrá ser incrementada si así se derivara de las determinaciones de la legislación urbanística o sectorial, en relación a los procesos de renovación edificatoria de la planta turística existente, por rehabilitación edificatoria de la edificación existente en la parcela o por traslado desde otra parcela. Este aumento de superficie edificable, en la parcela en ningún caso, supondrá:*

- *Una alteración del resto de los parámetros establecidos en la ficha correspondiente (retranqueos, ocupación, alturas, etc.).*
- *Un aumento superior al 50% de la superficie edificable contemplada.*
- *Un aumento bruto superior a 0,20 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s.*
- *En ningún caso el coeficiente de edificabilidad resultante total será superior a 0,70 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s, salvo que en la correspondiente ficha esté establecida una superficie edificable o coeficiente de edificabilidad superior.*

2. *En los procesos de renovación edificatoria con cambio de modalidad y/o aumento de categoría, el número de plazas que se puede desarrollar será:*

1) *Renovación y recualificación de Hoteles de 3\* a Hoteles de 4\* o 5\*, así como de 4\* a 5\*.*

*Se obtendrá aplicando el más restrictivo de los siguientes.*

o *Estándar de suelo: se establece según la antigüedad del establecimiento:*

- *Para los desarrollados con anterioridad a la Ley 7/95, no se establece ya que no existía este parámetro. No se permite aumentar las ya autorizadas salvo que se cumpla el estándar  $\geq 50$  m<sup>2</sup>s/plaza.*
- *Para los posteriores a la citada Ley 7/95, se considera un estándar de  $\geq 50$  m<sup>2</sup>s/plaza.*
- *Para los posteriores al Decreto de Estándares D 10/01, se establece en  $\geq 60$  m<sup>2</sup>s/plaza.*

o *Estándar de superficie construida: Se establece en función de la categoría a obtener por el establecimiento a reconvertir:*

- *Para alcanzar la categoría de cuatro estrellas (4\*), se establece en 30 m<sup>2</sup>c/plaza.*
- *Para alcanzar la categoría de cinco estrellas (5\*), se establece en 35 m<sup>2</sup>c/plaza.*

*En aquellas parcelas en las que en la ficha del ámbito respectivo contemple una excepción en el cómputo de la edificabilidad para determinados espacios, se reducirán las superficies anteriores en 5 m<sup>2</sup>c/plaza.*

*Cuando se produzcan incrementos de superficie edificable por aplicación de incentivos a la renovación y recualificación, la aplicación de los parámetros anteriores de superficie construida por plaza, lo será sobre la superficie edificable total resultante del incremento.*

o *Las derivadas de los parámetros o determinaciones reflejadas en la ficha de parámetros para cada parcela, cuando no se apliquen los incentivos de edificabilidad a la renovación según lo establecido en el apartado 1.*

2) *Renovación y recualificación de apartamentos de 1, 2 y 3 llaves a apartamentos a hoteles de 4\*/ o 5\*.*

*Será de aplicación lo contemplado en el apartado 1) anterior.*

3) *Renovación y recualificación de apartamentos de 1,2 o 3 llaves a hoteles de 3\*, 4\* o 5\**

*Será de aplicación lo contemplado en el apartado 1) anterior.*

*El estándar de superficie construida para los establecimientos de tres estrellas (3\*) será el de 25 m<sup>2</sup>c/plaza.*

Las zonas comunes o zona general de los establecimientos hoteleros están reguladas según el cuadro del anexo del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, donde se establece para los hoteles de 4 y 5 estrellas una superficie de 1,75 y 2 m<sup>2</sup>c por plaza respectivamente. Esta dotación es muy baja y con el fin que los hoteles tengan mayor superficie en estas zonas comunes (salones, centro de conferencia, restaurantes, gimnasio, spa, instalaciones deportivas, miniclub, ...) que dan lugar a una mayor cualificación se establece lo siguiente:

3. *Las parcelas en las que se sitúen establecimientos turísticos hoteleros con 4 o más estrellas, podrán incrementar la superficie edificable establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, en un 40% de la prevista para la parcela en cuestión, siempre que dicho incremento esté destinado a zonas comunes que supongan un aumento las superficies mínimas exigidas en la reglamentación turística, sin que en ningún caso se pueda aumentar el número de plazas establecido. Los pasillos y escaleras de acceso a las habitaciones no podrán ser considerados como zonas comunes o de uso general.*

*Estos incrementos no podrán suponer en ningún caso:*

- *Un aumento bruto superior a 0,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.*
- *Un coeficiente de edificabilidad resultante total superior a 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.*

Igual criterio se contempla para los establecimientos extrahoteleros, pero considerando para ellos una menor necesidad de zonas comunes.

4. *Las parcelas en las que se sitúen establecimientos turísticos extrahoteleros con 4 o más estrellas, podrán incrementar la edificabilidad establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, en un 20% de la prevista para la parcela en cuestión, siempre que dicho incremento esté destinado a zonas comunes aumentando las superficies mínimas exigidas en la reglamentación turística, sin que en ningún caso se pueda aumentar el número de plazas establecido. Los pasillos y escaleras de acceso a las habitaciones no podrán ser considerados como zonas comunes o de uso general.*
5. *Se podrán aplicar conjuntamente los incrementos contemplados tanto para la renovación con cambio de modalidad o aumento de categoría como para el incremento de las zonas comunes de las instalaciones alojativas, siempre que para la parcela no supongan en ningún caso:*

- *Un aumento superior al 75% de la superficie edificable contemplada.*
- *Un aumento bruto superior a 0,35 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.*
- *El coeficiente de edificabilidad resultante total será superior a 1,00 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s.*

Con el fin de garantizar una adecuada proporción de zonas comunes, principalmente piscinas, solárium y áreas ajardinadas, se establece un porcentaje de ocupación máxima con el fin de no generar un efecto contrario a la recualificación pretendida:

6. *A los efectos previstos de lo establecido en los apartados 1, 3, 4 y 5, la ocupación establecida en la respectiva parcela podrá aumentar en un 50% de la establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, sin que, en ningún caso, suponga una ocupación de la parcela superior al 40%. No se podrá modificar el resto de los parámetros establecidos en la ficha correspondiente (retranqueos, alturas, etc.).*

Conforme a los criterios de la legislación sectorial turística, acorde con la legislación estatal y autonómica:

7. *El incremento de edificabilidad estará sujeto, en concepto de recuperación de plusvalías y con carácter previo o simultáneo al otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, al abono al Ayuntamiento de Pájara del 7% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela de que se trate. Cuando el incremento de edificabilidad se materialice en la misma parcela y se trate de una transformación de un establecimiento extrahotelero a hotelero el abono será del 5%. El destino de estas aportaciones habrá de ser el contemplado en la legislación urbanística y sectorial.*

En el siguiente apartado, se regula el criterio de aplicación para el posible traslado de plazas producto de los incentivos a otras parcelas:

8. *Las plazas o resto de plazas que no puedan ser ubicadas, en función de lo establecido en el apartado 2, o que no se desee ubicar en la misma parcela, derivadas de los incentivos de plazas adicionales resultantes*

*de las determinaciones de la legislación sectorial, en relación a los procesos de renovación edificatoria de la planta turística existente con cambio de modalidad y/o aumento de categoría, así como de operaciones de sustitución, podrán ser trasladadas y materializadas en otra parcela que sea conforme a las determinaciones y condiciones establecidas en la legislación sectorial y, en su caso, en el planeamiento insular y en este Plan General,*

### **Disposición Transitoria Tercera. Régimen de los establecimientos turísticos existentes**

Como cuestión complementaria derivada de la legislación sectorial y con el objeto de dar encaje a determinados usos turísticos existentes y evitar situaciones generalizadas de fuera de ordenación basados en las determinaciones de la legislación sectorial, se establece un régimen transitorio que regula las condiciones de compatibilidad de los establecimientos turísticos existentes.

- 1. A los establecimientos turísticos existentes, conforme a las determinaciones del Reglamento de la actividad turística de alojamiento, no les será de aplicación las previsiones contenidas en los artículos 13.2 y 14.3 y 4 del mismo.*

Uno de los objetivos del plan es la recuperación del patrimonio arquitectónico a través de su rehabilitación como uso turístico, por lo que para la implantación de nuevos establecimientos de turismo rural se establece la condición de que la edificación esté incluida en el Catálogo de Protección. No obstante, para los existentes se establece:

- 2. A los hoteles y casas rurales existentes autorizadas conforme a la normativa en su momento vigente, no se requerirá que la edificación esté incluida en el Catálogo de Protección.*

Se establecen a continuación las condiciones de compatibilidad de las pensiones y apartamentos de 1 y 2 llaves existentes

- 3. Las pensiones existentes mantendrán la clasificación que ostenten, cumpliendo los requisitos de la legislación sectorial.*
- 4. Los apartamentos con clasificación vigente en las categorías de 1 y 2 llaves cumplirán con los requisitos mínimos previstos en los Anexos 1 y 2 del Decreto 23/1989.*

## **6.6. CRITERIOS NORMATIVOS SOBRE EL CÓMPUTO DE OCUPACIÓN, ALTURA EDIFICABILIDAD Y USOS EN PLANTAS DE SÓTANO**

En orden a la justificación del interés general que conlleva la correcta ordenación de toda la zona turística del municipio de Pájara se ha objetivado la normativa, estableciéndose unas normas generales sobre alturas, cómputo de edificabilidad, rasantes, etc.; tal como se especifica en los criterios normativos sobre el cómputo de estos parámetros. El desarrollo del conjunto de las zonas turísticas, en base a diferentes planes parciales o especiales cada uno con su propia normativa, supone una considerable heterogeneidad en las definiciones de parámetros urbanísticos básicos, como el cómputo de la altura, edificabilidad sobre y bajo rasante o condiciones de los usos en planta sótano, lo que unido a la poca claridad de algunas definiciones concretas, ha dado lugar a diferentes criterios de interpretación del mismo concepto.

En consecuencia, en la normativa del Plan General se ha previsto la homogenización de estos parámetros urbanísticos básicos, estableciendo una definición más precisa y completando en su caso diversas cuestiones no reguladas. No obstante, se han considerado las distintas normativas de los planes parciales o especiales, así como del planeamiento general vigente, a fin de evitar que la nueva definición pudiese suponer una situación generalizada de fuera de ordenación, fruto de un cambio de normativa, para lo que se contemplan, en su caso, las necesarias excepciones que se señalan en las condiciones específicas de los diferentes ámbitos.

Por lo que a los edificios turísticos se refiere se establece el cumplimiento estricto de la legislación turística en cuanto a estándares, así se determinan los siguientes estándares para el uso turístico: 1) suelo, 2) categoría mínima del establecimiento y 3) superficie mínima construida por plaza. Estos estándares se establecen a partir tanto del tipo de establecimiento (hotelero o extrahotelero) como de

su antigüedad, en función de la legislación sectorial y planeamiento insular de aplicación en el momento de su autorización y construcción, no existiendo singularización particularista respecto a estas edificaciones como queda acreditado en las fichas de parámetros y condiciones específicas de los distintos ámbitos y aquí reflejadas.

Asimismo, cualquier incremento de aprovechamiento o edificabilidad lucrativa, sólo se recoge como incentivo a la renovación y recualificación de los establecimientos turísticos alojativos, y va a repercutir en beneficio de la Comunidad tal como se especifica en las normas de ordenación pormenorizada ya reseñadas del artículo 8.9.3 apartado 7.

## Ocupación

a) Posición de las edificaciones bajo rasante.

En el art. 8.3.9. del Plan General anterior se estableció:

*Las edificaciones enteramente subterráneas, podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos y separaciones a linderos, salvo que exista limitación expresa en las normas por las que se regulan.*

No se reguló para las diferentes tipologías.

Esta determinación puede dar lugar a la práctica desaparición de arbolado en las parcelas al permitir ocupar el sótano en su totalidad.

Se reproduce la nueva regulación:

### **Art. 4.4.4. Ocupación del subsuelo.**

*Para que los sótanos puedan ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, o superar el coeficiente de ocupación establecido, es necesario que así se disponga expresamente en la normativa particular de las diferentes tipologías. Como excepción a lo anterior, los jardines privados intermedios que se sitúan entre edificaciones podrán ser ocupados en su subsuelo para la comunicación interior de garajes en actuaciones conjuntas.*

*Así mismo, se admite la ocupación habida en el subsuelo en aquellas parcelas edificadas en base al proyecto que obtuvo licencia conforme a la normativa en su momento vigente.*

En la normativa de las diferentes tipologías se establecen las condiciones singulares de aplicación. Con el último párrafo se elimina la posibilidad de dejar en fuera de ordenación la edificación desarrollada conforme a la normativa anterior.

## Altura

a) Definición de la altura máxima y adaptación topográfica

En el art. 8.6.2. (Altura de la línea de cornisa) del Plan General anterior se estableció:

*Es la distancia vertical, medida en la misma forma que la altura de la línea de cornisa, hasta los petos de protección de la cubierta.*

*Altura total, es la medida en metros, hasta la cumbrera más alta de la cubierta.*

Esta definición además de imprecisa (petos de protección de la cubierta), conlleva problemas de interpretación, ya que no queda claro si la altura se mide respecto al terreno natural o urbanizado, lo que queda resuelto con la definición en la normativa del nuevo plan general de este parámetro para las distintas tipologías contempladas, a su vez relacionados con otros conceptos básicos como rasante y cota. Se reproducen a continuación dos de los artículos más relevantes en relación con esta cuestión:

#### **Art. 4.5.2. Referencias altimétricas**

*Sirven para determinar las líneas y/o planos de referencia para realizar la medición de la altura de la edificación. Se establecen las siguientes referencias altimétricas:*

- a) Rasante: es la altitud de la calle, plaza o espacio público en la alineación exterior. Las rasantes se señalan en los planos de ordenación pormenorizada, al menos en todos los cruces entre viarios. En los viales ya ejecutados se considerará como tal el perfil de la acera o espacio libre público existente.*
- b) Cota natural del terreno: es la altitud de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora o edificatoria.*
- c) Cota de suelo: es la altitud de cada punto del terreno resultante después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.*

#### **Art. 4.5.3. Altura de la edificación.**

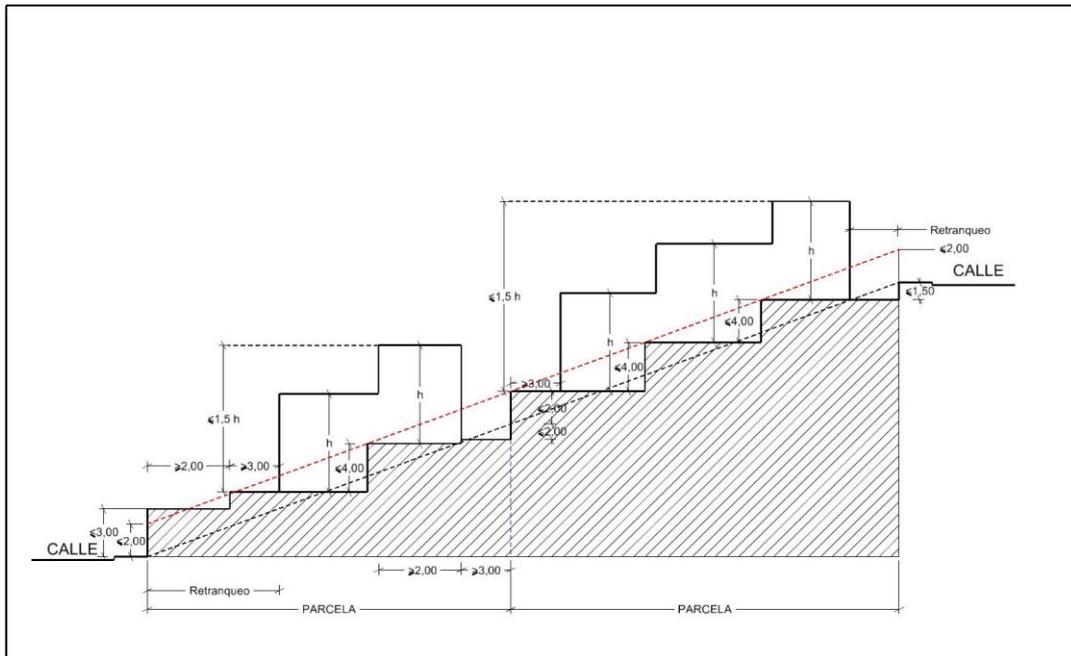
- 1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte de este que sobresale de la referencia altimétrica de la parcela. Puede expresarse en número de plantas y/o en unidades métricas.*
- 2. Salvo otras prescripciones contenidas en la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá:*
  - a) Cumplirse en cualquier fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.*
  - b) Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante del viario o espacio libre público (o cota del suelo en los casos que así se establezca) y la cara inferior del forjado de la última planta, o en su caso, en la proyección horizontal de ésta sobre dicha vertical. La altura en la edificación industrial se medirá conforme se establece en las normas particulares que la regulan.*
- 3. En ningún caso, de los criterios de medición de altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de comunicación se excluyen de esta condición.*

Además de la regulación de la altura máxima en plantas o la concreción de la definición de este parámetro, se ha complementado la normativa urbanística estableciendo una regulación detallada de las condiciones de implantación de la edificación y su adaptación topográfica (lo que además tiene el carácter de medida correctora ambiental) tanto para la edificación alineada como para la edificación aislada. La regulación para la tipología de edificación abierta se reproduce a continuación:

#### **Art. 5.3.4. Adaptación topográfica.**

- 1. Cuando por desniveles topográficos en una parcela se deba de adaptar el terreno natural para conformar la cota de suelo de la parcela, en cualquier sección que se realice se deberán cumplir las siguientes condiciones:*
  - a) La altura máxima de coronación de los muros de contención, estará por debajo de la paralela trazada 2,00 metros con respecto a la recta que une las rasantes de las vías o espacios libres que delimitan la parcela, salvo en la alineación exterior inferior en la que se podrá alcanzar una altura de 3,00 metros. Cuando la parcela esté delimitada en su lindero inferior o superior por suelo rústico, la recta de referencia sobre la que trazar la paralela a 2,00 metros, será la comprendida entre la rasante de la vía a que da frente la parcela y la cota natural del terreno en el lindero. En el lindero superior el nivel del terreno urbanizado no podrá estar a una altura superior a 1,50 metros debajo de la rasante de la alineación exterior.*
  - b) Los muros de contención visibles no podrán tener una altura superior a 4,00 metros. El elemento constructivo que se adopte ya sea en terraplén como en desmonte, ha de ser concebido como zócalo ciego, compositivamente independiente de la edificación principal, en el cual se prohíbe la apertura de cualquier tipo de hueco que no sean los imprescindibles para su acceso o ventilación exigible.*

- c) La anchura mínima de los bancales será de 2,00 metros. Los bancales podrán tener forma de talud, los cuales no podrán tener una pendiente superior a la de la recta que une las rasantes de los viarios y sin que, en ningún caso, puedan superar el 30% de pendiente.
- d) La distancia mínima entre las fachadas del edificio y el muro de abancalamiento será igual o superior a 3,00 metros.
2. Cuando en las manzanas se dispongan dos parcelas, en el lindero se habrá de cumplir con lo establecido en la letra b) del apartado anterior, con la particularidad de que en la parcela inferior la cota de suelo del muro de contención no podrá situarse a una distancia inferior a 2,00 metros con respecto a la recta que une las rasantes de las vías o espacios libres que delimitan la manzana.



3. No se permitirá un número de plantas aparentes, en la proyección de estas sobre un plano vertical, superior a 1,5 veces la altura permitida en plantas y en metros. La separación en el sentido de la pendiente entre bloques edificatorios en una misma parcela será igual o superior a la altura.
4. En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural. Si la parcela tiene una forma irregular o un ancho variable, se habrán de desarrollar tantas secciones como situaciones singulares se presenten.
5. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación con las parcelas colindantes.
6. En los casos de terrenos con forma, topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle, cuyo ámbito ha de ser como mínimo el de una manzana o, en aquellos casos de manzanas consolidadas en parte, el del total de la superficie de las parcelas que no han consumido el aprovechamiento establecido, para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trate, siempre que se justifique suficientemente la idoneidad de la solución adoptada y se obtenga con ella un resultado de adaptación topográfica coherente con los criterios de estas Normas, sin que ello produzca en ningún caso un aumento de la superficie edificable establecida.
7. Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, se habrá de cumplir con lo establecido en el apartado 2.
8. Las determinaciones de este artículo no se aplicarán en aquellas parcelas edificadas con licencia acorde a las condiciones de adaptación topográficas que se derivaran de la normativa en su momento vigente.

Al igual que para otros artículos, se exceptúa su aplicación a los edificios existentes desarrollados conforme a la anterior normativa.

### **Altura en plantas de la edificación**

Por otra parte, derivado de la aprobación del Código Técnico de la Edificación, en la construcción se ha generalizado cada vez más el uso de falsos techos para dar cumplimiento a las diversas exigencias básicas de la mencionada normativa (paso de instalaciones, condiciones acústicas, etc.). En consecuencia, con carácter general se han aumentado las alturas en metros en proporción al número de plantas.

En las fichas de parámetros específicos se han recogido las excepciones singulares acordes con las determinaciones del planeamiento previo:

a) En Solana Matorral y otros ámbitos ordenados por el Plan General vigente con las tipologías F, se establece:

- (3) Se podrá desarrollar el 5% de la edificabilidad total de la parcela en 5 plantas y 17,30 m.

### **Altura en metros de la edificación**

En los hoteles canarios se ha generalizado el desarrollo de recepciones de gran altura, con el fin de permitir este criterio se ha establecido en el artículo 8.9.2, apartado 6, lo siguiente:

*En los establecimientos turísticos hoteleros, la altura en metros, establecida para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada, podrá incrementarse en 3,50 metros en las zonas de recepción y acceso, sin que, en ningún caso, pueda dar lugar a un número de plantas superior al establecido.*

### **Alineaciones y cartografía base**

Dados los problemas derivados de los desplazamientos apreciados al superponer la ordenación de los planes parciales y especiales originales, así como del planeamiento general, sobre la cartografía oficial, se reajustan las alineaciones a lo realmente ejecutado, salvo en aquellas parcelas en que se produce una alteración cuantitativamente reseñable en su superficie, para las que se adoptan soluciones específicas en cada caso.

### **Superficie edificable computable**

La superficie edificable asignable a cada parcela no queda alterada, salvo las excepciones que se contemplan y se justifican en cada caso, al aplicar el criterio general de reconocer la superficie edificable bruta y no el coeficiente de edificabilidad para aquellas parcelas con tipologías diferentes a las de ciudad jardín aislada. Para esta tipología se aplican los coeficientes de edificabilidad resultantes de la ordenación del planeamiento previo o, en su caso, de los Estudios de Detalle tramitados.

En relación con cómo se mide la superficie edificable, se reproduce a continuación el correspondiente artículo de la normativa:

#### **Art. 4.6.2. Superficie edificada computable.**

1. La superficie edificada total computable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos, los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos y los cubiertos por elementos traslúcidos cuando tengan la condición de patio de ventilación y luces en edificación de altura superior a dos plantas, construcciones sobre la cubierta y la superficie bajo cubierta inclinada si tiene una altura inferior a 1,90 metros o siendo superior a dicha altura carecen de la posibilidad de uso habitacional.

4. *Las construcciones auxiliares cerradas y cubiertas de garajes, cuartos de aperos, trasteros, instalaciones deportivas y áreas de juegos computarán en su totalidad.*

*Se excluirán del cómputo las construcciones auxiliares destinadas a instalaciones técnicas del edificio, las pérgolas y templetas diáfanos, y los invernaderos, canchas deportivas, áreas de juego y piscinas con cerramientos traslúcidos.*

5. *Los pasillos, escaleras y demás elementos de circulación cubiertos, computarán en su totalidad como superficie edificada, con independencia del cerramiento del que dispongan.*
6. *Los porches, terrazas y balcones cerrados y cubiertos computarán en su totalidad.*
7. *Los porches, terrazas y balcones abiertos y cubiertos computarán como superficie edificable al 50% de su superficie. Cuando estén descubiertos no computarán.*
8. *En los edificios de uso turístico, respecto a aquellas plantas semienterradas en las que se pueda abrir huecos de altura superior a 0,80 metros en alguno de sus lados, se excluye del cómputo de superficie edificable los garajes y las zonas de servicios y mantenimiento definidas en la legislación turística. Se consideran incluidos como zonas de servicios, los dormitorios del personal siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad requeridas para el uso residencial y la superficie destinada a los mismos esté claramente segregada de la zona destinada al alojamiento turístico, siendo inferior, en cualquier caso, al 5% de la superficie edificable de la parcela.*

*Queda prohibido cualquier cambio de uso a espacio habitable turístico, si la edificabilidad de la parcela está agotada o implica una reducción de las dotaciones de servicios o complementarias mínimas exigidas.*

No obstante, y en relación igualmente a la dispersión de este parámetro en los diferentes planes parciales, especiales o en el propio plan general, se establecen las siguientes excepciones a la norma general:

- Ámbitos ordenados por el Plan General (1989) para determinadas tipologías:

*(1) No computarán como superficie edificable aquellas superficies destinadas tanto a instalaciones o servicios propios del edificio, como a zonas comunes, siempre que se sitúen en plantas bajas o por debajo de ellas.*

- Cañada del Río:

*(1) No computarán como superficie edificable las terrazas cubiertas si están abiertas en uno de los lados de fachada principal, limitándose la superficie de estas terrazas abiertas no computables a un 20% de la superficie edificable total permitida. Las plantas cuyo piso se sitúa por debajo de la cota de suelo urbanizado de la parcela computarán en su 50 % cuando sus huecos de luces no sobrepasen 1,80 metros sobre el nivel de este, sin que en ningún caso pueda estar ni a menos de 1,50 metros ni a más de 2,50 metros sobre el nivel de aquél. Las plantas que cumplan tal condición podrán destinarse a usos habitables.*

## **Superficie edificable y usos permitidos en sótano**

En la normativa del Plan General (1989) se establecían las siguientes definiciones:

### **8.6.12. Sótano.**

*Se entiende por planta sótano Aquella en que la totalidad o más de un 50% de la superficie construida tiene su paramento de techo por debajo de la cota de referencia de la planta baja del edificio.  
No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable. La altura libre no será inferior a 2,40 metros, ni la altura de piso inferior a 2,65 metros.*

### **8.6.12. Semisótano.**

*En planta semisótano cuando la totalidad, o más de un 50% de la superficie construida, tiene el plano de su suelo a cota inferior de la referencia de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 1,30 metros de la rasante de la acera, o de la cota de nivelación de planta baja.*

*Se admite la instalación de locales habitables no adscritos a usos residenciales, siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen, y que dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.*

*La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 2,40 metros para la altura libre y 2,65 para la altura de piso.*

*El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de dos, ni la cara superior del forjado del sótano más profundo distará más de 5,00 metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de cada sistema regulador.*

En este Plan General se elimina el concepto de semisótano considerando como sótano todas las plantas que se sitúen por debajo de la baja, estableciendo las siguientes determinaciones.

**Ar. 4.5.5. Plantas de sótanos.**

1. *La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,80 metros por encima del nivel de la cota de suelo o rasante de la acera, en su caso.*
2. *La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida tendrá la consideración de planta baja.*
3. *Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas.*
4. *En los sótanos no se permiten dormitorios de viviendas, habitaciones de establecimientos turísticos, o usos terciarios, salvo excepción expresa establecida en la ficha del ámbito correspondiente. Se destinarán preferentemente a garaje, almacén e instalaciones vinculadas a actividades ubicadas en las plantas bajas y superiores.*
5. *Como excepción al apartado anterior, se admite en los usos comunitarios privados, recreativos y en los establecimientos turísticos el desarrollo de espacios habitables con las siguientes limitaciones:*
  - a) *No podrán superar el 20% de la superficie edificable establecida para la parcela.*
  - b) *En los establecimientos turísticos habrán de estar destinados a zonas de uso general que excedan del mínimo requerido en la legislación turística.*

En determinados ámbitos se establece para las parcelas de usos terciarios la siguiente excepción:

- (.) Se permiten usos terciarios y recreativos en la planta situada por debajo de la planta baja, sin que puedan superar un 20% de la superficie edificable establecida para la parcela.*



## 7. USO TERCIARIO E INDUSTRIAL

### 7.1 USO TERCIARIO

La normativa de este Plan General se encuentra adaptada a la vigente legislación en materia de comercio, y su regulación responde a los criterios establecidos para la isla de Fuerteventura. De este modo las categorías específicas de uso terciario son las siguientes, que se regulan en el artículo 8.10.1 y siguientes de las normas de ordenación pormenorizada:

#### **Art. 8.10.1. Usos terciarios.**

*Conjunto de actividades relacionadas con los sectores económicos del comercio, la hostelería-restauración y los servicios profesionales.*

#### **Art. 8.10.2. Uso comercial.**

1. *Uso terciario dirigido a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos o mercancías, así como la prestación de determinados servicios susceptibles del tráfico comercial. Se diferencian en:*

a) *Comercio minorista o detallista: Uso comercial en locales edificados y las construcciones o instalaciones destinadas a la adquisición de mercancías y la venta de éstas al consumidor final, así como también la prestación al público de determinados servicios. Se pueden distinguir en:*

1. *Kiosco comercial: Comercio minorista en edificación de escasas dimensiones que suele ubicarse en espacios exteriores.*
2. *Mercadillos: Comercio minorista en superficies de venta, previamente acotadas por la autoridad municipal, en las que se instalan, normalmente con periodicidad previamente establecida, puestos de venta, de carácter no permanente, destinados a la venta de determinados productos de conformidad con la legislación vigente en materia de ventas fuera del establecimiento comercial.*
3. *Pequeño comercio: Comercio minorista en establecimiento permanente cuya superficie total de exposición y venta no supera los 250 m<sup>2</sup>.*
4. *Comercio medio: Comercio minorista en establecimiento permanente cuya superficie total de exposición y venta está comprendida entre 250 y 2.500 m<sup>2</sup>.*
5. *Gran establecimiento comercial: Comercio minorista en establecimiento con una superficie de exposición y venta superior a 2.500 m<sup>2</sup>.*
6. *Centro comercial: Comercio minorista en la unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, usos recreativos, de restauración u otras. Se consideran también centros comerciales, los parques comerciales. Se diferenciarán en los siguientes tipos:*

*Tipo A: Los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos integrados en ellos sea igual o inferior a 6.000 m<sup>2</sup>.*

*Tipo B: Los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos integrados en ellos sea superior a 6.000 m<sup>2</sup>.*

b) *Comercio mayorista: Uso comercial destinado a la adquisición de bienes, productos o mercancías y las ventas de éstos al mayor, a otros mayoristas, empresarios, industriales o artesanos.*

2. *Se entiende por superficie útil de exposición y venta la de aquellos lugares en que se vendan mercancías o se expongan para su venta, incluyendo los escaparates internos, los mostradores y trasmostradores, los espacios destinados al tráfico de personas, las zonas de cajas y la comprendida entre éstas y la salida.*

Igualmente se establecen unas condiciones singulares sobre la ubicación de determinados establecimientos comerciales:

**Art. 8.10.5. Condiciones de admisibilidad del uso comercial y de hostelería-restauración.**

“2. Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los usos comerciales se considerarán compatibles de otros usos en las siguientes condiciones:

- c) Las categorías de centro comercial tipo B y de gran establecimiento comercial, se admiten en las zonas en que expresamente así se establezca. La implantación de dichas instalaciones queda condicionada al cumplimiento de las determinaciones de la legislación sectorial y del planeamiento insular.
3. En todo caso, los mercadillos, centros comerciales de dimensión superior a 1.250 m<sup>2</sup> y grandes establecimientos comerciales, deberán supeditarse a la demostración previa, mediante estudio técnico, de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y a la concreción de las medidas y acciones a realizar en tal sentido.”

Por lo tanto, se hace necesario disponer de suelo que pueda responder a las demandas establecidas para los establecimientos comerciales reseñados, así como para el comercio mayorista.

**Art. 8.10.3. Uso de Servicios profesionales.**

Uso terciario que comprende la realización de actividades destinadas a la prestación de servicios técnicos, jurídicos, administrativos, financieros, aquellos relacionados la salud y el cuidado personal, u otros análogos. Se diferencian en:

- a) Despacho profesional: Servicio profesional con poca asistencia de público asociada a otros usos.
- b) Oficina: Servicio profesional, en espacio con carácter exclusivo que puede suponer la afluencia de público.
- c) Agrupación de oficinas: Servicio profesional, en despachos u oficinas, en un edificio exclusivo para tales usos o agrupados en una parte individualizada de un edificio.

**Art. 8.10.4. Uso de Hostelería y Restauración.**

Uso terciario que se desarrolla en establecimientos abiertos al público, y que consiste en ofrecer habitualmente y mediante precio, servicio de comidas y bebidas, para su consumo en el mismo local. Se distinguen en:

- a) Kioscos y terrazas de hostelería: Hostelería y restauración en espacios exteriores, que puede estar conformado por edificaciones permanentes de pequeña dimensión y/o por estructuras ligeras desmontables.
- b) Guachinches: Hostelería y restauración de comercialización al por menor y por tiempo determinado, de vino de cosecha propia, procedente de viñedos pertenecientes o explotados por quien la ejerce, desarrollada en locales o establecimientos entendiéndose por tales los espacios que formen parte de su vivienda o en bodegas o cualesquiera otras construcciones destinadas a labores agrarias ubicadas en la explotación o afectas a la misma, en las que, además, se podrá servir comida en los términos y condiciones determinados en la legislación sectorial.
- c) Bar-Cafetería: Hostelería y restauración en establecimiento que sirve ininterrumpidamente durante el horario de apertura, bebidas acompañadas o no de comidas, de elaboración rápida, precocinada o sencilla, para su consumición rápida en el propio establecimiento o para reparto a domicilio. Se considerarán incluidos en este grupo los establecimientos que tengan sistemas de autoservicio de comidas y bebidas, así como todos aquellos que no estén incluidos en el grupo de restaurantes.
- a) Restaurante: Hostelería y restauración en establecimiento que dispone de cocina debidamente equipada y zona destinada a comedor, con la finalidad de servir al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local.

A su vez, las condiciones permitidas de admisibilidad del uso comercial y de hostelería-restauración se regulan en el artículo 8.10.5 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada. En las fichas de los diferentes ámbitos se establecen las condiciones singulares de aplicación.

**Art. 8.10.5. Condiciones de admisibilidad del uso comercial y de hostelería-restauración.**

1. *La situación del comercial y de hostelería-restauración compatible, dentro de la edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación de uso residencial rural.*
2. *Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los usos comerciales se considerarán compatibles de otros usos en las siguientes condiciones:*
  - a) *Los kioscos comerciales y mercadillos podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.*
  - b) *Las categorías de pequeño, medio comercio, mercadillo y centro comercial tipo A, se admiten en las parcelas para las que se determine el uso terciario o comercial como pormenorizado y donde se establezcan como compatibles de otros usos, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en estas Normas para cada caso.*
  - c) *Las categorías de centro comercial tipo B y de gran establecimiento comercial, se admiten en las zonas en que expresamente así se establezca. La implantación de dichas instalaciones queda condicionada al cumplimiento de las determinaciones de la legislación sectorial y del planeamiento insular.*
3. *En todo caso, los mercadillos, centros comerciales de dimensión superior a 1.250 m<sup>2</sup> y grandes establecimientos comerciales, deberán supeditarse a la demostración previa, mediante estudio técnico, de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y a la concreción de las medidas y acciones a realizar en tal sentido.*
4. *El uso de restauración-hostelería, en cualquiera de sus tipos, se admiten en las parcelas para las que se determine el uso terciario o de hostelería en la ordenación pormenorizada y donde se establezcan como compatibles de otros usos, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en estas Normas para cada caso. La Ordenanza Municipal que regule las actividades podrá establecer otras condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras.*

La categoría de Gran establecimiento comercial se permite en las parcelas con el código AB16 del ámbito de La Lajita 2000, que corresponden con las parcelas del vigente Plan Parcial CA2, CB1 y CC. Las categorías de centro comercial tipo B y gran establecimiento comercial se permiten en las parcelas con el código AB21 y AB23 del ámbito de Solana Matorral, que corresponden con las parcelas P26.1A y C respectivamente del vigente Plan General.

El comercio existente se caracteriza por ser básicamente minorista, salvo en el núcleo de Solana Matorral donde existen varios centros comerciales tipo A. No existen prácticamente grandes establecimientos comerciales ni áreas de comercio mayorista.

En esta Modificación de ordenación pormenorizada, al actuar sobre ámbitos consolidados no es prácticamente posible contemplar tales establecimientos.

No se establece ninguna condición específica para los usos de servicios profesionales, más allá de las compatibilidades genéricas para su implantación.

Para los usos de Residencial Mixto y Residencial Rural se regulan en el artículo 8.8.2 como usos compatibles en determinadas condiciones.

Salvo los existentes, para las parcelas de uso turístico no se contempla su compatibilidad como uso independiente del establecimiento, según se regula en el artículo 8.9.4.

## 7.2 USO INDUSTRIAL

En esta Modificación Menor no se contempla el uso industrial como uso pormenorizado para ninguna de las parcelas objeto de ordenación.

El uso industrial se considera compatible del uso residencial en el art. 8.8.2 de las Normas Urbanísticas.

### **Art. 8.8.2. Usos compatibles y prohibidos con el residencial**

#### 4. Con respecto al uso Residencial Mixto:

##### a) Se admiten como compatibles los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar, colectiva y residencia comunal.
- Turismo en la modalidad de Hotel Urbano con categoría igual o superior a 3 estrellas. Hotel o Casa Emblemática, exclusivamente en los elementos arquitectónicos inventariados y los que se incluyan en el Catálogo Arquitectónico, así como los establecimientos turísticos existentes que cuenten con autorización turística, siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación sectorial.
- Servicios profesionales en todas sus categorías.
- Hostelería-Restauración en todas sus categorías.
- Comerciales en las categorías de Pequeño, Medio comercio, Gran establecimiento comercial con una superficie de exposición y venta inferior a 2.500 m<sup>2</sup> y Centro Comercial tipo A.
- Producción industrial ligera ligada al sector de la alimentación.
- Talleres artesanales.
- Almacén.
- Taller Industrial y de vehículos sólo se admite como compatible cuando se sitúen en las plantas bajas de los edificios con tipología Alineada.
- Aparcamientos en edificio exclusivo, permitiendo en planta baja los otros usos permitidos en este apartado.
- Comunitarios privados que por sus características sean compatibles con el uso residencial del ámbito.
- Recreativos, en espacios adaptados y no adaptados, que por sus características sean compatibles con el uso residencial. No se admiten las discotecas o salas de fiesta.

##### b) Quedan expresamente prohibidos los usos primarios y las infraestructuras no adecuadas al uso residencial del ámbito. Así mismo, quedan prohibidos los restantes usos residenciales, turísticos, terciarios, comunitarios, recreativos e industriales no acordes a las determinaciones del apartado anterior.

#### 5. Con respecto al uso Residencial Rural, salvo en los asentamientos rurales que estarán a su vez limitados a lo dispuesto en la ordenación estructural:

##### a) Se admiten como compatibles los siguientes usos:

- Residencial Colectivo existente en suelo clasificado como urbano.
- Turismo en los tipos de Hotel o Casa Rural, exclusivamente en los elementos incluidos en el Catálogo de Protección, así como los establecimientos turísticos existentes que cuenten con autorización turística siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación sectorial y el planeamiento insular.
- Servicios profesionales, en las categorías de despachos profesionales y oficinas.
- Comerciales, hasta la categoría de comercio medio.

- *Restauración-Hostelería, en todas sus categorías.*
  - *Comunitarios privados cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso residencial y el entorno rural.*
  - *Recreativos, en las categorías de esparcimiento en espacios adaptados y no adaptados, cuando cuando sean acordes con el entorno. No se admiten las discotecas y salas de fiesta.*
  - *Talleres artesanales.*
  - *Producción industrial primaria y ligera ligada al sector de la alimentación de superficie edificable máxima de 500 m<sup>2</sup>c.*
  - *Taller Industrial y de vehículos sólo se admite como compatible cuando se sitúen en las plantas bajas de los edificios situadas en parcelas con tipología de Transición sin medianeras.*
  - *Almacenes en suelo urbano con una superficie edificable máxima de 500 m<sup>2</sup>c.*
  - *Agricultura tradicional y las instalaciones ganaderas de autoconsumo. Los cuartos de aperos y almacenes agrícolas como usos y construcciones complementarias de una vivienda.*
- b) *Quedan prohibidos los restantes usos residenciales, turísticos, terciarios, comunitarios, recreativos, industriales y primarios no acordes a las determinaciones del apartado anterior.*
8. *La Ordenanza Municipal correspondiente, podrá incluso establecer limitaciones y prohibiciones para las actividades de restauración, recreativos, talleres industriales y de vehículos, industria ligada al sector de la alimentación o usos agrarios, u otros, en las zonas o calles en las que exista una acumulación inadecuada de establecimientos de este uso o se produzcan o prevean efectos negativos que ocasionen molestias imposibles de solventar mediante medidas correctoras, aunque tales molestias provengan de la reunión de personas en el exterior o en las proximidades de dichos locales. Las determinaciones y los procedimientos que contenga dicha Ordenanza respetarán el marco establecido en la legislación sectorial reguladora de actividades clasificadas y espectáculos públicos.*



## **8. ORDENACIÓN DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE SUELO URBANO**

En función de las características de los diferentes núcleos tanto en relación con su ubicación, tipología y usos, se plantean distintos objetivos de planeamiento en cuanto al uso residencial y turístico.

### **8.1 NÚCLEOS INTERIORES**

#### **8.1.1 PÁJARA**

El ámbito de ordenación incluido en esta modificación no alcanza la totalidad del suelo urbano clasificado por el Plan General vigente. En la ordenación estructural del Plan General en tramitación se prevé la inclusión de la mayor parte de las zonas excluidas y su ampliación incluyendo otras zonas ocupadas por edificaciones que reúnen las condiciones requeridas para ser consideradas como suelo urbano.

Las unidades de actuación se clasifican y categorizan como suelo urbano no consolidado.

El resto del área se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado.

Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. En las unidades de actuación serán de aplicación las determinaciones contempladas en el artículo 3.1.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

La característica principal de núcleo es su bajo nivel de transformación y un modelo de ocupación de suelo de baja densidad. Se pretende la consolidación y fortalecimiento de este núcleo urbano, capital administrativa del municipio, como centros de residencia y servicios, la recuperación del patrimonio edificado y la integración paisajística de las nuevas construcciones.

En el núcleo de Pájara, la ordenación estructural del presente Plan General de Ordenación establece una superficie de 30,37 Ha, ligeramente superior a la contemplada en esta modificación de 26,00 ha, diferencia prácticamente derivada de la no inclusión del campo de fútbol y su entorno, espacios en ladera no urbanizados o edificados y vía insular de borde con los espacios libres de protección asociados en su acceso norte, tal y como se puede apreciar en el montaje sobre la ortofoto. Se han ajustado los límites a elementos físicos y parcelarios coherentes con la ordenación establecida.



En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

## PÁJARA

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	11.771	4,53	<b>138.700</b>	<b>53,35</b>	9.496	6,60	<b>143.278</b>	<b>99,61</b>
	Vivienda Protegida	5.088	1,96			6.046	4,20		
	Residencial Rural	121.841	46,86			127.736	88,81		
<b>Religioso</b>		556	0,21	<b>556</b>	<b>0,21</b>	556	0,39	<b>556</b>	<b>0,39</b>
<b>Privado</b>				<b>139.256</b>	<b>53,56</b>			<b>143.834</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	9.344	3,59	<b>22.854</b>	<b>8,79</b>				
	Plaza	8.463	3,26						
	Areas Ajardinadas	5.047	1,94						
<b>Comunitario</b>	Docente	6.170	2,37	<b>17.544</b>	<b>6,75</b>				
	Cultural	405	0,16						
	Deportivo	3.754	1,44						
	Sanitario	185	0,07						
	Asistencial	502	0,19						
	Administracion Publica	1.379	0,53						
<b>Infraestructuras</b>	Polivalente	5.149	1,98						
	Aparcamiento	2.271	0,87	<b>10.583</b>	<b>4,07</b>				
	Saneamiento	8.240	3,17						
Energía	72	0,03							
<b>Varios</b>	Viarios	63.877	24,57	<b>69.746</b>	<b>26,83</b>				
	Petonal	5.869	2,26						
<b>Público</b>				<b>120.727</b>	<b>46,44</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>259.983</b>	<b>100,00</b>			<b>143.834</b>	<b>100,00</b>

El coeficiente de edificabilidad bruto resultante es de 0,553 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

El Uso Característico del Área es el Residencial Rural.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el Capítulo 4 de esta Memoria es de 978 viviendas. Este es el número máximo en el supuesto de colmatación total, que en ningún caso es previsible en núcleos de estas características. La ordenación no fija unas parcelas determinadas para atender la demanda previsible, sino que establece una mayor extensión y dispersión de las parcelas edificables dentro del ámbito que reúne la condición de suelo urbano, posibilitando el acceso al desarrollo edificatorio de un mayor número de personas y familias.

La realidad edificada se caracteriza por el desarrollo mayoritario de viviendas unifamiliares mediante edificaciones de tamaño medio, mayoritariamente adosados o alineados a viario público con jardín privado trasero y una altura no superior a dos plantas. Ante lo que se ha adoptado por establecer como tipología dominante la de Transición, con parámetros tales como altura máxima de dos plantas y parcela mínima en función de la existencia de medianera en las parcelas colindantes, con una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En el caso de los ámbitos de suelo urbano no consolidado (unidades de actuación), con el fin de aumentar la densidad edificatoria de la globalidad del núcleo se considera una tipología de Ciudad Jardín agrupado (CJA), de tamaño de parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>s y mayor ocupación, y la tipología de Alineada (2p).

La tipología de alineada se ha adoptado en el caso de las edificaciones existentes cuyas alineaciones exteriores e interiores están perfectamente definidas, que en el mayor de los casos las alineaciones de fachada son paralelas o coinciden con las alineaciones exteriores, conformando fachadas continuas (edificación cerrada), de mayor ocupación, de parcelas inferiores a la media y de características más urbanas, que en Pájara, en su mayor parte se concentran en el área de mayor densidad, en torno a la plaza central y Ayuntamiento.

En el caso de las edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección Cultural se opta por asignar condiciones específicas, reconociendo la edificación con valor y su espacio vinculado cuyas determinaciones se derivan al correspondiente Catálogo de Protección Cultural.

El uso principal establecido es el Residencial Rural, el cual procura la consolidación y fortalecimiento de estos núcleos urbanos como centros de residencia y servicios.

En el caso del núcleo de Pájara se establecen tres unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, con objetivos comunes tales como colmatar los vacíos interiores de la trama, interconectar la malla viaria, parcelas para vivienda protegida y mejorar el estándar de dotaciones del núcleo mediante el establecimiento de parcelas para la ejecución de espacios libres y equipamientos públicos. Entre los objetivos específicos más destacables de estas unidades de actuación, cabe citar los siguientes:

- U.A. Pájara 1: Se mejora las condiciones de usos comunitarios y urbanización del espacio central del núcleo, posibilitando su gestión y consolidación.
- U.A. Pájara 2: Se propone mejorar las condiciones de usos comunitarios y urbanización de la zona norte del núcleo de Pájara, posibilitando su gestión y consolidación a la vez que se permite desarrollar un nuevo viario alternativo, reduciendo la carga de tráfico en el centro del casco, entorno a la Iglesia de Nuestra Señora de Regla.
- U.A. Pájara 3: Se propone una plaza vinculada al uso comunitario cultural propuesto en la edificación incluida en el Catálogo de Patrimonio Industrial (Molino de Los Castro).

### 8.1.2 TOTO

El ámbito de ordenación incluido en esta modificación no alcanza la totalidad del suelo urbano clasificado por el Plan General vigente. En la ordenación estructural del Plan General en tramitación se prevé la inclusión de la mayor parte de las zonas verdes ubicadas sobre las gavias existentes dentro del suelo rústico de protección agraria. En esta ordenación estructural, se prevé la ampliación del núcleo incluyendo otras zonas ocupadas por edificaciones que reúnen las condiciones requeridas para ser consideradas como suelo urbano.

Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

La característica principal de núcleo es su bajo nivel de transformación y un modelo de ocupación de suelo de baja densidad. Se pretende la consolidación y fortalecimiento de este núcleo urbano, como centro de residencia, la recuperación del patrimonio edificado y la integración paisajística de las nuevas construcciones.

En el núcleo de Toto, la ordenación estructural del presente Plan General de Ordenación establece una superficie de 10,80 Ha, superior a la contemplada en esta modificación de 7,56 ha, diferencia prácticamente derivada de la exclusión de las gavias existentes del ámbito de suelo urbano, calificadas todas ellas como espacios libres públicos en el Plan General vigente. En el documento de ordenación estructural en tramitación se clasifican y categorizan como suelo rústico de Protección Agraria 1, el de máxima protección dentro de esta categoría. Se han ajustado los límites a elementos físicos y parcelarios coherentes con la ordenación establecida.



En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

## TOTO

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Residencial</b>	Residencial Rural	53.134	70,28	<b>53.134</b>	<b>70,28</b>	41.688	99,53	<b>41.688</b>	<b>99,53</b>
<b>Religioso</b>		195	0,26	<b>195</b>	<b>0,26</b>	195	0,47	<b>195</b>	<b>0,47</b>
<b>Privado</b>				<b>53.329</b>	<b>70,54</b>			<b>41.883</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Plaza	706	0,93	<b>3.774</b>	<b>4,99</b>				
	Parque	2.590	3,43						
	Áreas Ajardinadas	478	0,63						
<b>Comunitario</b>	Docente	727	0,96	<b>3.009</b>	<b>3,98</b>				
	Cultural	261	0,35						
	Deportivo	2.021	2,67						
<b>Infraestructuras</b>	Hidráulica	78	0,10	<b>78</b>	<b>0,10</b>				
<b>Viaríos</b>	Viaríos	11.790	15,59	<b>15.413</b>	<b>20,39</b>				
	Petonal	3.623	4,79						
<b>Público</b>				<b>22.274</b>	<b>29,46</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>75.603</b>	<b>100,00</b>			<b>41.883</b>	<b>100,00</b>

El coeficiente de edificabilidad bruto resultante es de 0,554 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

El Uso Característico del Área es el Residencial Rural.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el capítulo 4 de esta Memoria es de 223 viviendas. Al igual que para Pájara, este es el número máximo en el supuesto de colmatación total, que en ningún caso es previsible en núcleos de estas características. La ordenación no fija unas parcelas determinadas para atender la demanda previsible, sino que establece una mayor extensión y dispersión de las parcelas edificables dentro del ámbito que reúne la condición de suelo urbano, posibilitando el acceso al desarrollo edificatorio de un mayor número de personas y familias.

El núcleo de Toto, de características similares al núcleo de Pájara, presenta una presencia en proporción de elementos incluidos en el Catálogo de Protección Cultural. Que al igual que en resto de los ámbitos se ha optado por asignar condiciones específicas, reconociendo la edificación con valor y su espacio vinculado cuyas determinaciones se derivan al correspondiente Catálogo de Protección Cultural.

La realidad edificada se caracteriza por el desarrollo mayoritario de viviendas unifamiliares mediante edificaciones de tamaño medio, mayoritariamente aisladas y adosados con jardín privado en su entorno y una altura no superior a dos plantas. Ante lo que se ha adoptado por establecer como tipología dominante la de Transición, con parámetros tales como altura máxima de dos plantas y parcela mínima en función de la existencia de medianera en las parcelas colindantes, con una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, e indicando retranqueos delanteros en su caso.

La tipología de alineada se ha adoptado en el caso de las edificaciones existentes cuyas alineaciones exteriores e interiores están perfectamente definidas, que en el mayor de los casos las alineaciones de fachada son paralelas o coinciden con las alineaciones exteriores, conformando fachadas continuas (edificación cerrada), de mayor ocupación, de parcelas inferiores a la media y de características más urbanas, que en Toto, en su mayor parte se concentran en el entorno de la Iglesia de San Antonio.

El uso principal establecido es el Residencial Rural, el cual procura la consolidación y fortalecimiento de estos núcleos urbanos como centros de residencia y servicios.

## 8.2 NÚCLEOS COSTEROS

### 8.2.1 LA PARED

#### 8.2.1.1 Área Residencial La Pared 1

El ámbito de ordenación contemplado en esta modificación es parte del ámbito de suelo urbano contemplado en el Plan General como la PERI-3 LA PARED. Este ámbito original se ha subdividido en dos subámbitos, La Pared 1 de uso característico residencial y La Pared 2, de uso característico turístico, todo ello basado en la consolidación por edificatoria en base a los usos desarrollados, que en buen aparte se corresponden con la ordenación contemplada en el Plan Especial que estableció la ordenación pormenorizada.

El ámbito recogido en esta modificación no recoge las parcelas desarrolladas y edificadas en el suelo urbanizable colindante al suelo urbano. Tampoco recoge aquellas parcelas incluidas dentro del ámbito del PERI que no han sido urbanizadas.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Para poder edificar las parcelas de uso comercial situadas en el parque central, se habrá de cumplir con la condición de solar establecida en el artículo 3.1.9 de las Normas pormenorizadas. Para ello se habrá de ceder la superficie total de espacios libre situada en cada una de las propiedades originales.

El núcleo se caracteriza por un desarrollo basado en la tipología de ciudad jardín con diferentes parámetros de ordenación. En la ordenación vigente, tal y como se ha comentado en la Memoria de Información III. Anexo, se estableció una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>s, cuando las parcelas previamente ordenadas y vendidas tenían una dimensión media de 200 m<sup>2</sup>s.

Las parcelas que se contemplaban como equipamientos públicos se encuentran dentro del ámbito excluido de esta modificación.

En esta modificación se pretende exclusivamente resolver los problemas sobre la vigencia o no de la ordenación del Plan Especial, corrigiendo la misma para que se puedan conceder licencias de edificación en aquellas parcelas que tendrán la condición de suelo urbano consolidado en base al proyecto de urbanización que responde a la Sentencia habida en relación con este ámbito, que obliga al ayuntamiento a la finalización de la urbanización.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

### LA PARED 1

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	3.978	3,30	<b>51.656</b>	<b>42,86</b>	1.193	6,52	<b>16.005</b>	<b>87,39</b>
	Vivienda Unifamiliar	47.678	39,56			14.811	80,88		
<b>Terciario</b>		10.216	8,48	<b>10.216</b>	<b>8,48</b>	2.309	12,61	<b>2.309</b>	<b>12,61</b>
<b>Privado</b>				<b>61.872</b>	<b>51,34</b>			<b>18.314</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Areas Ajardinadas	1.580	1,31	<b>19.228</b>	<b>15,95</b>				
	Plaza	2.621	2,17						
	Parque	15.027	12,47						
<b>Varios</b>	Peatonal	39.424	32,71	<b>39.424</b>	<b>32,71</b>				
	Viarío	0	0,00						
<b>Público</b>				<b>58.652</b>	<b>48,66</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>120.524</b>	<b>100,00</b>			<b>18.314</b>	<b>100,00</b>

El coeficiente de edificabilidad bruto resultante es de 0,152 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

El Uso Característico del área es el Residencial.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el Capítulo 4 de esta Memoria es de 200 viviendas.

### 8.2.1.2 Área turística La Pared 2

Esta área limita al este con suelo urbanizable, al norte con suelo urbanizable y parte del ámbito ordenado por el Plan Especial, al este y sur con el área La Pared 1.

La superficie delimitada es de 65.224 m<sup>2</sup>s.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Para poder edificar las parcelas se habrá de cumplir con la condición de solar establecida en el artículo 3.1.9 de las Normas pormenorizadas.

En esta modificación menor, en la ordenación de las parcelas privadas recoge la ordenación del Plan Especial adaptándola al estado actual de la propiedad, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

## LA PARED 2

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	47.005	72,07	<b>47.005</b>	<b>72,07</b>	19.571	95,90	<b>19.571</b>	<b>95,90</b>
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	1.359	2,08	<b>1.359</b>	<b>2,08</b>	408	2,00	<b>408</b>	<b>2,00</b>
<b>Terciario</b>		1.908	2,93	<b>1.908</b>	<b>2,93</b>	428	2,10	<b>428</b>	<b>2,10</b>
<b>Infraestructura privada (telecomunicaciones)</b>		404	0,62	<b>404</b>	<b>0,62</b>	0	0,00	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Privado</b>				<b>50.676</b>	<b>77,70</b>			<b>20.407</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Plaza	2.240	3,43	<b>2.240</b>	<b>3,43</b>				
<b>Infraestructuras</b>	Saneamiento	2.222	3,41	<b>2.222</b>	<b>3,41</b>				
<b>Viaros</b>	Peatonal	163	0,25	<b>10.086</b>	<b>15,46</b>				
	Viaro	9.923	15,21						
<b>Público</b>				<b>14.548</b>	<b>22,30</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>65.224</b>	<b>100,00</b>			<b>20.407</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,313 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

La tipología de aplicación a las parcelas de uso privado es la abierta.

El Uso Característico del Área es el turístico, al ser este uso el asignado al 92,76% de la superficie de las parcelas privadas y el 95,90% de la superficie edificable y el residencial una única parcela de 1.359 m<sup>2</sup>s, que supone el 2,00% de la superficie edificable.

La dotación de espacios libres públicos es la derivada de la ordenación del Plan Especial. Se excluye del ámbito ordenado por esta modificación menor, la parcela de equipamiento privado anteriormente dedicada a campo de golf (pitch and putt).

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en los Capítulos 4 y 5 de esta Memoria es de 6 viviendas y el número de plazas turísticas es de 652.

## 8.2.2 LA LAJITA

### 8.2.2.1 Área residencial La Lajita

El ámbito de ordenación contemplado en esta modificación es prácticamente coincidente con el del Plan General vigente.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

El núcleo se caracteriza por un desarrollo basado en la tipología de edificación alineada salvo una serie de promociones de viviendas protegidas, las más antiguas, y de viviendas adosadas situadas la mayor parte en la zona oeste del núcleo desarrolladas con tipología de alineada con jardín delantero.

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General.

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-92-LP, aprobado según Orden Ministerial del 14 de julio de 1988. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, en el que se refleje a su vez la servidumbre de protección, que deberá tener en cuenta la posible generación de derechos indemnizatorios a efectos de aplicación de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley.

En cualquier caso, el dominio público marítimo terrestre queda fuera del ámbito objeto de ordenación.

Esta Modificación Menor del Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de las edificaciones situadas en la previsible servidumbre de protección de 20 metros, sin que sea necesaria ninguna otra figura de planeamiento.

En las edificaciones y parcelas situadas en la servidumbre de protección del ámbito ordenado, en el supuesto de mantenimiento del dominio público marítimo terrestre en sus actuales coordenadas, no se contemplan aumentos de volumen en relación con los ya consolidados, asignando el uso terciario a todas ellas sin compatibilidad de uso residencial, salvo al comunitario religioso existente.

En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

La servidumbre de tránsito se representa en los planos de ordenación, tal y como se indica en la leyenda de estos se señala el espacio privado afectado por la servidumbre de tránsito.

En el frente costero el paseo costero en ningún caso es inferior a 3 metros, por lo que puede cumplir perfectamente las exigencias contempladas en el apartado 5 de la Disposición Transitoria Decimocuarta. Desarrollo del apartado 2 de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas establece lo siguiente:

Los titulares de las construcciones e instalaciones afectados por la servidumbre de tránsito podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que, con carácter previo, la Administración del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada.

En los planos de análisis de la ordenación en la que se reflejan los accesos al mar, se puede apreciar que la distancia entre ellos es muy inferior a 200 metros. Dadas las características de la ordenación establecida se puede acceder tanto de forma rodada como peatonal (vías y espacios libres públicos).

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

## LA LAJITA

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	10.412	8,71	<b>32.977</b>	<b>27,57</b>	12.809	23,25	<b>53.556</b>	<b>97,20</b>
	Residencial Mixto	22.565	18,87			40.747	73,95		
<b>Terciario</b>		899	0,75	<b>899</b>	<b>0,75</b>	1.292	2,34	<b>1.292</b>	<b>2,34</b>
<b>Comunitario privado (Religioso)</b>		252	0,21	<b>252</b>	<b>0,21</b>	252	0,46	<b>252</b>	<b>0,46</b>
<b>Privado</b>				<b>34.128</b>	<b>28,54</b>			<b>55.100</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	7.496	6,27	<b>22.101</b>	<b>18,48</b>				
	Plaza	13.584	11,36						
	Playa	380	0,32						
	Areas Ajardinadas	641	0,54						
<b>Comunitario</b>	Docente	375	0,31	<b>24.362</b>	<b>20,37</b>				
	Deportivo	11.066	9,25						
	Polivalente	12.566	10,51						
	Asistencial	355	0,30						
<b>Varios</b>	Varios	37.621	31,46	<b>39.009</b>	<b>32,62</b>				
	Petonal	1.388	1,16						
<b>Público</b>				<b>85.472</b>	<b>71,46</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>119.600</b>	<b>100,00</b>			<b>55.100</b>	<b>100,00</b>

El coeficiente de edificabilidad bruto resultante es de 0,460 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

El Uso Característico del Área es el Residencial.

Hay que destacar en este núcleo el importante nivel de las dotaciones públicas de espacios libres y comunitarios públicos que suponen el 17,26 y el 20,64 % respectivamente de la superficie del ámbito.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el Capítulo 4 de esta Memoria es de 554 viviendas.

### 8.2.2.2 Área residencial La Lajita 2000

El ámbito de ordenación contemplado en esta modificación es prácticamente coincidente con el del Plan Parcial La Lajita 2000.



Se clasifica como suelo urbano no consolidado, dado el nivel de desarrollo alcanzado.

Tal y como se ha comentado en la Memoria de Información III. Anexo, se ha realizado un estudio de la ordenación pormenorizada, en el que se cuestionan las tipologías establecidas y los parámetros de aplicación a las mismas, que no controlan ni garantizan un desarrollo adecuado del conjunto de la edificación y del paisaje urbanístico resultante, que puede dar lugar a medianeras vistas, así como a la previsible ausencia de vegetación en las diferentes parcelas.

En esta modificación, la ordenación se dirige a corregir los anteriores problemas enunciados, así como determinados reajustes en la red viaria, en torno a las parcelas de equipamientos comunitarios públicos, agrupando los mismos introduciendo determinaciones que posibilitan una gran flexibilidad tanto en relación con los parámetros edificatorios como en relación con los usos comunitarios posibles de implantar.

Se reubican las parcelas con el código 2C situadas en el promontorio situado al sureste del ámbito dado que el viario de acceso a las mismas requiere de unas obras de urbanización basadas en desmontes y viaductos de un importante impacto paisajístico y de un coste excesivo en relación a la escasa superficie de parcelas y aprovechamientos beneficiarios de la misma. La eliminación de este viario supondrá un recorte importante del presupuesto de las obras pendientes de realizar.

Se define la parcela destinada a ubicar la estación depuradora, no reflejada su situación en el Plan Parcial ni en el proyecto de Urbanización, Se sitúa en el entorno de la actual estación depuradora que da servicio al casco de La Lajita, en base a los criterios de la Oficina Técnica Municipal, CAAF y Consejo Insular de Aguas, cuya financiación está prevista asignar a fondos europeos, por lo que los gastos de ejecución no se trasladaran al conjunto de la urbanización, en el caso de que se consiga tal financiación.

Esta propuesta de ubicación de la depuradora justifica aún más el traslado de las parcelas 2C antes mencionado. La parcela de uso residencial más cercana se sitúa a 120 metros.

El espacio anteriormente ocupado por la parcela 2C se recalifica a espacio libre de dominio público en el tipo de espacio libre de protección, que supone dejarlo en sus condiciones actuales y con ello indirectamente reducir la superficie de espacios libres a urbanizar y, por lo tanto, de los costes de urbanización pendientes.

En cualquier caso, los espacios libres a urbanizar son superiores al estándar de 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos ( $\geq 46.508 \text{ m}^2\text{s}$ ). La superficie de suelo destinada a Parque, Plazas, Áreas Ajardinadas y Parque Recreativo supone un total de  $54.418 \text{ m}^2\text{s}$ .

Las parcelas 2C se reubica donde antes se situaban los equipamientos Social, Recreativo y Religioso. La superficie de esta nueva parcela tiene la misma superficie y superficie edificable que aquellas. Las parcelas de equipamiento antes descritas se reubican, a su vez, junto al campo de fútbol en una parcela a la que se asigna el uso comunitario polivalente.

Se establecen parámetros que regulan tanto el número de viviendas máximo a desarrollar en cada parcela, así como la dimensión mínima de las mismas, de tal forma que la oferta de viviendas resultante sea acorde con la demanda diversa de la población, evitando con ello la tendencia a desarrollar viviendas de dimensión mínima que, si bien es más rentable, supone la no atención a las demandas y aspiraciones de los ciudadanos sean del origen social que sean. Por todo ello, no se considera compatible el desarrollo de viviendas vacacionales.

Aunque la servidumbre de protección no está establecida en el actual deslinde, el Plan Parcial se desarrolló contemplando una servidumbre de protección de 100 metros, siendo previsible que tal dimensión se conserve en el nuevo deslinde. En la ordenación establecida se recogen las determinaciones de la Legislación de Costas aplicable a todas aquellas parcelas y edificaciones ubicadas en el dominio público marítimo terrestre, servidumbre de tránsito y de protección previsible. Solamente una parcela de uso residencial se encuentra afectada por la servidumbre de protección previsible. El resto de los espacios incluidos en la servidumbre de Protección son diferentes espacios libres (de protección, parques y parques recreativos), todos ellos de dominio público.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

## LA LAJITA 2000

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	109.541	21,40	<b>182.223</b>	<b>35,60</b>	99.627	42,84	<b>201.373</b>	<b>86,60</b>
	Residencial Mixto	72.682	14,20			101.746	43,75		
<b>Terciario</b>	Terciario	15.920	3,11	<b>15.920</b>	<b>3,11</b>	15.920	6,85	<b>31.168</b>	<b>13,40</b>
	Residencial Mixto	0	0,00			15.248	6,56		
<b>Privado</b>				<b>198.143</b>	<b>38,71</b>			<b>232.541</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	13.385	2,62	<b>128.198</b>	<b>25,05</b>				
	Plaza	5.999	1,17						
	Areas Ajardinadas	24.574	4,80						
	Libre de Protección	74.975	14,65						
	Parque Recreativo	9.265	1,81						
<b>Comunitario</b>	Docente	12.695	2,48	<b>57.250</b>	<b>11,18</b>				
	Deportivo	798	0,16						
	Sanitario	12.021	2,35						
	Polivalente	31.736	6,20						
<b>Infraestructuras</b>	Saneamiento	5.848	1,14	<b>6.032</b>	<b>1,18</b>				
	Energía	115	0,02						
	Telecomunicaciones	69	0,01						
<b>Varios</b>	Varios	109.103	21,32	<b>122.230</b>	<b>23,88</b>				
	Peatonal	13.127	2,56						
<b>Público</b>				<b>313.710</b>	<b>61,29</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>511.853</b>	<b>100,00</b>			<b>232.541</b>	<b>100,00</b>

El coeficiente de edificabilidad bruto resultante es de 0,4543 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Hay que destacar en este núcleo el importante nivel de las dotaciones públicas de espacios libres y comunitarios públicos que suponen el 25,05 y el 11,18 % respectivamente de la superficie del ámbito.

En el cuadro siguiente se compara la superficie de los diferentes usos contemplados en la Modificación Menor en relación al planeamiento vigente, hay que señalar que la superficie de espacios libres y varios estaban erróneamente reflejadas en los cuadros del Plan Parcial. La superficie reflejada en el cuadro del planeamiento vigente corresponde con la medición digital del plano del Plan Parcial, considerando los peatonales y el espacio denominado "bulevar" como viario.

La superficie del viario a urbanizar es inferior a la contemplada en el Plan Parcial. Por lo tanto, las obras de urbanización pendientes de realizar supondrán un presupuesto de ejecución inferior, aún más dadas las características del vial suprimido, tal y como se ha comentado.

## LA LAJITA 2000

Usos	MMB				PLAN PARCIAL			
	Sup. de suelo		Sup. edificable		Sup. de suelo		Sup. edificable	
	Subtotales		Subtotales		Subtotales		Subtotales	
	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Residencial</b>	<b>182.223</b>	<b>35,60</b>	<b>216.621</b>	<b>93,15</b>	<b>182.800</b>	<b>36,22</b>	<b>216.621</b>	<b>93,15</b>
<b>Terciario</b>	<b>15.920</b>	<b>3,11</b>	<b>15.920</b>	<b>6,85</b>	<b>15.920</b>	<b>3,15</b>	<b>15.920</b>	<b>6,85</b>
<b>Equipamiento privado</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Privado</b>	<b>198.143</b>	<b>38,71</b>	<b>232.541</b>	<b>100,00</b>	<b>198.720</b>	<b>39,37</b>	<b>232.541</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	<b>53.223</b>	<b>10,40</b>			<b>78.659</b>	<b>15,59</b>		
<b>Espacio Libre de Protección</b>	<b>74.975</b>	<b>14,65</b>			<b>30.606</b>	<b>6,06</b>		
<b>Comunitario</b>	<b>57.250</b>	<b>11,18</b>			<b>66.000</b>	<b>13,08</b>		
<b>Infraestructuras</b>	<b>6.032</b>	<b>1,18</b>				<b>0,00</b>		
<b>Varios</b>	<b>122.230</b>	<b>23,88</b>			<b>130.721</b>	<b>25,90</b>		
<b>Público</b>	<b>313.710</b>	<b>61,29</b>			<b>305.986</b>	<b>60,63</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>511.853</b>	<b>100,00</b>	<b>232.541</b>	<b>100,00</b>	<b>504.706</b>	<b>100,00</b>	<b>232.541</b>	<b>100,00</b>

Tal y como se puede observar, la superficie edificable privada es exactamente la misma. La ligera diferencia de superficie de las parcelas privadas se deriva de la obra de urbanización ejecutada, básicamente en la manzana 2A.

La diferencia en la superficie total se deriva exclusivamente de la medición digital realizada sobre cartografía oficial, modificándose exclusivamente en el trazado de la paralela a la carretera insular tal y como se refleja en la ortofoto situada al inicio de los comentarios sobre este ámbito. Este aumento de superficie, en cualquier caso, se considera como espacio libre de protección.

El número de viviendas según se deriva de los de los criterios de ordenación que se incorporan en el Capítulo 4 de esta Memoria es de 2.556 viviendas, configurándose con ello, en el ámbito más importante de carácter residencial del municipio.

En relación al Proyecto de Compensación hay que señalar lo siguiente:

1. Tal y como se dice en la Memoria de Información de esta Modificación Menor:

En el anexo a las Ordenanzas de la Modificación del Plan Parcial se expone:

*Al objeto de que los resultados de la operación edificatoria sean racionales y homogéneos y que no distorsionen los objetivos perseguidos por la Modificación de Ordenanzas, se establecen en el ámbito del Plan Parcial las siguientes condiciones:*

- a) *No se permitirán parcelaciones de las manzanas, salvo que junto a las mismas se presente anteproyecto edificatorio de la manzana completa al objeto de poder comprobar a nivel técnico que la intervención propuesta cree un lienzo edificatorio adecuado a la escala que se pretende al tiempo que tenga la máxima homogeneidad y racionalidad.*

b) En general, se deberán presentar anteproyectos edificatorios a nivel de manzana completa para comprobar lo contenido en el punto a), que una vez autorizados, pueden plantearse a nivel de Proyecto Básico o de Ejecución en las fases necesarias y lógicas.

Esta determinación es contradictoria con el proceso de parcelación contemplado en el mismo Plan Parcial, pues fue el que configuró las parcelas resultantes (Plano 3.1.1.1 Parcelario) que fueron asignadas a los diferentes propietarios en el Proyecto de Compensación. Por lo tanto, se parceló sin tener en cuenta la ordenación edificatoria de las manzanas, lo cual supone que la ordenación establecida está incompleta o es incorrecta, al no poderse controlar un desarrollo edificatorio adecuado.

2. La medición de la superficie de las parcelas en el propio plano digital del Proyecto de Compensación aportado no se corresponde con la superficie reflejada en dicho plano, para una serie de parcelas: manzanas 2A y 4C.
3. La definición de una parcela resultante con una superficie de 80 m<sup>2</sup>s incumple la dimensión de parcela mínima establecida en el propio Plan Parcial.
4. La obra de urbanización y edificación realizada no respeta la ordenación contemplada en el Proyecto de Compensación, lo cual obliga a cambiar, donde es posible) la ordenación y la forma de alguna de las parcelas con el fin de conservar la superficie de las mismas. Un ejemplo claro de lo anterior se puede observar en relación a las antiguas parcelas de uso terciario CA y CB,
5. Buena parte de los proyectos de edificación presentados no respetan el parcelario del Proyecto de Compensación, alterando las parcelas y usos colindantes, sin que se realice consideración de ningún tipo en los proyectos del problema que generan.
6. Los gastos de urbanización derivados del proyecto de Urbanización vigente no contemplaron correctamente las partidas correspondientes a obras de infraestructuras de canalización como las que afectan a la manzana 2, ejecución de zonas verdes y ejecución de la depuradora. Estos gastos han de ser asignados a cada una de las parcelas resultantes salvo las correspondientes a la cesión gratuita del aprovechamiento correspondiente a la Administración.

Hay que señalar que en el apartado XII del Proyecto de Compensación se estableció como criterio de adjudicación lo siguiente:

*“Se ha tenido en consideración, además del uso pormenorizado a que se destinará el suelo, las características geomorfológicas del terreno, su ubicación en el contexto del sector y principalmente el aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela y comoquiera que las parcelas resultante se ubican lo más próximo al de la ubicación de la parcela antigua, el criterio predominante ha sido el del metro cuadrado de techo, es decir, que la adjudicación de las parcelas resultantes se realiza en función del aprovechamiento edificatorio que le corresponde en proporción de la superficie aportada, con independencia del uso específico y pormenorizado de cada parcela, plenamente asimilables entre sí, dado que solo existen dos usos pormenorizados, el residencial, como uso dominante y el comercial, como uso complementario, procurando en todo momento, en que todos los propietarios con más de un 10% de terrenos aportados participan del uso comercial.”*

De tales criterios se desprende la no utilización de coeficientes de ponderación de uso, edificabilidad, posición u otros en el Proyecto de Compensación.

Por lo tanto, sin considerar las alteraciones que contempla la nueva ordenación, la reconsideración o reelaboración del Proyecto de Reparcelación contemplado en el proyecto de Compensación se hace imprescindible.

Igual consideración cabe realizar en relación con el Proyecto de Urbanización.

La Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación de Pájara, en la sesión 20ª de la misma, celebrada el día 22 de diciembre de 2022 adoptó el Acuerdo de cambio de sistema de ejecución privada de Compensación, por el sistema público de Cooperación en el Plan Parcial de La Lajita 2000, conforme a los informes técnicos y jurídicos de los funcionarios del Ayuntamiento. Conforme a los criterios establecidos por la Comisión esta Modificación B incorporó al documento aprobado inicialmente el cambio de sistema de Compensación a Cooperación, en base a los mencionados

informes técnicos y jurídicos de los funcionarios municipales. Se incorporan como Anexo a esta Memoria dichos Informes.

## 8.2.3 MORRO JABLE, AMPLIACIÓN DE MORRO JABLE, SOLANA MATORRAL, STELLA CANARIS

### 8.2.3.1 Área Residencial-Turística de Morro Jable

Esta área limita al oeste con la zona portuaria y área industrial existente, en el extremo norte con la ampliación de este núcleo (suelo urbanizable según planeamiento vigente) y por el Oeste con el área de Solana Matorral. Este ámbito es de uso característico residencial-turístico, dado que el uso turístico no supera el 30% de la edificabilidad o superficie de las parcelas privadas.

El ámbito de ordenación contemplado en esta modificación se reajusta al borde interior de la carretera regional. Se trasladan parte de las parcelas al ámbito de Solana Matorral conforme se ordenó por el planeamiento original, previo al Plan General vigente.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

El núcleo se caracteriza por un desarrollo basado en la tipología de edificación alineada salvo una serie de promociones de viviendas protegidas, las más antiguas, y de viviendas adosadas situadas la mayor parte en la zona oeste del núcleo desarrolladas con tipología de ciudad jardín agrupada. En la zona costera más cercana a Solana Matorral se han desarrollado la mayor parte de los establecimientos turísticos en edificación abierta.

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General. Se han incluido todas las alteraciones derivadas de los convenios firmados con Dehesa de Jandía, S.A. de mayo y octubre de 1990, y de 1 de marzo de 1993, que se han consolidado mediante la urbanización o edificación.

La nueva ordenación propuesta en el entorno del Barranco del Ciervo actúa sobre suelos de titularidad municipal, calificados como espacios libres públicos, viario público y parcelas de usos comunitario en el planeamiento general vigente.

Respecto al espacio libre público central de plaza, se amplía hacia el norte reduciendo el espacio destinado a viario. Las plazas de aparcamiento existentes se podrán reubicar en sótano bajo los espacios libres de plaza establecidos.

En lo que concierne a los usos comunitarios de titularidad pública y en especial en lo referido al uso docente cabe señalar que ha sido cubierto mediante la ejecución de los Centros de Educación Infantil y Primaria de El Ciervo, el Centro de Enseñanza IES Jandía y el Centro de Enseñanza AEOI Jandía en el ámbito de la calle Quevedo, en el ámbito de Ampliación de Morro Jable, y la Escuela Infantil Municipal y el CEIP de Morro Jable al este del ámbito del casco de Morro Jable.

El ayuntamiento de Pájara para cubrir las necesidades de diversos que necesita la localidad de Morro Jable prevé dos parcelas destinadas a uso comunitario polivalente ubicadas en el ámbito de la Plaza Tagoror y frente a la Calle Nuestra Señora del Carmen, sumados a los ya existentes al este del Barranco del Ciervo.

En la ordenación establecida se recogen las determinaciones de la Legislación de Costas aplicable a todas aquellas parcelas y edificaciones ubicadas en el dominio público marítimo terrestre, servidumbre de tránsito y de protección.

Esta Modificación Menor del Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de las edificaciones situadas en la previsible servidumbre de protección de 20 metros, sin que sea necesaria ninguna otra figura de planeamiento.

Dentro del dominio público marítimo terrestre se encuentra una edificación, que se incluye en el catálogo de protección, así como diferentes espacios libres públicos (paseo marítimo, áreas ajardinadas y de protección) actualmente existentes.

La servidumbre de tránsito se representa en los planos de ordenación, tal y como se indica en la leyenda de estos se señala el espacio privado afectado por la servidumbre de tránsito.

En la zona correspondiente al casco antiguo, algunas edificaciones están afectadas por esta servidumbre. Sin que, en ningún caso, el paseo costero en ningún caso sea inferior a 3 metros, por lo que puede cumplir perfectamente las exigencias contempladas en el apartado 5 de la Disposición Transitoria Decimocuarta del Reglamento. Desarrollo del apartado 2 de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

En la zona situada al oeste del casco antiguo, al ser una zona acantilada carece de paseo costero.

En la zona situada al este del casco antiguo se ha ejecutado un paseo costero de un ancho medio de 6 metros.

Los titulares de las construcciones e instalaciones afectados por la servidumbre de tránsito podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que con carácter previo, la Administración del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada.

Igualmente se representa la servidumbre de protección que afecta a un importante número de parcelas. Las manzanas y edificaciones que se encuentran afectadas total o parcialmente situadas en las cotas más bajas son las que conformaron el núcleo original de Morro Jable. Para estas parcelas, en la ordenación establecida no se contemplan aumentos de volumen, asignando el uso terciario a prácticamente todas ellas, sin compatibilidad de uso residencial.

Las zonas de ampliación del núcleo original, con tipología de edificación de ciudad jardín o abierta, se encuentran afectadas en parte por la servidumbre de protección. Podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

Se mantienen los accesos al mar contemplados en la ordenación previa a esta Modificación del Plan General.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

### MORRO JABLE

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	23.179	5,64	<b>30.018</b>	<b>7,31</b>	19.909	8,41	<b>25.817</b>	<b>10,91</b>
	Extrahotelero	6.839	1,67			5.908	2,50		
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	69.882	17,01	<b>130.876</b>	<b>31,86</b>	61.983	26,19	<b>180.765</b>	<b>76,38</b>
	Residencial Mixto	60.994	14,85			118.782	50,19		
<b>Terciario</b>	Terciario	3.623	0,88	<b>3.623</b>	<b>0,88</b>	2.487	1,05	<b>29.974</b>	<b>12,67</b>
	Residencial Mixto	0	0,00			27.487	11,61		
<b>Infraestructura privada</b>		1.015	0,25	<b>1.015</b>	<b>0,25</b>	101	0,04	<b>101</b>	<b>0,04</b>
<b>Privado</b>				<b>165.532</b>	<b>40,30</b>			<b>236.657</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	2.891	0,70	<b>99.162</b>	<b>24,14</b>				
	Plaza	36.277	8,83						
	Paseos Marítimos	2.354	0,57						
	Áreas Ajardinadas	50.072	12,19						
	Libre de Protección	7.568	1,84						
<b>Comunitario</b>	Docente	10.591	2,58	<b>40.999</b>	<b>9,98</b>				
	Deportivo	16.144	3,93						
	Polivalente	11.895	2,90						
	Administración Pública	319	0,08						
	Defensa	1.229	0,30						
	Religioso	821	0,20						
<b>Infraestructuras</b>	Hidráulicas	122	0,03	<b>1.393</b>	<b>0,34</b>				
	Saneamiento	185	0,05						
	Energía	616	0,15						
	Telecomunicaciones	370	0,09						
	Tratamiento de residuos	100	0,02						
<b>Varios</b>	Varios	82.676	20,13	<b>103.662</b>	<b>25,24</b>				
	Petonal	20.986	5,11						
<b>Público</b>				<b>245.216</b>	<b>59,70</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>410.748</b>	<b>100,00</b>			<b>236.657</b>	<b>100,00</b>

El coeficiente de edificabilidad bruto resultante es de 0,5762 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Hay que destacar en este núcleo el importante nivel de las dotaciones públicas de espacios libres y comunitarios públicos que suponen el 24,14 y el 9,98 % respectivamente de la superficie del ámbito.

El Uso Característico del Área es el residencial turístico al suponer el uso turístico solamente el 18,14% de la superficie de parcelas privadas y el 10,91% de la superficie edificable.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en los Capítulos 4 y 5 de esta Memoria es de 2.495 viviendas y el número de plazas turísticas es de 857. El uso turístico supone el 10,91 % de la superficie edificable privada, siendo el residencial el 76,38 de ésta, configurándose, por lo tanto, como un núcleo con un claro predominio del uso residencial. Con independencia de que las viviendas vacacionales que se hayan desarrollado conforme a las determinaciones del reglamento que las regula no se consideren en fuera de ordenación, no se considera como uso compatible del uso residencial con el fin de mantener las características del núcleo como residencial, tal y como fue desde su origen, evitando deteriorar las condiciones sociales y de convivencia que todavía mantiene.

### 8.2.3.2 Área Residencial de Ampliación de Morro Jable

Esta área limita al este, oeste y norte con suelo rústico y al sur con el núcleo de Morro Jable. Este ámbito es de uso característico residencial, al no existir ninguna parcela destinada a uso turístico.

El ámbito de ordenación contemplado en esta modificación se reajusta con respecto al ámbito ordenado en la modificación anulada, eliminando la zona verde situada al este de la parcela A-9, de la ordenación anulada, al no reunir unas condiciones topográficas adecuadas. Igualmente se elimina la zona deportiva no ejecutada situada al norte del ámbito.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado.

El núcleo se caracteriza por la muy alta superficie destinada a espacios libres y equipamientos comunitarios, así como el destino mayoritario de viviendas protegidas de las parcelas residenciales.

Esta área es de uso característico residencial, al estar dedicadas a este uso todas las parcelas alojativas.

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

### AMPLIACIÓN MORRO JABLE

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	22.480	7,97	<b>89.759</b>	<b>31,82</b>	73.654	69,64	<b>100.696</b>	<b>95,21</b>
	Vivienda Protegida	62.028	21,99			21.056	19,91		
	Residencial Mixto	5.251	1,86			5.986	5,66		
<b>Terciario</b>	Vivienda Protegida	0	0,00	<b>0</b>	<b>0,00</b>	2.646	2,50	<b>5.062</b>	<b>4,79</b>
	Residencial Mixto	0	0,00	<b>0</b>	<b>0,00</b>	2.416	2,28		
<b>Privado</b>				<b>89.759</b>	<b>31,82</b>			<b>105.758</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	20.242	7,18	<b>35.982</b>	<b>12,75</b>				
	Áreas A Jardinadas	15.740	5,58						
<b>Comunitario</b>	Docente	35.630	12,63	<b>56.641</b>	<b>20,08</b>				
	Sanitario	7.837	2,78						
	Deportivo	2.556	0,91						
	Multifuncional	9.941	3,52						
	Funerario y Mortuorio	677	0,24						
<b>Infraestructuras</b>	Saneamiento	21.221	7,52	<b>21.221</b>	<b>7,55</b>				
	Energía	69	0,02						
<b>Varios</b>	Varios	78.501	27,83	<b>78.501</b>	<b>27,83</b>				
<b>Público</b>				<b>192.345</b>	<b>68,21</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>282.104</b>	<b>100,02</b>			<b>105.758</b>	<b>100,00</b>

El coeficiente de edificabilidad bruto resultante es de 0,375 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Hay que destacar en este núcleo el importante nivel de las dotaciones públicas de espacios libres y comunitarios públicos que suponen el 12,75 y el 20,08 % respectivamente de la superficie del ámbito.

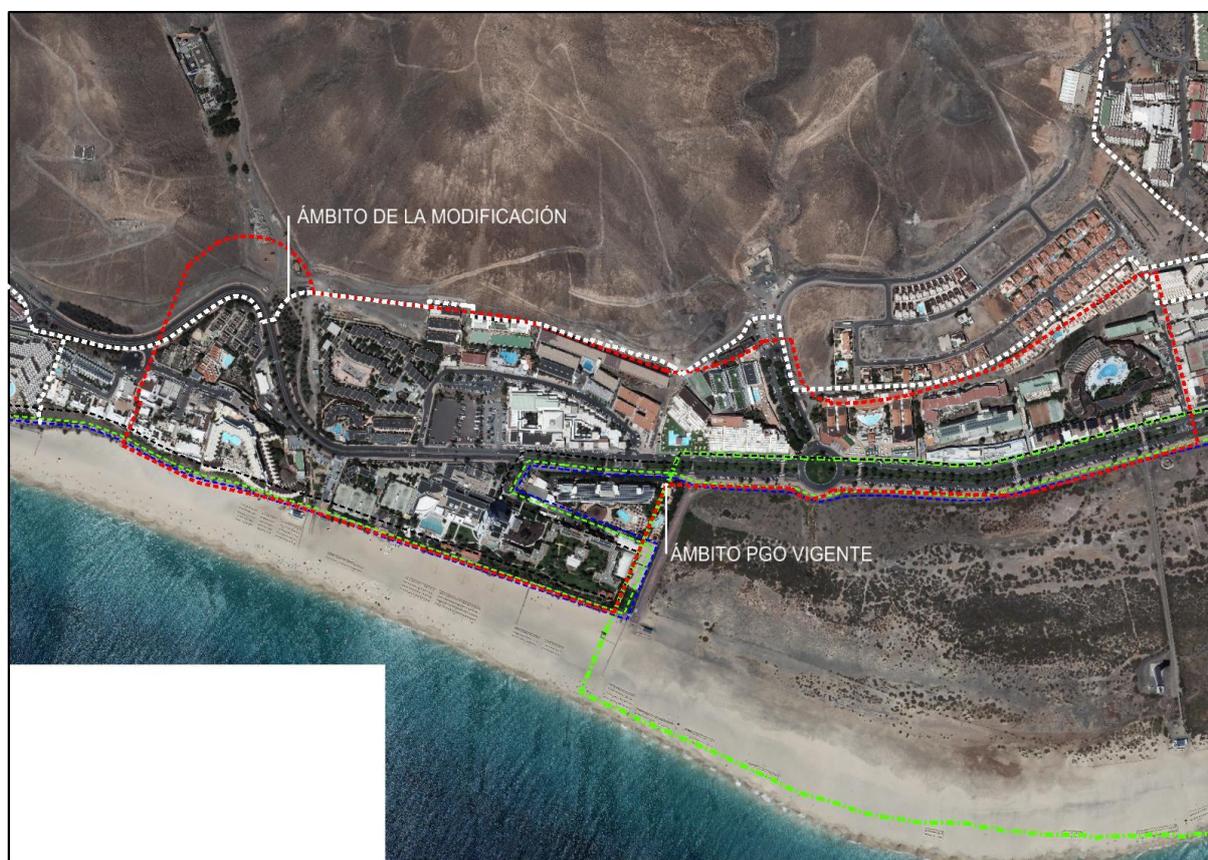
El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en Capítulo 4 de esta Memoria es de 1.012 viviendas. El número de viviendas protegidas es de 641 lo cual supone el 63,40% del número total de viviendas. No se considera como uso compatible del uso residencial las viviendas vacacionales con el fin de mantener las características del núcleo como residencial, aún más dado el alto porcentaje de viviendas protegidas.



### 8.2.3.3 Área turística de Solana Matorral

Esta área limita al oeste con el área de Morro Jable, al norte con suelo urbanizable, al este con el área de Stella Canarias y al sur con el espacio natural de La Playa del Matorral y por el dominio público costero. Se ha excluido del ámbito del Plan General vigente todo el suelo incluido en el espacio natural de La Playa del Matorral, que incluye la carretera general. Así mismo se excluye la parcela M2 (incluida en el dominio público marítimo terrestre). Se incluye en el ámbito la pequeña franja de suelo comprendida entre el límite anterior del ámbito y la urbanización La Cornisa, que no es objeto de ordenación en esta modificación menor, al igual que parte del núcleo de Stella Canarias según la ordenación que contemplaba el Plan General vigente.

Este ámbito es de uso característico turístico, uso que supone más de la mitad de la edificabilidad total establecida (68,81 %), mientras que el uso residencial supone menos de la quinta parte, siendo el resto de los usos con aprovechamiento lucrativo el terciario y una infraestructura privada (estación de servicios).



Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado.

El núcleo se caracteriza por un desarrollo basado en la tipología de edificación abierta o de ciudad jardín con diferentes coeficientes de edificabilidad.

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General. Se han incluido todas las alteraciones derivadas de los convenios firmados con Dehesa de Jandía, S.A. de mayo y octubre de 1990, y de 1 de marzo de 1993, que se han consolidado mediante la urbanización o edificación.

En la ordenación establecida se recogen las determinaciones de la Legislación de Costas aplicable a todas aquellas parcelas y edificaciones ubicadas en el dominio público marítimo terrestre, servidumbre de tránsito y de protección.

La servidumbre de tránsito se representa en los planos de ordenación. Tal y como se indica en la leyenda de estos, se destaca el espacio privado afectado por servidumbre de tránsito, que incide exclusivamente al lindero norte de la parcela AB16 (M-3 anterior), el interior. En el resto del frente costero la servidumbre de tránsito está garantizada por el paseo costero existente.

Los titulares de las construcciones e instalaciones afectados por la servidumbre de tránsito podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que, con carácter previo, la Administración del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada.

Igualmente se representa la servidumbre de protección que afecta a varias parcelas. Algunas parcelas, todas ellas edificadas, se encuentran afectadas en parte, incluso en la edificación. Podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

Se mantienen los accesos al mar contemplados en la ordenación previa a esta Modificación del Plan General.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

## SOLANA MATORRAL

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	98.832	29,36	<b>177.929</b>	<b>52,86</b>	82.958	37,72	<b>150.882</b>	<b>68,61</b>
	Extrahotelero	79.097	23,50			67.924	30,89		
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	27.457	8,16	<b>44.915</b>	<b>13,34</b>	39.133	17,80	<b>40.029</b>	<b>18,20</b>
	Residencial Mixto	15.555	4,62			185	0,08		
	Vivienda Unifamiliar	1.903	0,57			712	0,32		
<b>Terciario</b>	Terciario	30.009	8,92	<b>30.009</b>	<b>8,92</b>	26.864	12,22	<b>28.780</b>	<b>13,09</b>
	Residencial Mixto	0	0,00			1.916	0,87		
<b>Infraestructura privada</b>		1.237	0,37	<b>1.237</b>	<b>0,37</b>	212	0,10	<b>212</b>	<b>0,10</b>
<b>Privado</b>				<b>254.090</b>	<b>75,49</b>			<b>219.903</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Áreas Ajardinadas	12.720	3,78	<b>25.498</b>	<b>7,58</b>				
	Plaza	2.639	0,78						
	Libre Protección	4.129	1,23						
	Paseo Marítimo	6.010	1,79						
<b>Comunitario</b>	Polivalente	9.090	2,70	<b>9.090</b>	<b>2,70</b>				
<b>Infraestructuras</b>	Saneamiento	844	0,25	<b>2.881</b>	<b>0,86</b>				
	Aparcamiento	2.037	0,61						
<b>Varios</b>	Varios	41.305	12,27	<b>45.048</b>	<b>13,38</b>				
	Petonal	3.743	1,11						
<b>Público</b>				<b>82.517</b>	<b>24,51</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>336.607</b>	<b>100,00</b>			<b>219.903</b>	<b>100,00</b>

La superficie de suelo del área asciende a 336.607m<sup>2</sup>s, habiéndose excluido del ámbito la parcela turística incluida en el dominio público, así como parte de la carretera insular que se encuentra dentro del espacio natural antes señalado. La edificabilidad del ámbito es de 0,653 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, siendo una de las más altas de las áreas objeto de ordenación.

Hay que destacar en este núcleo el bajo nivel de las dotaciones públicas de espacios libres y usos comunitarios que suponen el 7,67 y el 2,70 % respectivamente de la superficie del ámbito.

El Uso Característico del Área es el turístico al suponer este uso solamente el 70,02% de la superficie de parcelas privadas y el 68,61% de la superficie edificable.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en los Capítulos 4 y 5 de esta Memoria es de 511 viviendas y el número de plazas turísticas es de 4.980, siendo uno de los núcleos turísticos más importantes. Hay que destacar la superficie de uso terciario de este ámbito que asciende a 28.780 m<sup>2</sup>c, quizás excesiva para poder garantizar que el conjunto de esta no sufra un proceso de degradación que pueda afectar negativamente a los diferentes complejos, así como a todo el ámbito. En este sentido se considera que la superficie de uso terciario no puede aumentar de ninguna manera, eliminándose los incentivos que se pudieran haber planteado en el planeamiento actualmente vigente.

Con independencia de que las viviendas vacacionales que se hayan desarrollado conforme a las determinaciones del reglamento que las regula no se consideren en fuera de ordenación, solamente se consideran compatibles en determinadas parcelas de la zona costera junto a Morro Jable, que garantizan una oferta turística de calidad. No se consideran como uso compatible del uso residencial

de vivienda colectiva, aún más de aquellas edificaciones que en su día tuvieron el uso turístico de apartamentos, con el fin de que no puedan realizar una oferta turística extrahotelera de baja calidad, dado que los apartamentos turísticos han de cumplir una serie de obligaciones sobre todo en relación con las zonas comunes del complejo de las que aquellas están eximidas.

Las parcelas AB21 y AB22 conforman un ámbito de actuación sobre el medio urbano de rehabilitación edificatoria conforme establece el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en el art. 119 2 c) y siguientes. Serán de aplicación complementaria las determinaciones contempladas en el Convenio Urbanístico establecido con DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L. incorporado al Anexo correspondiente.

Los objetivos establecidos para el desarrollo de este ámbito son:

- Consolidación de la superficie delantera de locales, conformando una línea de fachada continua, que permita una alineación edificatoria y homogenizar tanto formal como funcionalmente la imagen obsoleta y heterogénea que presenta actualmente, frente a los requerimientos y objetivos de modernización y dinamización propuestos por la Modificación Menor, y de puesta en marcha de todos los servicios urbanísticos de los que en la actualidad adolece o se prestan en inadecuadas condiciones en todo el Área.
- Restructuración del complejo Tennis Center, que permita obtener una importante dotación destinada a aparcamientos en planta sótano y alta, que satisfaga la demanda interna no sólo de la zona comercial, sino además que dé respuesta al déficit de plazas del entorno consolidado comercial y turístico, mejorando además el flujo hacia los locales interiores, y estableciendo otra zona como área polivalente de servicios y dotaciones. Para ello se plantea abrir dicho espacio a la calle Estrella de Mar mediante la demolición de parte del volumen ocupado actualmente por los trasteros y zonas de servicios anexas mencionados anteriormente a fin de crear un mall peatonal, y mejorar su acceso y fluidez, estableciendo una relación directa entre dotación de aparcamientos, el conjunto de locales comerciales y el entorno urbano consolidado inmediato.
- Establecer un elemento singular y ligero a modo de plegadura en la zona de cubierta-fachada hacia la Avenida El Saladar que funcione como elemento visualmente representativo del conjunto, y que solucione los problemas de visibilidad e identidad del Centro principalmente causados al estar por debajo de la rasante de la Avenida y que se implante también como elemento generador de energía renovables ( cubierta fotovoltaica ) que haga eficiente a la edificación (nZEB). Dicho elemento además proporciona una superficie que dote al centro de una zona para instalaciones, servicios, etc., sin impactar sobre el entorno.
- Mejorar el corredor interior común y del frente de locales con acceso al mismo, planteando una unidad formal a nivel de fachadas permeable con el espacio público.
- Mejorar la accesibilidad del conjunto mediante el cumplimiento de las consideraciones previstas en el Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA) incluido en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.
- Mejora y acondicionamiento del espacio urbano próximo en cuanto a las dotaciones (viario y espacios libres).
- La altura de la edificación resultante ha de ser inferior a la establecida en el Plan General vigente y la que posibilita el Plan de Modernización, Mejora y Competitividad de Morro Jable.
- El aprovechamiento edificatorio será el derivado del Plan General vigente aplicado sobre las parcelas originales, sin aplicar los incentivos del PMM.

Igualmente, en el desarrollo de dicha actuación, en atención además a las propias previsiones de la presente Modificación Menor B, que se permita:

- La **rehabilitación edificatoria** existente y la creación de nuevos espacios.
- La **mejora y puesta al día del espacio público**, con áreas ordenadas de estancia y sombras, nuevos pavimentos, iluminación, jardinería, descanso, etc., **y de los accesos rodados** a través de la Calle Estrella de Mar (vial estructurante), para su conexión futura con la Calle Aguililla y Papagayo a través de peatonal propuesto con una solución similar a las propuestas en la zona anexa al Saladar por los Servicios Técnicos Municipales .
- La obtención de una **dotación de aparcamientos** en la planta alta de la zona comercial de titularidad municipal y con carácter demanial.
- Y asimismo, en poder **materializar y patrimonializar la parcela municipal y su aprovechamiento**, previa valoración por empresa tasadora oficial de reconocido prestigio, mediante compensación a cambio, y por parte del cesionario:



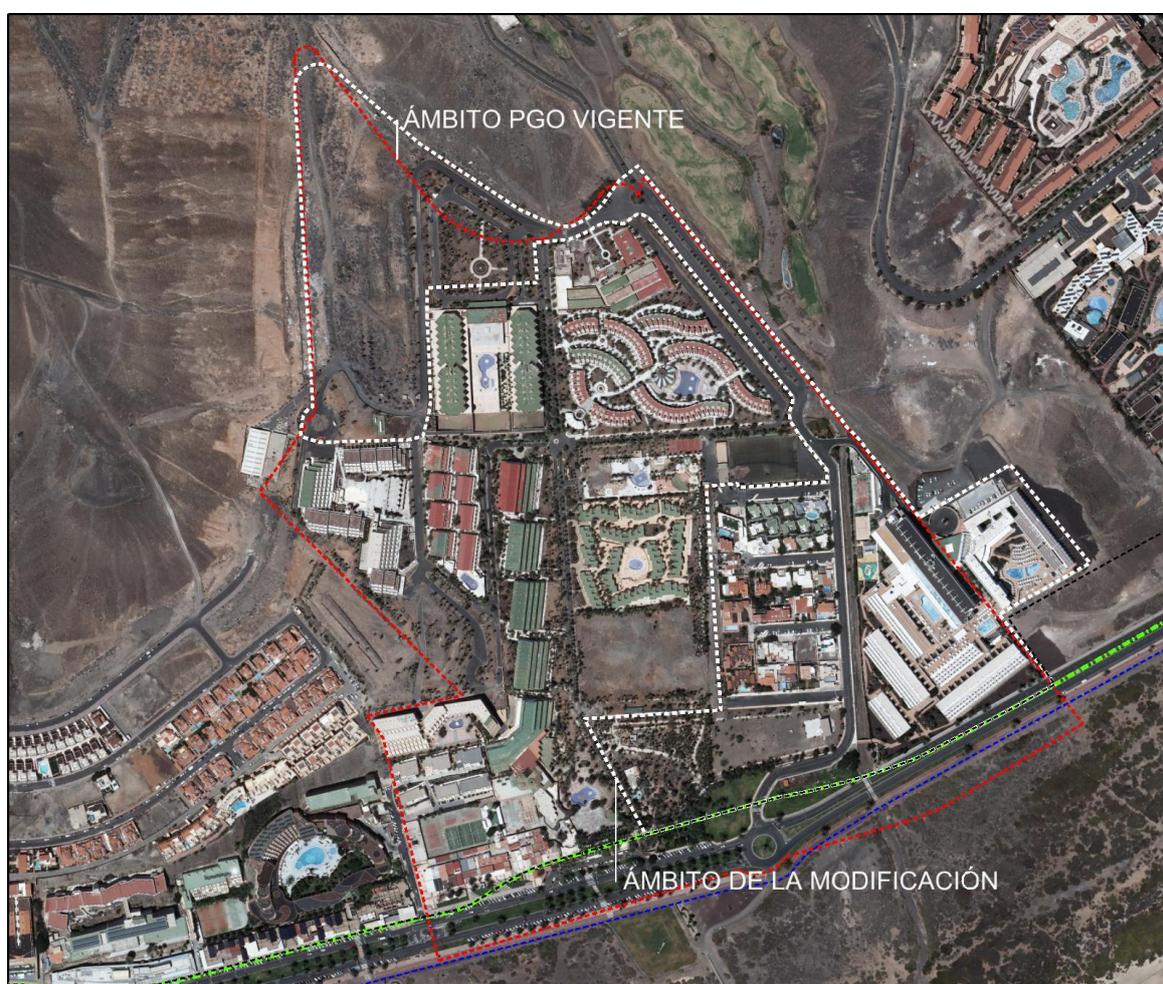
#### 8.2.3.4 Área turística de Stella Canaris 1

Esta área limita al oeste con el área de Solana Matorral, al norte con suelo urbanizable, al este con suelo urbanizable y al sur con el espacio natural de la Playa del Matorral, que incluye, al igual que en Solana Matorral, la carretera de interés regional.

Derivado del Convenio presentado por la empresa Meeting Point Hotels, se subdivide esta área en dos subámbitos.

El área de Stella Canaris 1 se configura excluyendo las parcelas sujetas al Convenio y los viales y espacios libres vinculados al mismo.

Se integra dentro del ámbito la parcela de 12.000 m<sup>2</sup>s contemplada en el convenio de noviembre de 1990 firmado por el Ayuntamiento y Riu Hoteles e Inmobiliaria Fuerteventura S.A. Se excluye tal y como ya se ha dicho una parte del ámbito que se ha incluido en Solana Matorral.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se realicen las cesiones de viarios y espacios libres públicos contempladas en el planeamiento vigente.

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General.

El núcleo se caracteriza por un desarrollo basado en la tipología de edificación abierta a todas las parcelas turísticas con diferentes parámetros edificatorios y de ciudad jardín a la manzana de uso residencial.

En la ordenación establecida en relación con la Legislación de Costas ha de señalarse que la servidumbre de tránsito y de protección no afectan al ámbito, al estar incluidas ambas franjas en el espacio natural.

Se mantienen los accesos al mar contemplados en la ordenación previa a esta Modificación del Plan General.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

### STELLA CANARIS 1

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	79.342	50,44	<b>82.085</b>	<b>52,19</b>	53.114	76,89	<b>53.937</b>	<b>78,08</b>
	Extrahotelero	2.743	1,74			823	1,19		
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	15.423	9,81	<b>15.423</b>	<b>9,81</b>	4.627	6,70	<b>4.627</b>	<b>6,70</b>
<b>Comunitario privado</b>	Cultural	6.967	4,43	<b>6.967</b>	<b>4,43</b>	6.967	10,09	<b>6.967</b>	<b>10,09</b>
<b>Terciario</b>		7.069	4,49	<b>7.069</b>	<b>4,49</b>	3.544	5,13	<b>3.544</b>	<b>5,13</b>
<b>Privado</b>				<b>111.544</b>	<b>70,91</b>			<b>69.075</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	4.722	3,00	<b>7.843</b>	<b>4,99</b>				
	Áreas Ajardinadas	2.440	1,55						
	Libre de Protección	681	0,43						
<b>Infraestructuras</b>	Saneamiento	3.152	2,00	<b>3.152</b>	<b>2,00</b>				
<b>Viaros</b>	Peatonal	1.303	0,83	<b>1.303</b>	<b>0,83</b>				
	Viaros	33.452	21,27	<b>33.452</b>	<b>21,27</b>				
<b>Público</b>				<b>45.750</b>	<b>29,09</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>157.294</b>	<b>100,00</b>			<b>69.075</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante del ámbito es de 0,439 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Hay que destacar en este núcleo el muy bajo nivel de las dotaciones públicas. Los espacios libres suponen el 4,99%, sin que exista ninguna parcela destinada a uso comunitario de dominio público. A usos comunitarios privados, no desarrollados, se prevé una parcela que supone el 4,43% de la superficie del área. Al igual que Solana disponen en todo caso del frente costero de la playa. Esto se deriva de las ordenaciones originales, de la no concreción de ningún proceso de gestión y de permitir consolidar los aprovechamientos edificatorios, que supondrían de querer aumentar las dotaciones públicas acudir a procesos de expropiación, criterio no contemplado por la gran cuantía económica que podrían suponer.

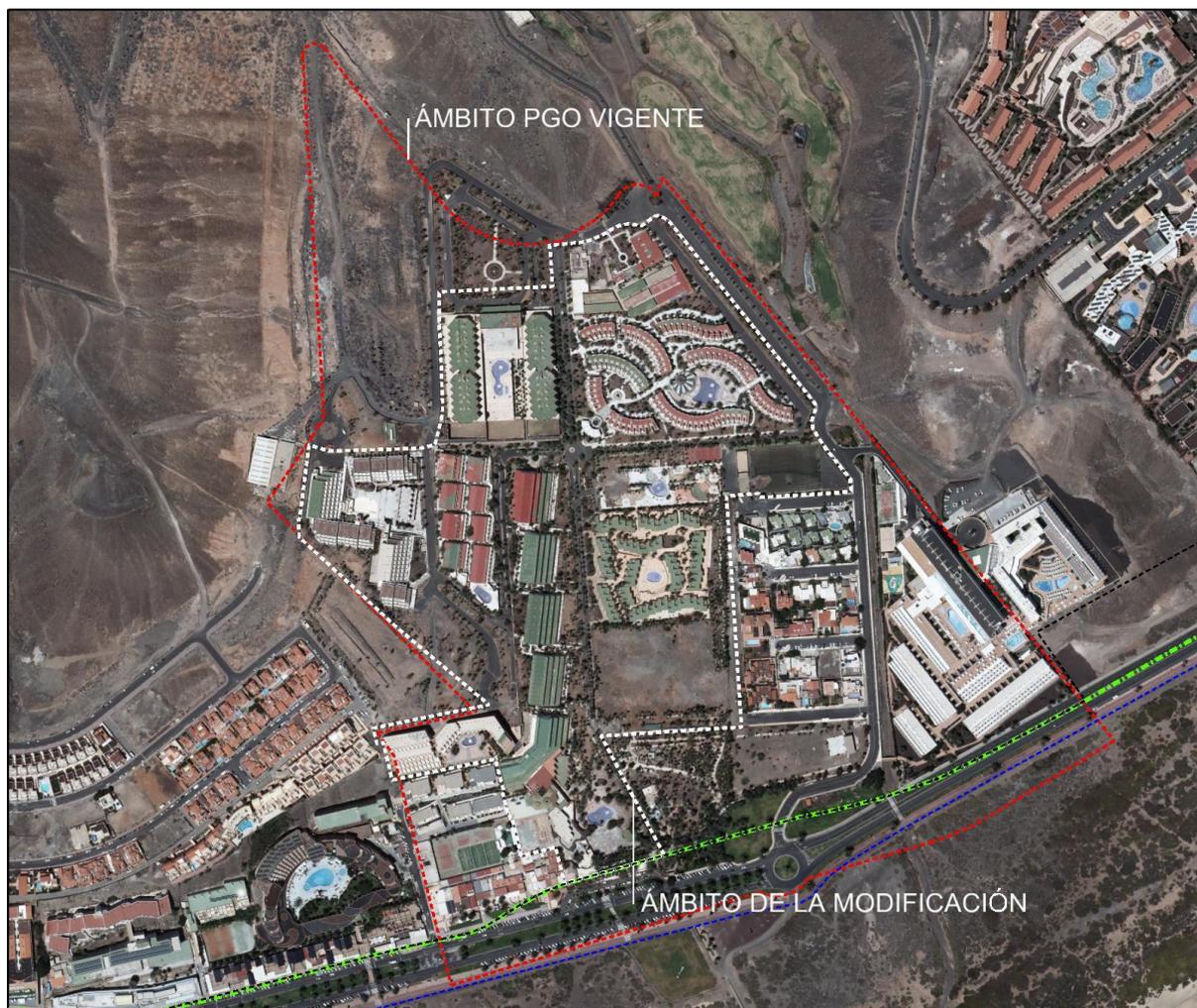
El Uso Característico del Área es el turístico al suponer este uso solamente el 73,58% de la superficie de parcelas privadas y el 78,08% de la superficie edificable.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en los Capítulos 4 y 5 de esta Memoria es de 77 viviendas y el número de plazas turísticas es de 1.793. Se considera como uso compatible del residencial el extrahotelero de villas turísticas.

### 8.2.3.5 Área turística de Stella Canarias 2

Esta área limita al oeste con el área de Solana Matorral, al norte con suelo urbanizable, al este con suelo urbanizable y al sur con el espacio natural de la Playa del Matorral, que incluye, al igual que en Solana Matorral, la carretera de interés regional.

Derivado del Convenio presentado por la empresa Meeting Point Hotels, se configura este subámbito como un área independiente.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se cumplan las condiciones contempladas en el Convenio Urbanístico incluido en el Anexo respectivo.

La ordenación recoge la ordenación propuesta en el Convenio Urbanístico, en el que se reajusta la ordenación derivada del proceso desarrollado en el año 2017 en el que se solicitó autorización turística y se obtuvo licencia para la renovación edificatoria de gran parte de las parcelas turísticas. Esto supuso para algunas de ellas la aplicación de incentivos de edificabilidad y de aumento de plazas turísticas conforme a las determinaciones de la legislación turística. La nueva ordenación reajusta la ordenación reduciendo el número de plazas en 339. Se ha establecido un estándar de 40 y 60 m<sup>2</sup>s por plaza para los hoteles de 4\* y 5\* respectivamente, que iguala o mejora el resultante de las autorizaciones concedidas a los hoteles renovados.

El núcleo se caracteriza por un desarrollo basado en la tipología de edificación abierta a todas las parcelas turísticas con diferentes parámetros edificatorios. .

En la ordenación establecida en relación con la Legislación de Costas ha de señalarse que la servidumbre de tránsito y de protección no afectan al ámbito, al estar incluidas ambas franjas en el espacio natural.

Se mantienen los accesos al mar contemplados en la ordenación previa a esta Modificación del Plan General.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

## STELLA CANARIS 2

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	147.260	88,55	<b>147.260</b>	<b>88,55</b>	103.931	100,00	<b>103.931</b>	<b>100,00</b>
<b>Privado</b>				<b>147.260</b>	<b>88,55</b>			<b>103.931</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	7.205	4,33	<b>7.205</b>	<b>4,33</b>				
<b>Varios</b>	Varios	0	0,00	<b>11.844</b>	<b>7,12</b>				
	Peatonal	11.844	7,12						
<b>Público</b>				<b>19.049</b>	<b>11,45</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>166.309</b>	<b>100,00</b>			<b>103.931</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante del ámbito es de 0,624 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Hay que destacar en este núcleo el muy bajo nivel de las dotaciones públicas. Los espacios libres suponen el 4,33%, sin que exista ninguna parcela destinada a uso comunitario de dominio público ni privado. Al igual que Solana disponen en todo caso del frente costero de la playa. Esto se deriva de las ordenaciones originales, de la no concreción de ningún proceso de gestión y de permitir consolidar los aprovechamientos edificatorios, que supondrían de querer aumentar las dotaciones públicas acudir a procesos de expropiación, criterio no contemplado por la gran cuantía económica que podrían suponer. En cualquier caso, el conjunto de la mayor parte de las parcelas turísticas conforma un gran resort, que no demanda de dotaciones públicas en su entorno.

El Uso Característico del Área es el turístico al suponer el 100% de la superficie de parcelas privadas.

El número de plazas turísticas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el Capítulos 5 de esta Memoria es de 3.507.

## 8.2.4 ALDIANA - ESQUINZO

### 8.2.4.1 Área turística de Aldiana

Esta área limita al suroeste y norte con el área de Las Gaviotas, no ordenada en esta modificación menor, oeste con el área de Solana Matorral, al norte con suelo urbanizable, al noreste con el área de Butihondo, igualmente no ordenada en esta modificación menor y al este con el dominio público marítimo terrestre.

Se excluye del ámbito objeto de esta modificación menor un viario y una parcela que no fue objeto de ordenación pormenorizada por el plan general vigente.

Este ámbito se corresponde con el delimitado en el convenio urbanístico entre el ayuntamiento y SAOYAMA 25 S.L, que se incorpora al Anexo de Convenios Urbanísticos.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, siendo, en cualquier caso, de aplicación las estipulaciones contempladas en el convenio urbanístico.

Este ámbito es de uso característico turístico, configurándose una única parcela privada de uso turístico hotelero.

La tipología de la edificación es la abierta con una superficie edificable ligeramente inferior a la contemplada en el Plan General vigente, al aplicar el coeficiente de edificabilidad sobre una superficie menor. El número de plazas de 1.560 responde al contemplado en el convenio, respetándose, en cualquier caso, los mínimos establecidos en este Plan General, tal y como se ha desarrollado en el Capítulo 5 de esta Memoria.

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-33-LP, aprobado según Orden Ministerial del 14 de julio de 1988. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección. En la ordenación establecida se reflejan el dominio público marítimo terrestre, la servidumbre de tránsito y la zona de influencia, conforme a los planos que recogen la Orden Ministerial.

Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, en el que se refleje a su vez la servidumbre de protección, que deberá tener en cuenta la posible generación de derechos indemnizatorios a efectos de aplicación de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley

En las edificaciones y usos existentes situados en la servidumbre de protección podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

Toda la servidumbre de tránsito se establece como un paseo costero público que se desarrolla en todo el frente costero.

No se ha eliminado ningún acceso público al mar establecido previamente. El acceso rodado desde la zona oeste, la más alejada de la parcela a la costa se desarrollará por el viario público situado al norte de la parcela. El acceso peatonal tanto por la anterior vía como por el parque urbano que bordea el lindero sur.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

## ALDIANA

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	133.979	84,82	<b>133.979</b>	<b>84,82</b>	47.125	100,00	<b>47.125</b>	<b>100,00</b>
<b>Privado</b>				<b>133.979</b>	<b>84,82</b>			<b>47.125</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	9.071	5,74	<b>23.565</b>	<b>14,92</b>				
	A. A Jardinadas	8.782	5,56						
	Libre proteccion	2.358	1,49						
	Paseos Marítimos	3.354	2,12						
<b>Varios</b>	Varios	411	0,26	<b>411</b>	<b>0,26</b>				
<b>Público</b>				<b>23.976</b>	<b>15,18</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>157.955</b>	<b>100,00</b>			<b>47.125</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,298 m2c/m2s.

El Uso Característico del Área es el turístico.

Las dotaciones públicas se concretan solamente en espacios libres públicos, dado que no se considera necesario el desarrollo de usos comunitarios públicos. Son superiores, en cualquier caso, al mínimo establecido en la legislación urbanística para los nuevos desarrollos turísticos, e cumple con el estándar de 50 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c, establecido en la legislación urbanística para los nuevos desarrollos turísticos, 50 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c.



### 8.2.4.2 Área turística de Esquinzo

Esta área limita al suroeste con el área de Butihondo, no ordenada en esta modificación menor, al norte y este con parte del ámbito original, al este con suelo urbanizable y al sureste suelo rústico de protección costera.

Dado que en este ámbito no se ha desarrollado ningún proceso de gestión y se ha consolidado en gran parte el aprovechamiento edificatorio, sin que se haya realizado ninguna cesión de espacios libres, equipamientos públicos o viarios, se reduce el ámbito en esta modificación menor al de las parcelas edificadas e intersticiales. La carencia de usos comunitarios se subsanará en el documento de ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada correspondiente mediante la clasificación de los suelos colindantes como urbanizables o urbanos no consolidados, tal y como se contempla en el Avance de dicho documento.



En la zona no edificada ni urbanizada situada al suroeste se delimita una unidad de actuación con una nueva ordenación destinada a conseguir una parcela de uso turístico hotelero, al mismo tiempo que se generan unos espacios libres de los que carece el ámbito. Esta unidad de actuación se clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado.

El resto del área se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, los terrenos destinados a viarios y espacios libres establecidos en la ordenación pormenorizada de esta Modificación del Plan General, en base a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Reglamento para

la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Todo ello derivado de las determinaciones en su momento establecidas en planeamiento previo reajustadas en base al estado actual resultante de los procesos de urbanización y edificación habidos.

El núcleo se caracteriza por un desarrollo basado mayoritariamente en la tipología de edificación abierta con diferentes parámetros edificatorios y de ciudad jardín a unas pocas parcelas de uso residencial.

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General, salvo en lo que atañe a la reordenación antes mencionada para configurar una nueva parcela hotelera y a la reubicación del peatonal de acceso a la costa, conforme al estado actual consolidado.

El deslinde reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-45-LP, aprobado según Orden Ministerial del 4 de octubre de 1989. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

Deberá procederse, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, en el que se refleje a su vez la servidumbre de protección, que deberá tener en cuenta la posible generación de derechos indemnizatorios a efectos de aplicación de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley.

La servidumbre de tránsito se representa en los planos de ordenación. Toda ella es externa al ámbito de ordenación.

La servidumbre de protección previsible (20 metros), dada su clasificación como urbana en el planeamiento previo al Plan General del año 1989, sería externa al ámbito de actuación. En el supuesto de que del nuevo deslinde se derivara una afección de la servidumbre de protección que se estableciera, en las parcelas que se encontraran en tal situación podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

Se mantienen los accesos al mar contemplados en la ordenación previa a esta Modificación del Plan General.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

## ESQUINZO

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	33.189	32,76	<b>46.706</b>	<b>46,10</b>	21.814	35,07	<b>35.331</b>	<b>56,81</b>
	Extrahotelero	13.517	13,34			13.517	21,73		
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	15.717	15,51	<b>28.662</b>	<b>28,29</b>	13.393	21,53	<b>25.044</b>	<b>40,27</b>
	Residencial Mixto	12.945	12,78			11.651	18,73		
<b>Terciario</b>	Residencial Mixto	0	0,00	<b>0</b>	<b>0,00</b>	1.295	2,08	<b>1.295</b>	<b>2,08</b>
<b>Equipamiento privado Recreativo</b>		1.753	1,73	<b>1.753</b>	<b>1,73</b>	526	0,85	<b>526</b>	<b>0,85</b>
<b>Privado</b>				<b>77.121</b>	<b>76,11</b>			<b>62.195</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	2.571	2,54	<b>5.020</b>	<b>4,95</b>				
	Plaza	2.074	2,05						
	Áreas A Jardinadas	375	0,37						
<b>Infraestructuras</b>	Energía	47	0,05	<b>94</b>	<b>0,09</b>				
	Tratamiento de residuos	47	0,05						
<b>Varios</b>	Varios	18.783	18,54	<b>19.088</b>	<b>18,84</b>				
	Petonal	305	0,30						
<b>Público</b>				<b>24.202</b>	<b>23,89</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>101.323</b>	<b>100,00</b>			<b>62.195</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,615 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Hay que destacar en este núcleo el bajo nivel de las dotaciones públicas de espacios libres y usos comunitarios que suponen el 4,72 y el 0 % respectivamente de la superficie del ámbito, si bien se establece una parcela con uso recreativo privado que supone el 1,74 %. Al igual que todas las zonas costeras disponen en todo caso del frente costero de la playa. Esto se deriva de las ordenaciones originales, de la no concreción de ningún proceso de gestión y de permitir consolidar los aprovechamientos edificatorios, que supondrían de querer aumentar las dotaciones públicas acudir a procesos de expropiación, criterio no contemplado por la gran cuantía económica que podrían suponer. En cualquier caso, este problema se disminuye en parte al aumentar los espacios libres públicos derivados de la unidad de actuación delimitada.

Esta área es de uso característico turístico, siendo mayoritario este uso al suponer el 60,56% de la superficie privada y el 56,81% de la superficie edificable.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en los Capítulos 4 y 5 de esta Memoria es de 279 viviendas y el número de plazas turísticas es de 1.037.

Se considera como uso compatible del residencial el extrahotelero de villas turísticas en determinadas parcelas de ciudad jardín.



## **8.2.5 COSTA CALMA ZONA COSTERA**

### **8.2.5.1. Cañada del Río**

El ámbito original derivado del PAU y del Plan Parcial original, corregido por el Plan General Vigente se subdivide en diferentes áreas, correspondientes a los polígonos originales, para establecer una ordenación pormenorizada más adecuada permitiendo a su vez una mayor precisión en el establecimiento del uso característico de cada uno de los polígonos previos. Todo ello unido a la incorporación al dominio público de los viarios, espacios libres e infraestructuras generales extrapolígono, según denominación y obligaciones del PAU y Plan Parcial, proceso ya iniciado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pájara.

### 8.2.5.2. Área turística de Cañada del Río C1

Esta área limita al oeste con el área Cañada del Río D1, al noroeste con el área extrapolígono original, al noreste con el área de El Granillo 1A y al sur con el dominio público marítimo terrestre.

La superficie delimitada es de 131.164 m<sup>2</sup>s, inferior a la contemplada en el Estudio de Detalle que ordenó este ámbito (151.668 m<sup>2</sup>s), derivado del recorte que supone el nuevo deslinde marítimo terrestre, tal y como se puede apreciar en la ortofoto.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se realicen las cesiones contempladas en el Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanística según la ordenación contemplada en el Estudio de Detalle del polígono (espacios libres públicos y viarios) reajustadas en base al estado actual resultante de los procesos de urbanización y edificación habidos tal y como se recogen en los planos de ordenación, una vez estén en condiciones de ser recepcionadas por el Ayuntamiento.

La tipología edificatoria de aplicación a todas las parcelas es el de edificación abierta, con diferentes parámetros edificatorios sin que se haya aumentado la superficie edificable original.

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General.

En la ordenación establecida se reflejan el dominio público marítimo terrestre, servidumbre de tránsito, la servidumbre de protección y la zona de influencia. Todo ello en base al deslinde vigente desarrollado conforme a la Ley de Costas de 1988, aprobado por Orden Ministerial de 28/02/2008.

La servidumbre de tránsito se representa en los planos de ordenación, tal y como se indica en la leyenda de estos, se señala el espacio privado afectado por la servidumbre de tránsito, que incide en todas las parcelas del frente costero.

Los titulares de las construcciones e instalaciones afectados por la servidumbre de tránsito podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que con carácter previo, la Administración del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada.

Igualmente se representa la servidumbre de protección que afecta a varias parcelas y en parte a edificaciones. Podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

Se mantienen los accesos al mar contemplados en la ordenación previa a este Plan General. Se deberán demoler las edificaciones que ocupan los itinerarios peatonales previstos en el Estudio de Detalle original.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

### CAÑADA DEL RIO - C1

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	76.077	58,00	<b>106.432</b>	<b>81,14</b>	43.100	74,97	<b>56.227</b>	<b>97,80</b>
	Extrahotelero	30.355	23,14			13.127	22,83		
<b>Terciario</b>		4.300	3,28	<b>4.300</b>	<b>3,28</b>	1.266	2,20	<b>1.266</b>	<b>2,20</b>
<b>Privado</b>				<b>110.732</b>	<b>84,42</b>			<b>57.493</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Plaza	3.811	2,91	<b>6.470</b>	<b>4,93</b>				
	Areas Ajardinadas	2.271	1,73						
	Libre de Protección	388	0,30						
<b>Varios</b>	Varios	11.030	8,41	<b>13.962</b>	<b>10,64</b>				
	Petonal	2.932	2,24						
<b>Público</b>				<b>20.432</b>	<b>15,58</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>131.164</b>	<b>100,00</b>			<b>57.493</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,438 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

La dotación de espacios libres es la derivada de las determinaciones del Plan Parcial y Estudio de Detalle previos. Para este ámbito no se contemplaba ningún uso comunitario público o privado. Al igual que todas las zonas costeras disponen en todo caso del frente costero de la playa.

Esta área es de uso característico turístico, sin que se contemple ninguna parcela de uso residencial, tal y como se ha consolidado.

El número de plazas turísticas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el Capítulo 6 de esta Memoria es de 2.499.

### 8.2.5.3. Área turística de Cañada del Río D1

Esta área limita al suroeste con el área Cañada del Río D2, al noroeste con el área extrapolígon original, este con el área de Cañada del Río C1 y al sur con las áreas Violante, Bahía calma 1 y Palace, así como con el dominio público marítimo terrestre.

La superficie delimitada es de 176.689 m<sup>2</sup>s, cifra muy parecida a la contemplada en el Estudio de Detalle que ordenó este ámbito, aunque con la alteración de excluir una parte que quedó toda ella incluida en el dominio público marítimo terrestre e incluir una parcela con calificación previa de verde deportivo que en el planeamiento vigente no estaba adscrita a ningún ámbito.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se realicen las cesiones contempladas en el Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanística según la ordenación contemplada en el Estudio de Detalle del polígono (espacios libres públicos y viarios) reajustadas en base al estado actual resultante de los procesos de urbanización y edificación habidos tal y como se recogen en los planos de ordenación, una vez estén en condiciones de ser recepcionadas por el Ayuntamiento.

Las tipologías edificatorias de aplicación son la edificación abierta y ciudad jardín aislada o agrupada, con diferentes parámetros edificatorios sin que se haya aumentado la superficie edificable original.

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General. Se recoge la parcela no incluida previamente en el ámbito como de uso recreativo con una superficie edificable de 95 m<sup>2</sup>c.

Hay que destacar la muy baja edificabilidad de una serie de parcelas, no acorde con ningún criterio razonable de ordenación, aunque derivada de los parámetros establecidos tanto a nivel global para el polígono por el Plan parcial, como de su plasmación en la ordenación pormenorizada establecida en el Estudio de Detalle.

En la ordenación establecida se reflejan el dominio público marítimo terrestre, servidumbre de tránsito, la servidumbre de protección y la zona de influencia. Todo ello en base al deslinde vigente desarrollado conforme a la Ley de Costas de 1988, aprobado por Orden Ministerial de 28/02/2008.

La servidumbre de tránsito se representa en los planos de ordenación, tal y como se indica en la leyenda de estos, se señala el espacio privado afectado por la servidumbre de tránsito, que incide en solo una de las parcelas del frente costero.

Los titulares de las construcciones e instalaciones afectados por la servidumbre de tránsito podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que, con carácter previo, la Administración del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada.

Igualmente se representa la servidumbre de protección que afecta a dos parcelas. Podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

Se mantienen los accesos al mar contemplados en la ordenación previa a este Plan General.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

## CAÑADA DEL RIO - D1

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	64.534	36,52	<b>72.682</b>	<b>41,14</b>	14.416	66,79	<b>15.186</b>	<b>70,36</b>
	Extrahotelero	8.148	4,61			770	3,57		
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	19.401	10,98	<b>22.445</b>	<b>12,70</b>	5.575	25,83	<b>5.875</b>	<b>27,22</b>
	Vivienda Unifamiliar	3.044	1,72			300	1,39		
<b>Terciario</b>		1.854	1,05	<b>1.854</b>	<b>1,05</b>	350	1,62	<b>350</b>	<b>1,62</b>
<b>Comunitario privado (Recreativo)</b>		17.276	9,78	<b>17.276</b>	<b>9,78</b>	172	0,80	<b>172</b>	<b>0,80</b>
<b>Privado</b>				<b>114.257</b>	<b>64,67</b>			<b>21.583</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	48.592	27,50	<b>49.350</b>	<b>27,93</b>				
	Areas Ajardinadas	758	0,43						
<b>Varios</b>	Varios	9.694	5,49	<b>13.082</b>	<b>7,40</b>				
	Petonal	3.388	1,92						
<b>Público</b>				<b>62.432</b>	<b>35,33</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>176.689</b>	<b>100,00</b>			<b>21.583</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,1222 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, cifra muy baja que, como ya se ha comentado, da lugar a superficies edificables ridículas en parcela.

La dotación de espacios libres públicos es prácticamente la derivada de las determinaciones del Plan Parcial y Estudio de Detalle previo. Para este ámbito se contempla una parcela de uso comunitario deportivo privado. Se ha incluido como ya se ha dicho una nueva parcela de uso recreativo privado, dando por lo tanto una importante superficie destinadas a usos complementarios del turístico Al igual que todas las zonas costeras disponen en todo caso del frente costero de la playa.

Esta área es de uso característico turístico, siendo mayoritario este uso al suponer el 63,61% de la superficie privada y el 70,36% de la superficie edificable.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en los Capítulos 5 y 6 de esta Memoria es de 135 viviendas y el número de plazas turísticas es de 805.



#### 8.2.5.4. Área turística de Cañada del Río D2

Esta área limita al suroeste con suelo rústico y con un área edificada que no es objeto de ordenación en esta modificación menor, al noreste con suelo rústico y con el área extrapolígono original, al noreste con el área de Cañada del Río D1 y al sureste con las de Los Albertos y Risco del Gato 1.

La superficie delimitada es de 181.892 m<sup>2</sup>s, cifra muy parecida a la contemplada en el Estudio de Detalle (192.344 m<sup>2</sup>s). La forma es prácticamente similar, tal y como se puede apreciar en la ortofoto.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se realicen las cesiones contempladas en el Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanística según la ordenación contemplada en el Estudio de Detalle del polígono (espacios libres públicos y viarios) reajustadas en base al estado actual resultante de los procesos de urbanización y edificación habidos tal y como se recogen en los planos de ordenación, una vez estén en condiciones de ser recepcionadas por el Ayuntamiento.

Las tipologías edificatorias de aplicación son la edificación abierta y ciudad jardín agrupada, con diferentes parámetros edificatorios sin que se haya aumentado la superficie edificable original.

En esta modificación menor, la ordenación reajusta la previa del Estudio de Detalle en base a los diferentes documentos de ordenación y segregación de parcelas habidos, tal y como se relata en la Memoria de Información.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

## CAÑADA DEL RIO - D2

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	90.785	49,91	<b>90.785</b>	<b>49,91</b>	15.680	58,37	<b>15.680</b>	<b>58,37</b>
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	28.987	15,94	<b>28.987</b>	<b>15,94</b>	9.831	36,59	<b>9.831</b>	<b>36,59</b>
<b>Terciario</b>		2.754	1,51	<b>2.754</b>	<b>1,51</b>	1.249	4,65	<b>1.249</b>	<b>4,65</b>
<b>Comunitario privado (Recreativo)</b>		10.592	5,82	<b>10.592</b>	<b>5,82</b>	105	0,39	<b>105</b>	<b>0,39</b>
<b>Privado</b>				<b>133.118</b>	<b>73,19</b>			<b>26.865</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	33.089	18,19	<b>43.081</b>	<b>23,68</b>				
	Libre Protección	9.992	5,49						
<b>Varios</b>	Varios	2.734	1,50	<b>5.693</b>	<b>3,13</b>				
	Petonal	2.959	1,63						
<b>Público</b>				<b>48.774</b>	<b>26,81</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>181.892</b>	<b>100,00</b>			<b>26.865</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,148 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, cifra bastante baja que da lugar a superficies edificables también bajas en las parcelas.

La dotación de espacios libres públicos es prácticamente similar a la derivada de las determinaciones del Plan Parcial y Estudio de Detalle previo. Para este ámbito se contempla una parcela de uso comunitario deportivo privado.

Se considera como espacio libre de protección el situado al sureste del ámbito con el fin de recuperar las condiciones geomorfológicas originales.

Esta área es de uso característico turístico, siendo mayoritario este uso al suponer el 68,19% de la superficie privada y el 58,37% de la superficie edificable.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en los Capítulos 5 y 6 de esta Memoria es de 206 viviendas y el número de plazas turísticas es de 722.

### 8.2.5.5. Área turística de Risco del Gato 1

Esta área limita al suroeste con un área edificada que no es objeto de ordenación en esta modificación menor, al noreste con el área de Cañada del Río D2, al noreste con el área de Cañada del Río D1 y con la de Los Albertos y al sureste con el dominio público marítimo terrestre.

La superficie delimitada es de 86.471 m<sup>2</sup>s, inferior a la contemplada en el Plan General vigente y en el Estudio de Detalle tramitado (96.195 m<sup>2</sup>s), al excluir el suelo que se añadió a una parcela del ámbito no ordenado por esta modificación (Risco del Gato 2), así como al reajuste derivado de la alteración del dominio público marítimo terrestre. Se agrega el viario de acceso que, en cualquier caso, nunca estuvo incluido en el PAU de Cañada del Río.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado, configurándose toda el área como una unidad de actuación, al carecer de instrumento de ordenación previo (anulado) y de documento de gestión no tramitado.

En las unidades de actuación serán de aplicación las determinaciones contempladas en el artículo 3.1.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Este ámbito es de uso característico turístico, sin que se contemple ninguna parcela de uso residencial, tal y como se establecía en el Estudio de Detalle anulado. Solamente se contempla una única parcela alojativa hotelera, siendo el resto de los usos los contemplados en el Estudio de Detalle, reubicando las parcelas originalmente propuestas. Se posibilita agregar una parcela residual a la parcela turística ya construida de Cañada del Río D2, tal y como se ha consolidado.

La tipología edificatoria de aplicación a todos los usos es la edificación abierta, respetándose los parámetros edificatorios del Estudio de Detalle anulado (desarrolló el Plan General de 1998).

En la ordenación establecida se reflejan el dominio público marítimo terrestre, servidumbre de tránsito, la servidumbre de protección y la zona de influencia. Todo ello en base al deslinde vigente desarrollado conforme a la Ley de Costas de 1988, aprobado por Orden Ministerial de 28/02/2008.

La servidumbre de tránsito queda garantizada plenamente al dibujarse un paseo costero que tiene continuidad en todo el ámbito.

Igualmente se representa la servidumbre de protección que afecta a dos parcelas, la hotelera edificada y la recreativa sin edificar. En la parcela hotelera se observa afección sobre parte de la edificación realizada. Se podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

La ordenación respeta las determinaciones legislativas en relación con los accesos al mar.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

### RISCO DEL GATO 1

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	36.750	42,50	<b>36.750</b>	<b>42,50</b>	16.980	90,79	<b>16.980</b>	<b>90,79</b>
<b>Terciario</b>		500	0,58	<b>500</b>	<b>0,58</b>	300	1,60	<b>300</b>	<b>1,60</b>
<b>Comunitario privado (Recreativo)</b>		12.067	13,95	<b>12.067</b>	<b>13,95</b>	1.423	7,61	<b>1.423</b>	<b>7,61</b>
<b>Privado</b>				<b>49.317</b>	<b>57,03</b>			<b>18.703</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	4.034	4,67	<b>17.373</b>	<b>20,09</b>				
	A. Ajardinadas	4.995	5,78						
	Plaza	962	1,11						
	L. Protección	7.382	8,54						
<b>Infraestructura</b>	Saneamiento	777	0,90	<b>777</b>	<b>0,90</b>				
	<b>Varios</b>								
	Viarios	11.943	13,81	<b>19.004</b>	<b>21,98</b>				
	Aparcamientos	1.659	1,92						
	Peatonales	5.402	6,25						
<b>Público</b>				<b>37.154</b>	<b>42,97</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>86.471</b>	<b>100,00</b>			<b>18.703</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,216 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

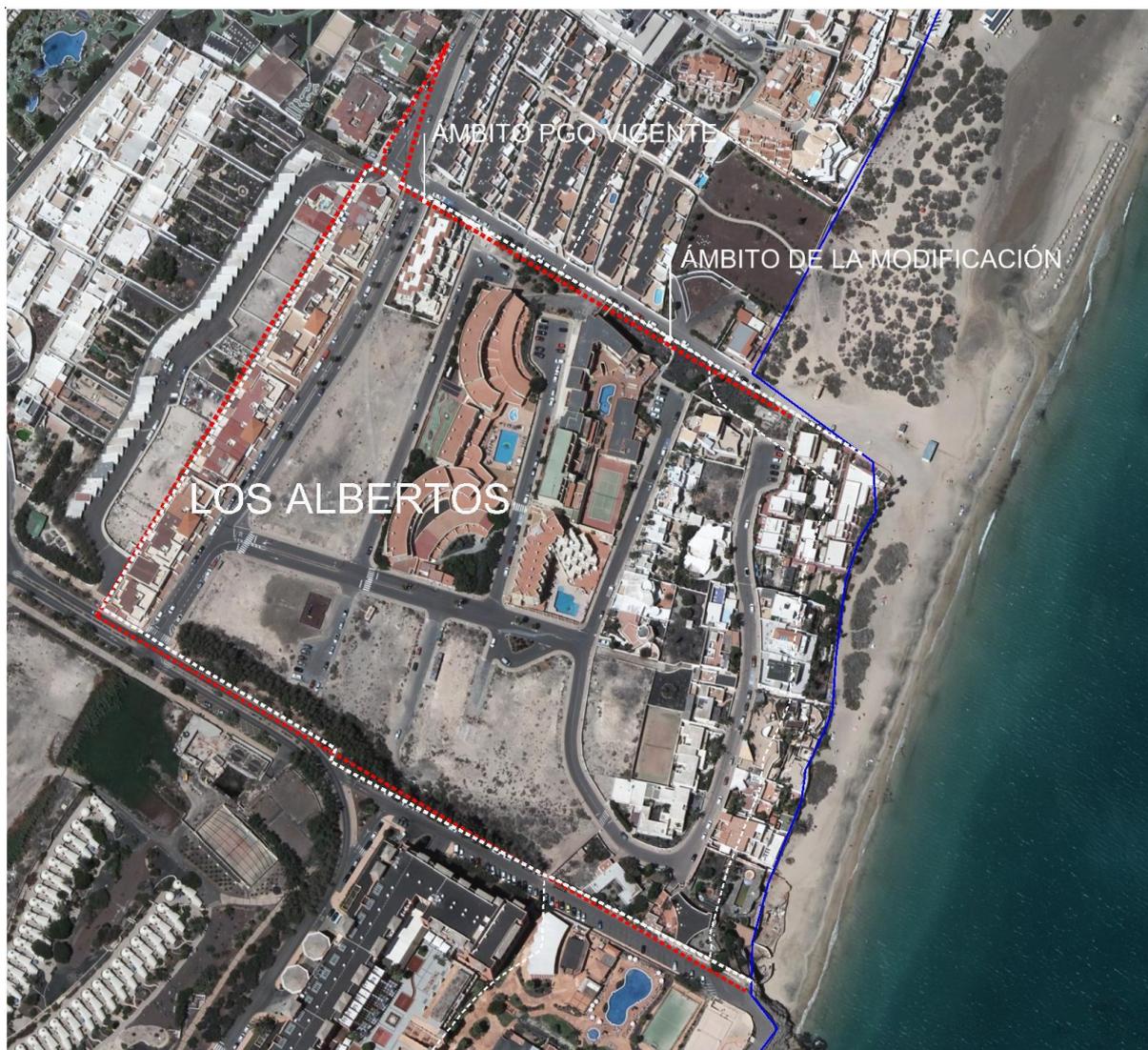
La dotación de espacios libres públicos es prácticamente similar a la derivada de las determinaciones del Estudio de Detalle previo. Para este ámbito se contempla una parcela de uso comunitario recreativo privado.

El número de plazas turísticas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el Capítulo 6 de esta Memoria es de 566.

### 8.2.5.6. Área turística de Los Albertos

Esta área limita al suroeste con el área de Risco del Gato 1, al noroeste con el área de Cañada del Río D2, al noreste con el área denominada Violante y con el dominio público marítimo terrestre y al sureste igualmente con el dominio público marítimo terrestre.

Tal y como se puede apreciar en la ortofoto, el ámbito es muy similar al del Plan General vigente, salvo el reajuste derivado de la modificación habida en el dominio público marítimo terrestre. La superficie delimitada es de 76.103 m<sup>2</sup>s.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se realicen las cesiones contempladas en la Ordenación Pormenorizada conforme se establece en el Convenio Urbanístico y se finalice la urbanización.

El núcleo se caracteriza por un desarrollo basado mayoritariamente en la tipología de edificación abierta con diferentes parámetros edificatorios y de ciudad jardín con un coeficiente de edificabilidad de 0,30 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s.

En este ámbito no se ha desarrollado ningún proceso de gestión y se ha consolidado en gran parte del aprovechamiento edificatorio. Hay una parte del ámbito situado en la zona suroeste que no se ha urbanizado ni edificado, derivado básicamente de que tenía un uso asignado de institucional docente, sin que se estuviera claro si era de dominio público o privado. En esta ordenación se ha reconfigurado esta zona, estableciendo una parcela privada de uso extrahotelero y otra de uso comunitario público, que habrá de ser cedida, estando condicionada el desarrollo de la primera a esta condición. Igualmente habrán de ser cedidos los suelos destinados a espacios libres públicos y viarios.

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General, salvo en lo que atañe a la reordenación antes mencionada para configurar una nueva parcela hotelera y de la compatibilidad del uso comercial en la parcela AB3 para establecimientos comerciales de alimentación con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados de exposición y venta.

En la ordenación establecida se reflejan el dominio público marítimo terrestre, servidumbre de tránsito, la servidumbre de protección y la zona de influencia. Todo ello en base al deslinde vigente desarrollado conforme a la Ley de Costas de 1988, aprobado por Orden Ministerial de 28/02/2008.

La servidumbre de tránsito se representa en los planos de ordenación, tal y como se indica en la leyenda de estos, se señala el espacio privado afectado por la servidumbre de tránsito, que incide en todas las parcelas del frente costero.

Los titulares de las construcciones e instalaciones afectados por la servidumbre de tránsito podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que con carácter previo, la Administración del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada.

Se ha dispuesto de un recorrido alternativo que discurre paralelo al dominio público por la calle Punta de Barlovento conectándose en los extremos a las vías perpendiculares a la costa por medio de unos peatonales.

Igualmente se representa la servidumbre de protección que afecta a varias parcelas. Algunas parcelas, todas ellas edificadas, se encuentran afectadas en parte, incluso en la edificación. Podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

Se mantienen los accesos al mar contemplados en la ordenación previa a esta Modificación del Plan General.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

## LOS ALBERTOS

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	9.126	11,99	<b>21.144</b>	<b>27,78</b>	2.738	13,57	<b>7.628</b>	<b>37,81</b>
	Extrahotelero	12.018	15,79			4.890	24,24		
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	17.743	23,31	<b>28.209</b>	<b>37,07</b>	6.258	31,02	<b>11.297</b>	<b>55,99</b>
	Vivienda Unifamiliar	5.967	7,84			1.790	8,87		
	Residencial Mixto	4.499	5,91			3.249	16,10		
<b>Terciario</b>	Residencial Mixto	0	0,00	<b>0</b>	<b>0,00</b>	1.250	6,20	<b>1.250</b>	<b>6,20</b>
<b>Privado</b>				<b>49.353</b>	<b>64,85</b>			<b>20.175</b>	<b>93,80</b>
<b>Espacios libres</b>	Áreas Ajardinadas	7.426	9,76	<b>7.540</b>	<b>9,91</b>				
	Paseo Costero	114	0,15						
<b>Comunitario</b>	Polivalente	3.007	3,95	<b>3.007</b>	<b>3,95</b>				
<b>Varios</b>	Varios	15.685	20,61	<b>16.203</b>	<b>21,29</b>				
	Petonal	518	0,68						
<b>Público</b>				<b>26.750</b>	<b>35,15</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>76.103</b>	<b>100,00</b>			<b>20.175</b>	<b>93,80</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,265 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Este ámbito es de uso característico turístico, en aplicación de la legislación urbanística y sectorial, al suponer el 42,84% de la superficie de las parcelas privadas y el 37,11% de la superficie edificable.

La dotación de espacios libres públicos es prácticamente similar a la derivada de las determinaciones del Plan General vigente. Para este ámbito se contempla una parcela de uso comunitario polivalente público.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en los Capítulos 4 y 5 de esta Memoria es de 176 viviendas y el número de plazas turísticas es de 353.

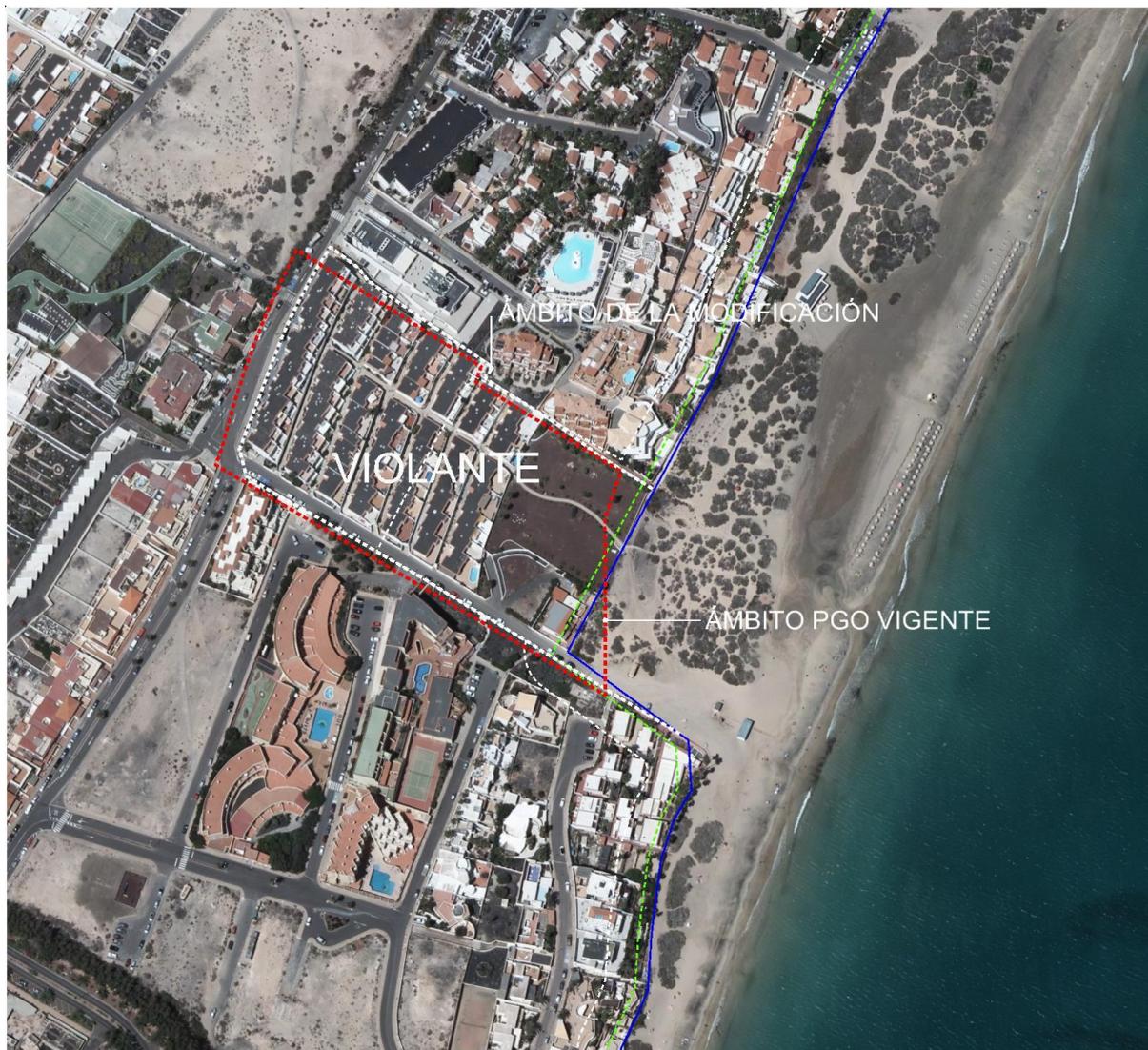
Se considera como uso compatible del residencial el extrahotelero de villas turísticas y de viviendas vacacionales en determinadas parcelas.



### 8.2.5.7. Área residencial Violante

Esta área limita al suroeste con el área de Los Albertos, al noroeste con el área de Cañada del Río D1, al noreste con el área Bahía Calma 1 y al sureste igualmente con el dominio público marítimo terrestre.

Tal y como se puede apreciar en la ortofoto, el ámbito es muy similar al del Plan General vigente, salvo el importante reajuste derivado de la modificación habida en el dominio público marítimo terrestre. La superficie delimitada es de 18.409 m<sup>2</sup>s.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se realicen las cesiones contempladas en la Ordenación Pormenorizada (espacios libres públicos y viario) y se finalice la urbanización.

En las unidades de actuación serán de aplicación las determinaciones contempladas en el artículo 3.1.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

En este ámbito no se ha desarrollado ningún proceso de gestión y se ha consolidado más aprovechamiento edificatorio del derivado del Estudio de Detalle aprobado.

En la ordenación establecida se reflejan el dominio público marítimo terrestre, servidumbre de tránsito, la servidumbre de protección y la zona de influencia. Todo ello en base al deslinde vigente desarrollado conforme a la Ley de Costas de 1988, aprobado por Orden Ministerial de 28/02/2008.

La servidumbre de tránsito se representa en los planos de ordenación, tal y como se indica en la leyenda de estos, se destaca el espacio privado afectado por la servidumbre de tránsito, que incide en la parcela de uso terciario situada en primera línea.

Se ha dispuesto un paseo costero en el frente marítimo de 6,00 metros que frente a la parcela de uso terciario se reduce pero que cumple las determinaciones establecidas en el apartado 5 de la Disposición Transitoria Decimocuarta del Reglamento, ancho de 3,00 metros.

Los titulares de las construcciones e instalaciones afectados por la servidumbre de tránsito podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que con carácter previo, la Administración del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada.

Igualmente se representa la servidumbre de protección que afecta tanto a la parcela de uso recreativo como residencial, esta última mucho más afectada por el desplazamiento habido en la delimitación del dominio público marítimo terrestre. Podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

Se mantienen los accesos al mar contemplados en la ordenación previa a este Plan General.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

## VIOLANTE

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	10.581	57,32	<b>10.581</b>	<b>57,32</b>	5.847	92,93	<b>5.847</b>	<b>92,93</b>
<b>Terciario</b>		524	2,84	<b>524</b>	<b>2,84</b>	260	4,13	<b>260</b>	<b>4,13</b>
<b>Comunitario privado (Recreativo)</b>		3.000	16,25	<b>3.000</b>	<b>16,25</b>	185	2,94	<b>185</b>	<b>2,94</b>
<b>Privado</b>				<b>14.105</b>	<b>76,41</b>			<b>6.292</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	2.544	13,78	<b>3.314</b>	<b>17,95</b>				
	Paseo Costero	770	4,17						
<b>Varios</b>	Varios	1.040	5,63	<b>1.040</b>	<b>5,63</b>				
<b>Público</b>				<b>4.354</b>	<b>23,59</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>18.459</b>	<b>100,00</b>			<b>6.292</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,34 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Esta área es de uso característico residencial, al destinarse la única parcela alojativa a este uso.

La dotación de espacios libres públicos establecida cumple con el total requerido para las unidades de uso residencial requerido por la legislación urbanística. Para este ámbito se contempla además una parcela de uso comunitario recreativo privado, que se anexa a la parcela de uso residencial.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el Capítulo 5 de esta Memoria es de 90 viviendas.



### 8.2.5.8. Área turística de Bahía Calma 1

Esta área limita al suroeste con el área Violante, al noroeste con el área de Cañada del Río D2, al noreste con el área denominada Palace y al sureste igualmente con el dominio público marítimo terrestre.

Tal y como se puede apreciar en la ortofoto, se modifica claramente el lindero noreste. Se ha excluido del ámbito una edificación que en su mayor parte se encuentra en el dominio público marítimo. La superficie delimitada es de 53.610 m<sup>2</sup>s.

Este ámbito formaba un conjunto de gestión en el Plan General vigente, según ordenación previa al mismo, con otra área que se orden separadamente (Bahía Calma 2).



Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

El núcleo se caracteriza por un desarrollo basado en la tipología de edificación abierta y de ciudad jardín con un coeficiente de edificabilidad de 0,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para todas las parcelas salvo para las de uso terciario.

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General.

En la ordenación establecida se reflejan el dominio público marítimo terrestre, servidumbre de tránsito, la servidumbre de protección y la zona de influencia. Todo ello en base al deslinde vigente desarrollado conforme a la Ley de Costas de 1988, aprobado por Orden Ministerial de 28/02/2008.

Tal y como se indica en la leyenda de los planos de ordenación, se señala el espacio privado afectado por la servidumbre de tránsito que afecta a parte de las parcelas del frente costero.

Tal y como se indica en la leyenda de los planos de ordenación, se señala el espacio privado afectado por la servidumbre de tránsito.

Entre el dominio público y el límite de parte de las parcelas del frente se ha dispuesto un paseo costero de diferente ancho.

Los titulares de las construcciones e instalaciones afectados por la servidumbre de tránsito podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que, con carácter previo, la Administración del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada.

Igualmente se representa la servidumbre de protección que afecta a todas las parcelas y directamente a las edificaciones realizadas.

En las construcciones afectadas por esta servidumbre, podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

Se mantienen los accesos al mar contemplados en la ordenación previa a esta Modificación del Plan General.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

## BAHIA CALMA 1

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Extrahotelero	17.881	33,36	<b>17.881</b>	<b>33,36</b>	7.602	36,61	<b>7.602</b>	<b>36,61</b>
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	17.886	33,37	<b>20.758</b>	<b>38,72</b>	6.402	30,83	<b>8.101</b>	<b>39,01</b>
	Vivienda Unifamiliar	2.872	5,36			1.699	8,18		
<b>Terciario</b>		5.063	9,44	<b>5.063</b>	<b>9,44</b>	5.063	24,38	<b>5.063</b>	<b>24,38</b>
<b>Privado</b>				<b>43.702</b>	<b>81,52</b>			<b>20.766</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Areas Ajardinadas	685	1,28	<b>685</b>	<b>1,28</b>				
<b>Varios</b>	Varios	7.893	14,72	<b>9.219</b>	<b>17,20</b>				
	Petonal	1.326	2,47						
<b>Público</b>				<b>9.904</b>	<b>18,48</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>53.606</b>	<b>100,00</b>			<b>20.766</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,387 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Este ámbito es de uso característico turístico, siendo este uso el 40,92% de la superficie de las parcelas privadas y el 36,61% de la superficie edificable y el residencial el 47,50 de la superficie de las parcelas privadas y el 39,01 de la superficie edificable.

La dotación de espacios libres públicos es prácticamente similar a la derivada de las determinaciones del Plan General vigente. La mayor parte de las dotaciones y cesiones se situaron en el área de Bahía Calma 2.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en los Capítulos 5 y 6 de esta Memoria es de 145 viviendas y el número de plazas turísticas es de 322.

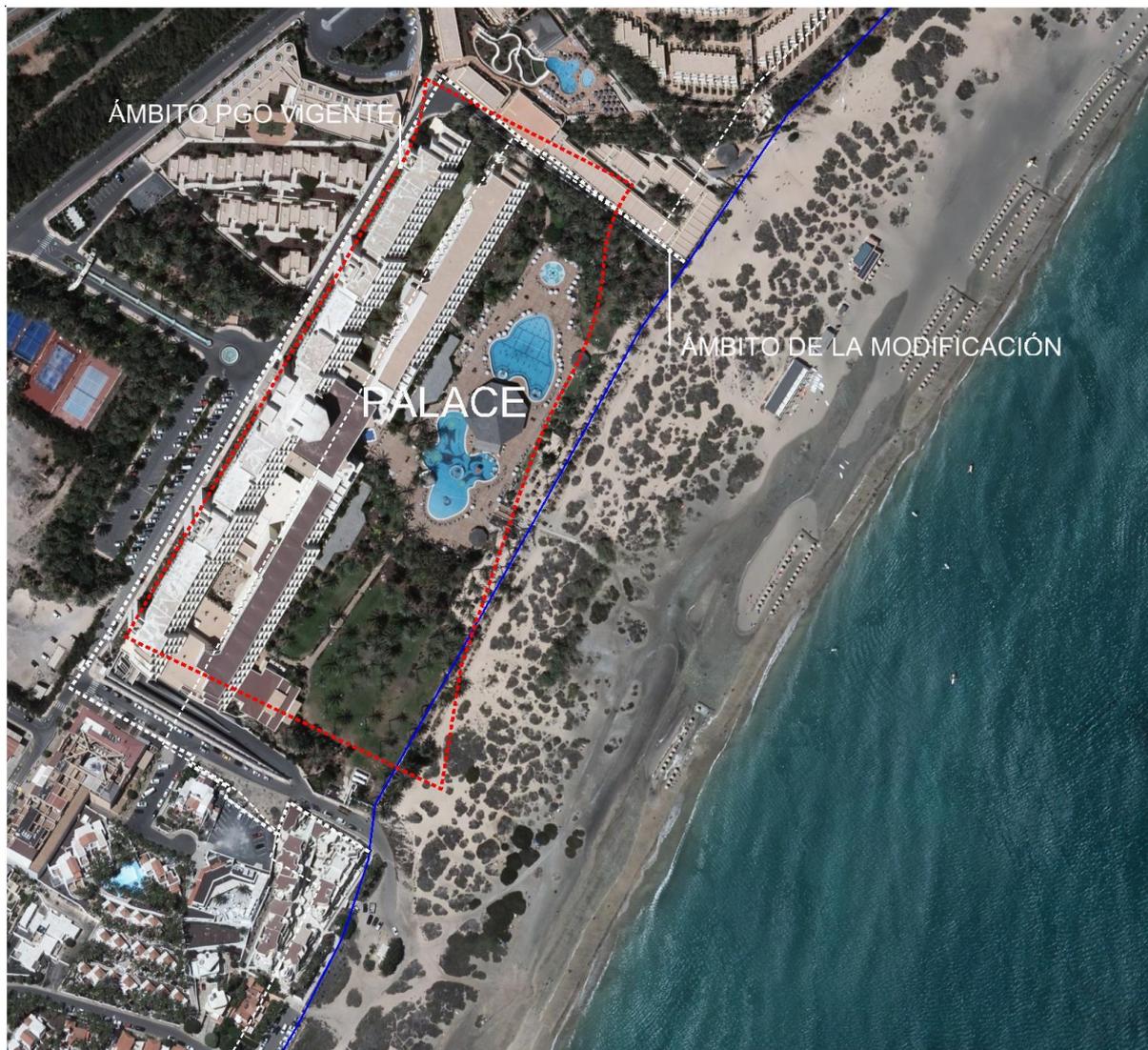
Se considera como uso compatible del residencial el extrahotelero de villas turísticas y de viviendas vacacionales en determinadas parcelas.



### 8.2.5.9. Área turística Palace

Esta área limita al suroeste con el área de Bahía Calma 1, al noroeste y noreste con el área de Cañada del Río D2, y al sureste con el dominio público marítimo terrestre.

La superficie delimitada es de 47.032 m<sup>2</sup>s, superior a la del estudio de detalle anulado y al propio Plan General, dada la incorrecta delimitación, realizada en dichos documentos, de todos sus linderos.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado, configurándose toda el área como una unidad de actuación, al carecer de instrumento de ordenación previo (anulado) y de documento de gestión no tramitado.

En las unidades de actuación serán de aplicación las determinaciones contempladas en el artículo 3.1.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Este ámbito es de uso característico turístico, sin que se contemple ninguna parcela de uso residencial. Solamente se contempla una única parcela alojativa hotelera, siendo el resto de los usos las dotaciones y equipamientos requeridos para cumplir con los mínimos establecidos en la legislación urbanística para los suelos urbanos no consolidados.

La tipología edificatoria de aplicación es la edificación abierta, respetándose prácticamente los parámetros edificatorios del estudio de detalle anulado (desarrolló el Plan General de 1998).

En la ordenación establecida se reflejan el dominio público marítimo terrestre, servidumbre de tránsito, la servidumbre de protección y la zona de influencia. Todo ello en base al deslinde vigente desarrollado conforme a la Ley de Costas de 1988, aprobado por Orden Ministerial de 28/02/2008.

La servidumbre de tránsito se respeta plenamente al disponerse un paseo costero en el frente costero de todo el ámbito.

Igualmente se representa la servidumbre de protección (100 m.) que afecta a parte de la edificación existente. Podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

La ordenación respeta las determinaciones legislativas en relación con los accesos al mar. Se establece para la parcela hotelera que el proyecto de edificación deberá disponer de un recorrido peatonal que garantice el cumplimiento de la servidumbre de acceso al mar. Se refleja con carácter indicativo en los planos de ordenación.

El acceso rodado a la costa se establece al sur de la parcela.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

## PALACE

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	32.795	69,73	<b>32.795</b>	<b>69,73</b>	21.000	97,08	<b>21.000</b>	<b>97,08</b>
<b>Comunitario privado (Recreativo)</b>		4.322	9,19	<b>4.322</b>	<b>9,19</b>	632	2,92	<b>632</b>	<b>2,92</b>
<b>Privado</b>				<b>37.117</b>	<b>78,92</b>			<b>21.632</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	4.236	9,01	<b>6.513</b>	<b>13,85</b>				
	Areas Ajardinadas	493	1,05						
	Paseo Costero	1.784	3,79						
<b>Viaros</b>	Viaros	2.958	6,29	<b>3.402</b>	<b>7,23</b>				
	Petonal	444	0,94						
<b>Público</b>				<b>9.915</b>	<b>21,08</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>47.032</b>	<b>100,00</b>			<b>21.632</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,46 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Tal y como ya se ha dicho, las dotaciones y equipamientos cumplen los mínimos establecidos en la legislación urbanística. Para este ámbito se contempla una parcela de uso recreativo privado, que se anexa a la parcela de uso turístico.

El número de plazas turísticas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el Capítulo 6 de esta Memoria es de 547.

### 8.2.5.10. Área turística El Granillo 1

Esta área limita al suroeste con el área C1 y zona extrapolígono de Cañada del Río, Bahía Calma 1, al noroeste con la carretera insular y al noreste con el anterior suelo urbanizable denominado igualmente como el Granillo y al sureste con el dominio público marítimo terrestre.

La superficie delimitada es de 144.364 m<sup>2</sup>s, similar a la contemplada en el Plan General.

Dado el grado de urbanización y de edificación desarrollada, se divide en dos subámbitos:

El Granillo 1A: Área costera

Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.



Este subámbito es de uso característico turístico, siendo este uso el 100% de la superficie de las parcelas privadas y de la superficie edificable.

A las parcelas hoteleras se aplica la tipología de edificación abierta. No se incrementa la superficie edificable total.

En la ordenación establecida se reflejan el dominio público marítimo terrestre, servidumbre de tránsito, la servidumbre de protección y la zona de influencia. Todo ello en base al deslinde vigente desarrollado conforme a la Ley de Costas de 1988, aprobado por Orden Ministerial de 28/02/2008.

Tal y como se indica en la leyenda de los planos de ordenación, se señala el espacio privado afectado por la servidumbre de tránsito.

Los titulares de las construcciones e instalaciones afectados por la servidumbre de tránsito podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que, con carácter previo, la Administración del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada.

Igualmente se representa la servidumbre de protección que afecta a todas las parcelas y directamente a las edificaciones realizadas. En las construcciones afectadas por esta servidumbre, podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

De los accesos al mar contemplados en la ordenación previa se ha eliminado uno de ellos. Se mantiene este acceso en la ordenación de esta Modificación Menor.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

### EL GRANILLO 1A

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	59.544	75,67	<b>66.238</b>	<b>84,18</b>	26.157	86,12	<b>30.372</b>	<b>100,00</b>
	Extrahotelero	6.694	8,51			4.215	13,88		
<b>Privado</b>				<b>66.238</b>	<b>84,18</b>			<b>30.372</b>	<b>100,00</b>
<b>Varios</b>	Varios	10.603	13,48	<b>12.448</b>	<b>15,82</b>				
	Petonal	1.845	2,34						
<b>Público</b>				<b>12.448</b>	<b>15,82</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>78.686</b>	<b>100,00</b>			<b>30.372</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,386 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

En este ámbito no se contempla ninguna dotación pública, tal y como se derivaba de la ordenación previa, que disponía éstas en la zona interior.

El número de plazas turísticas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el Capítulo 6 de esta Memoria es de 1.146.

### El Granillo 1B: Área residencial interior



Se clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se realicen las obras de urbanización. Se deberá redactar un nuevo proyecto de urbanización y de gestión que concrete las cargas urbanísticas correspondientes a cada parcela.

Se ha reajustado la ordenación vigente al ámbito físico existente debido principalmente al desplazamiento de la vía ejecutada. Se mantienen los aprovechamientos edificatorios.

Este ámbito es de uso característico residencial, siendo este uso el 86,27% de la superficie de las parcelas privadas y el 79,02% de la superficie edificable. El terciario conformado por una única parcela de 5.400 m<sup>2</sup>s, supone el 13,73% de la superficie y 20,98% de la superficie edificable. El total de superficie edificable no se incrementa.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

## EL GRANILLO 1B

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	4.500	7,11	<b>33.978</b>	<b>53,67</b>	3.375	21,85	<b>12.209</b>	<b>79,03</b>
	Vivienda Unifamiliar	29.478	46,56			8.834	57,18		
<b>Terciario</b>		5.400	8,53	<b>5.400</b>	<b>8,53</b>	3.240	20,97	<b>3.240</b>	<b>20,97</b>
<b>Privado</b>				<b>39.378</b>	<b>62,19</b>			<b>15.449</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Plaza	2.050	3,24	<b>3.916</b>	<b>6,19</b>				
	Areas Ajardinadas	1.866	2,95						
<b>Comunitario</b>	Deportivo	4.840	7,64	<b>4.840</b>	<b>7,64</b>				
<b>Varios</b>	Varios	15.180	23,98	<b>15.180</b>	<b>23,98</b>				
<b>Público</b>				<b>23.936</b>	<b>37,81</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>63.314</b>	<b>100,00</b>			<b>15.449</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,244 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

La dotación de espacios libres públicos y uso comunitarios es prácticamente similar a la derivada de las determinaciones del Plan General vigente.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el Capítulo 5 de esta Memoria es de 82 viviendas.

## 8.2.6 COSTA CALMA ZONA INTERIOR

### 8.2.6.1 Área Residencial de Cañada del Río D3

Esta área limita al norte con el área D4 de Cañada del Río, al oeste con el área C2 de Cañada del Río, al este con suelo rústico y al sur con la zona extrapolígonos de Cañada del Río.

La superficie delimitada es de 81.956 m<sup>2</sup>s, ligeramente superior a la del Estudio de Detalle, pero prácticamente coinciden te en la forma tal y como se puede apreciar en la ortofoto.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, los terrenos destinados a viarios y comunitario deportivo públicos contemplados en la ordenación pormenorizada de esta Modificación del Plan General, en base a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de

naturaleza urbanística. Todo ello derivado de las determinaciones en su momento establecidas en el planeamiento previo (Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Estudio de Detalle) reajustadas en base al estado actual resultante de los procesos de urbanización y edificación habidos.

Este ámbito es de uso característico residencial, al estar destinadas todas las parcelas a este uso.

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General, aunque se ha ensanchado el viario inferior con el fin de facilitar y mejorar la accesibilidad viaria dada la estrechez de la misma. La tipología edificatoria de aplicación es el de ciudad jardín aislada con parámetros específicos para cada una de las parcelas tal y como contemplaba la ordenación previa. No se ha aumentado la superficie edificable original.

El uso contemplado es el de vivienda unifamiliar. Se considera compatible la vivienda colectiva en aquellas parcelas edificadas conforme a la licencia concedida o que hayan solicitado licencia con anterioridad al inicio del procedimiento de evaluación ambiental del Borrador de esta modificación (28/01/2022).

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

### CAÑADA DEL RIO - D3

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Residencial</b>	Vivienda Unifamiliar	65.488	80,26	<b>65.488</b>	<b>80,26</b>	9.723	100,00	<b>9.723</b>	<b>100,00</b>
<b>Privado</b>				<b>65.488</b>	<b>80,26</b>			<b>9.723</b>	<b>100,00</b>
<b>Comunitario</b>	Deportivo	4.973	6,09	<b>4.973</b>	<b>6,09</b>				
<b>Viarios</b>	Viarios	11.135	13,65	<b>11.135</b>	<b>13,65</b>				
<b>Público</b>				<b>16.108</b>	<b>19,74</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>81.596</b>	<b>100,00</b>			<b>9.723</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,119 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

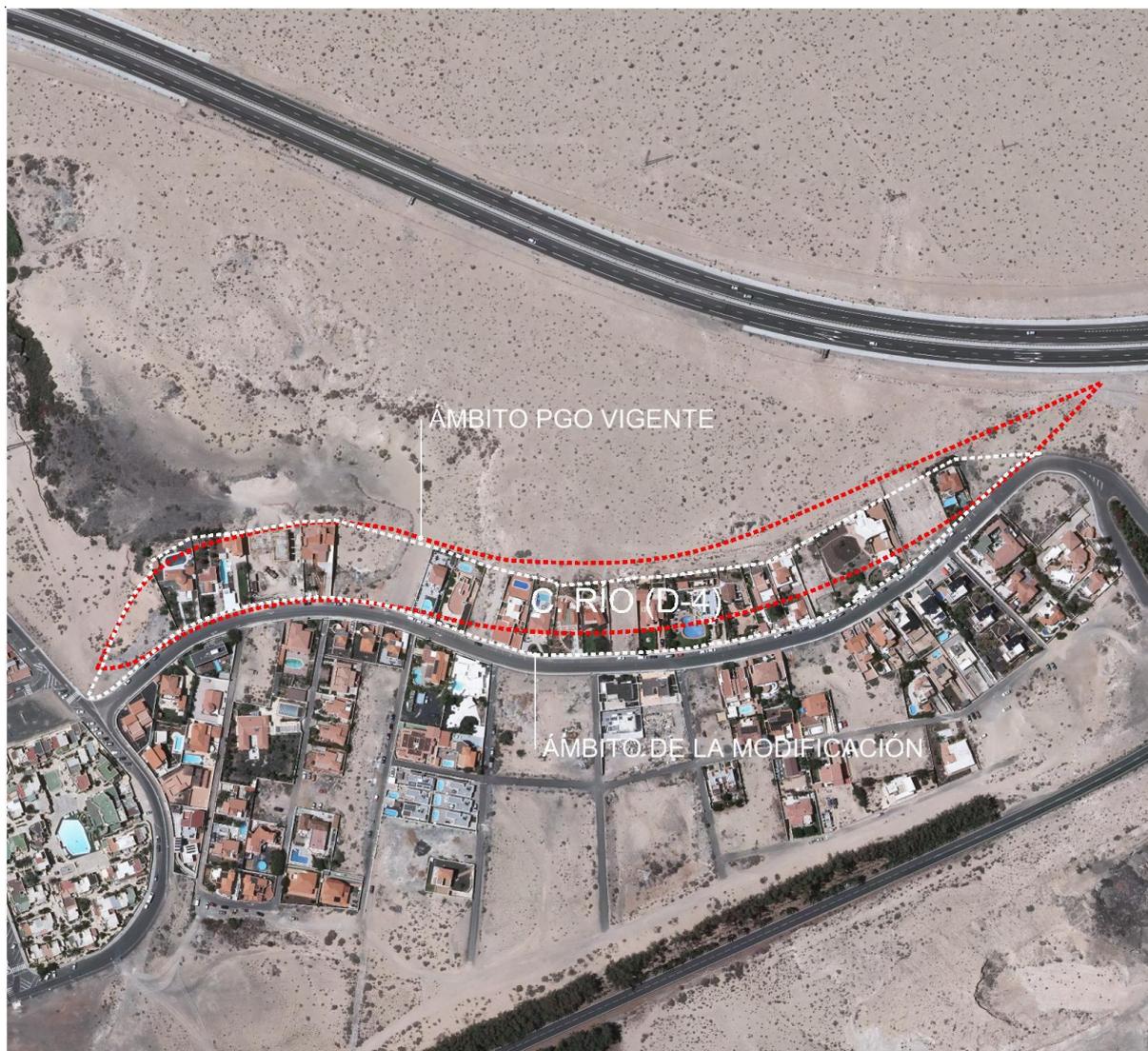
Las dotaciones y equipamientos son las derivadas del Plan Parcial y Estudio de Detalle previos. Solamente se contemplaba un comunitario público.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el capítulo 5 de esta Memoria es de 141 viviendas.

### 8.2.6.2 Área Residencial de Cañada del Río D4

Esta área limita al norte con suelo rústico y al sur con vía que la separa del área D3 de Cañada del Río.

La superficie delimitada es de 22.329 m<sup>2</sup>s, similar a la del Estudio de Detalle, pero no coincidente en la forma tal y como se puede apreciar en la ortofoto.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, los terrenos destinados a viarios y espacios libres públicos contemplados en la ordenación pormenorizada de esta Modificación del Plan General, en base a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Todo ello derivado de las determinaciones en su momento establecidas en el planeamiento previo (Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Estudio de Detalle) reajustadas en base al estado actual resultante de los procesos de urbanización y edificación habidos.

Este ámbito es de uso característico residencial, al estar destinadas todas las parcelas a este uso.

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General. La tipología edificatoria de aplicación es el de ciudad jardín aislada con parámetros específicos para cada una de las parcelas tal y como contemplaba la ordenación previa. No se ha aumentado la superficie edificable original.

El uso contemplado es el de vivienda unifamiliar. Se considera compatible la vivienda colectiva en aquellas parcelas edificadas conforme a la licencia concedida o que hayan solicitado licencia con anterioridad al inicio del procedimiento de evaluación ambiental del Borrador de esta modificación (28/01/2022).

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

### CAÑADA DEL RIO - D4

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Residencial</b>	Vivienda Unifamiliar	21.902	98,09	<b>21.902</b>	<b>98,09</b>	2.777	100,00	<b>2.777</b>	<b>100,00</b>
<b>Privado</b>				<b>21.902</b>	<b>98,09</b>			<b>2.777</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Areas Ajardinadas	412	1,85	<b>412</b>	<b>1,85</b>				
<b>Infraestructuras</b>	Energía	15	0,07	<b>15</b>	<b>0,07</b>				
<b>Público</b>				<b>427</b>	<b>1,91</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>22.329</b>	<b>100,00</b>			<b>2.777</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,124 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Las dotaciones y equipamientos son las derivadas del Plan Parcial y Estudio de Detalle previos. Solamente se previó unas pequeñas zonas verdes, hoy prácticamente residuales.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el Capítulo 5 de esta Memoria es de 44 viviendas.

### 8.2.6.3 Área Turística Cañada del Río C2

Esta área linda en todo su perímetro con viario extrapolígono que la separa de las áreas D3, D4, C3, C4, C5 y D6.

La superficie delimitada es de 95.305 m<sup>2</sup>s, similar a la del Estudio de Detalle, coincidente en la forma tal y como se puede apreciar en la ortofoto.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, los terrenos destinados a viarios públicos contemplados en la ordenación pormenorizada de esta Modificación del Plan General, en base a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Reglamento para la ejecución de la

Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Todo ello derivado de las determinaciones en su momento establecidas en el planeamiento previo (Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Estudio de Detalle) reajustadas en base al estado actual resultante de los procesos de urbanización y edificación habidos.

Este ámbito es de uso característico residencial turístico conforme a las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial, siendo este uso el 37,10% de la superficie de las parcelas privadas y el 27,09% de la superficie edificable y el residencial el 71,39 de la superficie de las parcelas privadas y el 70,78 de la superficie edificable.

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General. La tipología edificatoria de aplicación es el de ciudad jardín aislada y abierta con parámetros específicos para cada una de las parcelas tal y como contemplaba la ordenación previa. No se ha aumentado la superficie edificable original.

El uso establecido para la parcela vacante es el residencial conforme a los criterios de zonificación establecidos, fortaleciendo el uso dominante en cada zona.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

<b>CAÑADA DEL RIO - C2</b>									
<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	13.940	14,63	<b>23.453</b>	<b>24,61</b>	5.289	15,02	<b>9.538</b>	<b>27,09</b>
	Extrahotelero	9.513	9,98			4.249	12,07		
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	42.077	44,15	<b>61.775</b>	<b>64,82</b>	17.151	48,71	<b>24.921</b>	<b>70,78</b>
	Residencial Mixto	19.698	20,67			7.770	22,07		
<b>Terciario</b>	Terciario	1.305	1,37	<b>1.305</b>	<b>1,37</b>	750	2,13	<b>750</b>	<b>2,13</b>
<b>Privado</b>				<b>86.533</b>	<b>90,80</b>			<b>35.209</b>	<b>100,00</b>
<b>Varios</b>	Varios	1.571	1,65	<b>8.772</b>	<b>9,20</b>				
	Petonal	7.201	7,56						
<b>Público</b>				<b>8.772</b>	<b>9,20</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>95.305</b>	<b>100,00</b>			<b>35.209</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,369 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

La ausencia de dotaciones y equipamientos se deriva de la ordenación establecida en el Plan Parcial y Estudio de Detalle previos.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en los Capítulos 5 y 6 de esta Memoria es de 545 viviendas y el número de plazas turísticas es de 582.

#### 8.2.6.4 Área Turística de Cañada del Río C4

Esta área linda en todo su perímetro con viario extrapolígono que la separa de las áreas C2, C5 y D7.

La superficie delimitada es de 33.905 m<sup>2</sup>s, similar a la del Estudio de Detalle, aunque no coincidente en la forma tal y como se puede apreciar en la ortofoto.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, los terrenos destinados a viarios y espacios libres públicos contemplados en la ordenación pormenorizada de esta Modificación del Plan General, en base a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Todo ello derivado de las determinaciones en su momento establecidas en el planeamiento previo (Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Estudio de Detalle) reajustadas en base al estado actual resultante de los procesos de urbanización y edificación habidos.

Este ámbito es de uso característico turístico, siendo este uso el 71,66% de la superficie de las parcelas privadas y el 71,38% de la superficie edificable y el residencial el 22,56 de la superficie de las parcelas privadas y el 25,92 de la superficie edificable.

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General. La tipología edificatoria de aplicación es la abierta con parámetros específicos para cada una de las parcelas tal y como contemplaba la ordenación previa. No se ha aumentado la superficie edificable original.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

### CAÑADA DEL RIO - C4

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	22.160	65,36	<b>22.160</b>	<b>65,36</b>	9.050	71,38	<b>9.050</b>	<b>71,38</b>
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	6.975	20,57	<b>6.975</b>	<b>20,57</b>	3.287	25,92	<b>3.287</b>	<b>25,92</b>
<b>Terciario</b>		1.789	5,28	<b>1.789</b>	<b>5,28</b>	342	2,70	<b>342</b>	<b>2,70</b>
<b>Privado</b>				<b>30.924</b>	<b>91,21</b>			<b>12.679</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Areas Ajardinadas	282	0,83	<b>282</b>	<b>0,83</b>				
<b>Varios</b>	Varios	2.699	7,96	<b>2.699</b>	<b>7,96</b>				
<b>Público</b>				<b>2.981</b>	<b>8,79</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>33.905</b>	<b>100,00</b>			<b>12.679</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,374 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

La ausencia de dotaciones y equipamientos, salvo una pequeña área ajardinada, se deriva de la ordenación establecida en el Plan Parcial y Estudio de Detalle previos.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en los Capítulos 5 y 6 de esta Memoria es de 87 viviendas y el número de plazas turísticas es de 443.

### 8.2.6.5 Área Residencial de Cañada del Río C5

Esta área limita al norte con suelo rústico y al sur con vía extrapolígono que la separa de las áreas C2 y C4 de Cañada del Río. Una parte del ámbito se encuentra dentro del espacio natural.

La superficie delimitada es de 27.667 m<sup>2</sup>s, superior a la del Estudio de Detalle, tal y como se puede apreciar en la ortofoto.

Parte del ámbito, tal y como se puede apreciar en la ortofoto se encuentra incluido dentro del espacio natural del Parque Natural de Jandía.



La Disposición Transitoria Decimonovena de la LSENPC: Clasificación y calificación urbanísticas hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos, se establece lo siguiente:

1. En los espacios en los que , a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, contasen con suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para urbanizar, o calificado como asentamiento rural, serán de aplicación las siguientes determinaciones.
  - a) Se mantendrá el suelo urbano y de asentamientos rurales produciéndose, en su caso, su adecuación a los valores medioambientales del respectivo espacio natural protegido a través de planes especiales de protección.

- ...
5. *Las determinaciones de ordenación urbanística establecidas por los planes o normas de espacios naturales protegidos desplazarán a las establecidas por el planeamiento de ordenación urbanística para los suelos declarados como tales, que tendrán carácter transitorio, no precisándose la expresa adaptación de dichos instrumentos urbanísticos a la ordenación definitiva.*

Este suelo, tal y como se ha comentado, está clasificado como suelo urbano en el Plan General vigente del año 1.989, por lo tanto, cumple con el requerimiento de que sea anterior a la Ley del Territorio. Tal y como establece en la Disposición, la ordenación que se contiene en este Plan General para el ámbito afectado tiene carácter transitorio hasta la aprobación del documento de ordenación del espacio natural.

Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, los terrenos destinados a viarios, espacios libres e infraestructuras públicas contemplados en la ordenación pormenorizada de esta Modificación del Plan General, en base a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Todo ello derivado de las determinaciones en su momento establecidas en el planeamiento previo (Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Estudio de Detalle) reajustadas en base al estado actual resultante de los procesos de urbanización y edificación habidos.

Este ámbito es de uso característico residencial, al estar destinadas todas las parcelas a este uso.

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General. La tipología edificatoria de aplicación es el de ciudad jardín agrupada con parámetros específicos para cada una de las parcelas tal y como contemplaba la ordenación previa. No se ha aumentado la superficie edificable original.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

### CAÑADA DEL RIO - C5

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	23.332	83,19	<b>23.332</b>	<b>83,19</b>	8.828	100,00	<b>8.828</b>	<b>100,00</b>
<b>Privado</b>				<b>23.332</b>	<b>83,19</b>			<b>8.828</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Plaza	236	0,84	<b>236</b>	<b>0,84</b>				
<b>Infraestructuras</b>	Hidráulicas	110	0,39	<b>488</b>	<b>1,74</b>				
	Energía	378	1,35						
<b>Viarios</b>	Viarios	3.900	13,91	<b>3.989</b>	<b>14,22</b>				
	Petonal	89	0,32						
<b>Público</b>				<b>4.713</b>	<b>16,81</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>28.045</b>	<b>100,00</b>			<b>8.828</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,315 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

El uso contemplado es el de vivienda colectiva.

Las dotaciones y equipamientos son las derivadas del Plan Parcial y Estudio de Detalle previos.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el Capítulo 5 de esta Memoria es de 192 viviendas.



### 8.2.6.6 Área Residencial de Cañada del Río D6

Esta área limita al oeste con la zona de equipamientos centrales del área, al norte con el área D7, al este y sur con viario extrapolígonal que la separa de las áreas C2 y C3 de Cañada del Río respectivamente.

La superficie delimitada es de 84.140 m<sup>2</sup>s, prácticamente coincidente a la del Estudio de Detalle, así como en la forma, tal y como se puede apreciar en la ortofoto.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, los terrenos destinados a viarios y espacios libres públicos contemplados en la ordenación pormenorizada de esta Modificación del Plan General, en base a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Todo ello derivado de las determinaciones en su momento establecidas en el planeamiento previo (Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Estudio de Detalle) reajustadas en base al estado actual resultante de los procesos de urbanización y edificación habidos.

Este ámbito es de uso característico residencial, al estar destinadas todas las parcelas a este uso.

La ordenación del Estudio de Detalle que dio origen a esta ordenación, tal y como se ha comentado en la Memoria de Información, se diferencia de los demás al no configurar parcelas diferentes, tal y como se requería desde el Plan Parcial.

En esta modificación menor, la ordenación establece una parcelación derivada de la estructura catastral existente, recogiendo la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General. La tipología edificatoria de aplicación es el de ciudad jardín agrupada con parámetros específicos para cada una de las parcelas tal. No se ha aumentado la superficie edificable original.

El uso contemplado es el de vivienda colectiva.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

### CAÑADA DEL RIO - D6

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	60.265	71,62	<b>60.265</b>	<b>71,62</b>	9.812	93,51	<b>9.812</b>	<b>93,51</b>
<b>Terciario</b>		5.505	6,54	<b>5.505</b>	<b>6,54</b>	581	5,54	<b>581</b>	<b>5,54</b>
<b>Comunitario privado (Recreativo)</b>		9.873	11,73	<b>9.873</b>	<b>11,73</b>	100	0,95	<b>100</b>	<b>0,95</b>
<b>Privado</b>				<b>75.643</b>	<b>89,90</b>			<b>10.493</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Areas Ajardinadas	2.697	3,21	<b>2.697</b>	<b>3,21</b>				
<b>Viarios</b>	Viarios	5.800	6,89	<b>5.800</b>	<b>6,89</b>				
<b>Público</b>				<b>8.497</b>	<b>10,10</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>84.140</b>	<b>100,00</b>			<b>10.493</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,125 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Las dotaciones y equipamientos son las resultantes de la ejecución de la ordenación contemplada en el Estudio de Detalle previo.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el Capítulo 5 de esta Memoria es de 226 viviendas.

### 8.2.6.7 Área Turística de Cañada del Río D7

Esta área limita al suroeste con viario extrapolígono no ejecutado, al noroeste con el espacio natural del Parque Natural de Jandía, al noreste con viario extrapolígono que la separa del área C4 y al sureste con el área C4.

La superficie delimitada es de 77.626 m<sup>2</sup>s, inferior a la del Estudio de Detalle dado el recorte derivado de la afección del espacio natural, tal y como se puede apreciar en la ortofoto.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se realicen las cesiones contempladas en el Plan Parcial y Programa de Actuación Urbanística (espacios libres públicos y viarios) reajustadas conforme a la ordenación contemplada en esta Modificación Menor del Plan General, una vez estén en condiciones de ser recepcionadas por el Ayuntamiento.

Será objeto de reparcelación urbanística material para adaptar las fincas a la ordenación establecida. Se respetan las superficies de suelo y edificables contempladas en el Estudio de Detalle.

Esta área es de uso característico turístico al estar destinadas todas las parcelas alojativas a este uso.

La ordenación establecida por este Plan General modifica la existente, principalmente en la zona este, al desplazar la parcela turística no edificada hacia el sur, colindando con la parcela de uso comercial contemplada en la ordenación previa, con lo que se consigue que tenga acceso viario, evitando con ello la necesidad de urbanizar la vía extrapolígono no ejecutada, al mismo tiempo que se califica como espacio libre de protección el resto del ámbito no edificado o urbanizado, garantizando con ello la conservación en sus condiciones naturales de un espacio de alto valor paisajístico. Con similar criterio al anterior se ha trasladado la parcela de uso deportivo.

En esta modificación menor, la ordenación y parámetros de las parcelas edificables se corresponden con los del Estudio de Detalle, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General. La tipología edificatoria de aplicación es la abierta. No se ha aumentado la superficie edificable original, salvo la asignada a los equipamientos deportivos y recreativos de 0,01 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

### CAÑADA DEL RIO - D7

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	39.681	51,10	<b>39.681</b>	<b>51,10</b>	9.356	95,70	<b>9.356</b>	<b>95,70</b>
<b>Terciario</b>		500	0,64	<b>500</b>	<b>0,64</b>	350	3,58	<b>350</b>	<b>3,58</b>
<b>Comunitario privado (Recreativo)</b>		7.000	9,01	<b>7.000</b>	<b>9,01</b>	70	0,72	<b>70</b>	<b>0,72</b>
<b>Privado</b>				<b>47.181</b>	<b>60,75</b>			<b>9.776</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	7.090	9,13	<b>29.644</b>	<b>38,17</b>				
	Áreas Ajardinadas	721	0,93						
	Libre de Protección	21.833	28,11						
<b>Varios</b>	Varios	836	1,08	<b>836</b>	<b>1,08</b>				
<b>Público</b>				<b>30.480</b>	<b>39,25</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>77.661</b>	<b>100,00</b>			<b>9.776</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,126 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

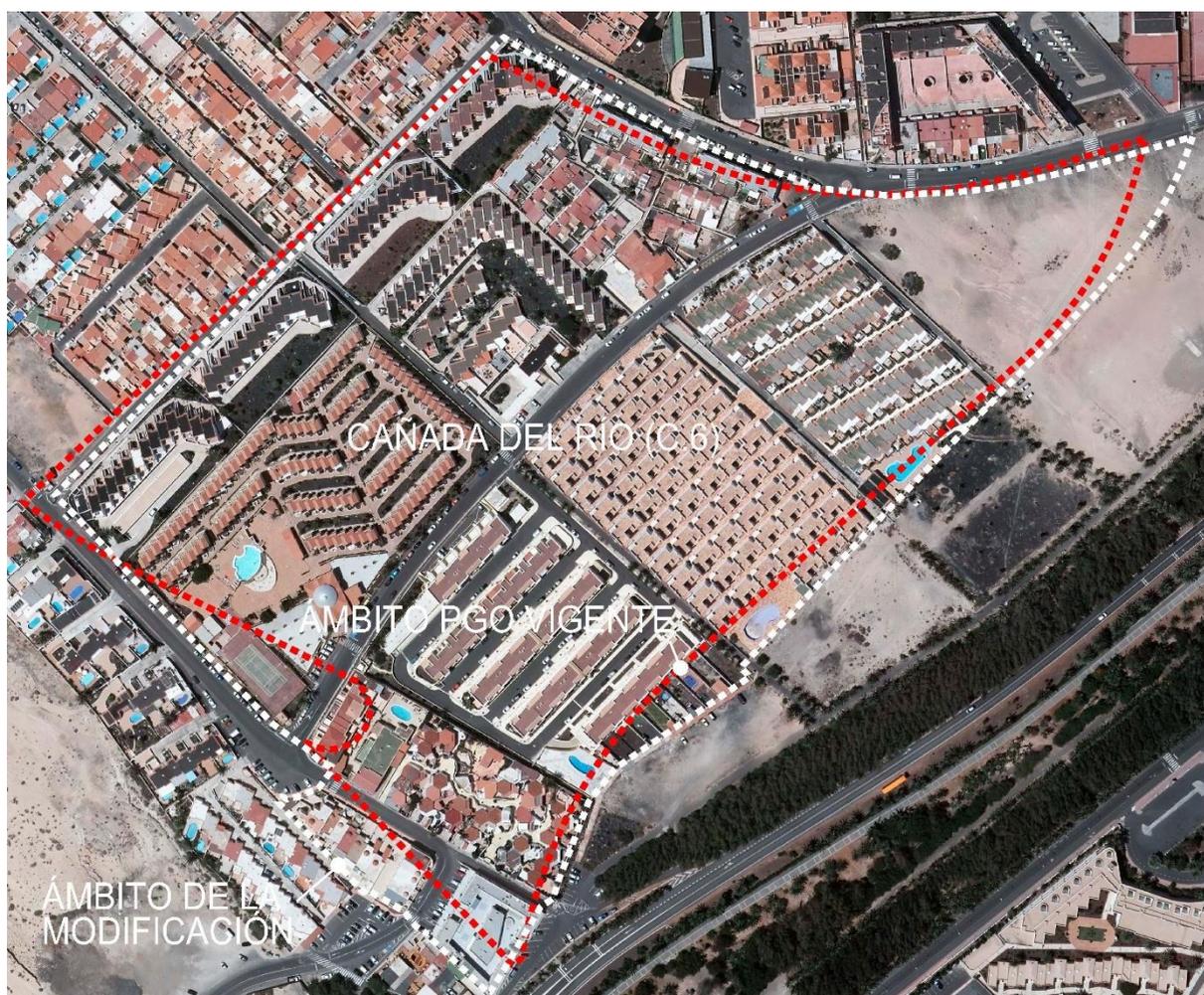
Las dotaciones y equipamientos son los resultantes de la ordenación contemplada en el Estudio de Detalle previo con las correcciones anteriormente señaladas.

El número de plazas turísticas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el Capítulo 6 de esta Memoria es de 526.

### 8.2.6.8 Área Turística-Residencial de Cañada del Río C6

Esta área linda al suroeste con el área de Bahía Calma 2 y viario extrapolígono que la separa del área D12, al noroeste con el área C7, al noreste con viario extrapolígono que la separa del área C8 y al sureste con zona verde extrapolígono.

La superficie delimitada es de 105.687 m<sup>2</sup>s, superior a la del Estudio de Detalle, tal y como se puede apreciar en la ortofoto.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, los terrenos destinados a viarios contemplados en la ordenación pormenorizada de esta Modificación del Plan General, en base a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Todo ello derivado de las determinaciones en su momento establecidas en el planeamiento previo (Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Estudio de Detalle) reajustadas en base al estado actual resultante de los procesos de urbanización y edificación habidos.

Esta área es de uso característico residencial al estar destinado el 97,59% de las parcelas privadas.

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General. La tipología edificatoria de aplicación es el de ciudad jardín aislada y abierta con parámetros específicos para cada una de las parcelas tal y como contemplaba la ordenación previa. No se ha aumentado la superficie edificable original.

El uso establecido para la parcela vacante es el residencial conforme a los criterios de zonificación establecidos, fortaleciendo el uso dominante en cada zona.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	77.890	73,70	<b>95.021</b>	<b>89,91</b>	24.506	76,52	<b>29.935</b>	<b>93,47</b>
	Residencial Mixto	17.131	16,21			5.429	16,95		
<b>Terciario</b>	Terciario	1.488	1,41	<b>1.488</b>	<b>1,41</b>	1.200	3,75	<b>1.200</b>	<b>3,75</b>
	Residencial Mixto	0	0,00			594	1,85		
<b>Comunitario privado (Religioso)</b>		860	0,81	<b>860</b>	<b>0,81</b>	297	0,93	<b>297</b>	<b>0,93</b>
<b>Privado</b>				<b>97.369</b>	<b>92,13</b>			<b>32.026</b>	<b>100,00</b>
<b>Varios</b>	Varios	6.861	6,49	<b>8.318</b>	<b>7,87</b>				
	Petonal	1.457	1,38						
<b>Público</b>				<b>8.318</b>	<b>7,87</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>105.687</b>	<b>100,00</b>			<b>32.026</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,303 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

La ausencia de dotaciones y equipamientos se deriva de la ordenación establecida en el Plan Parcial y Estudio de Detalle previos.

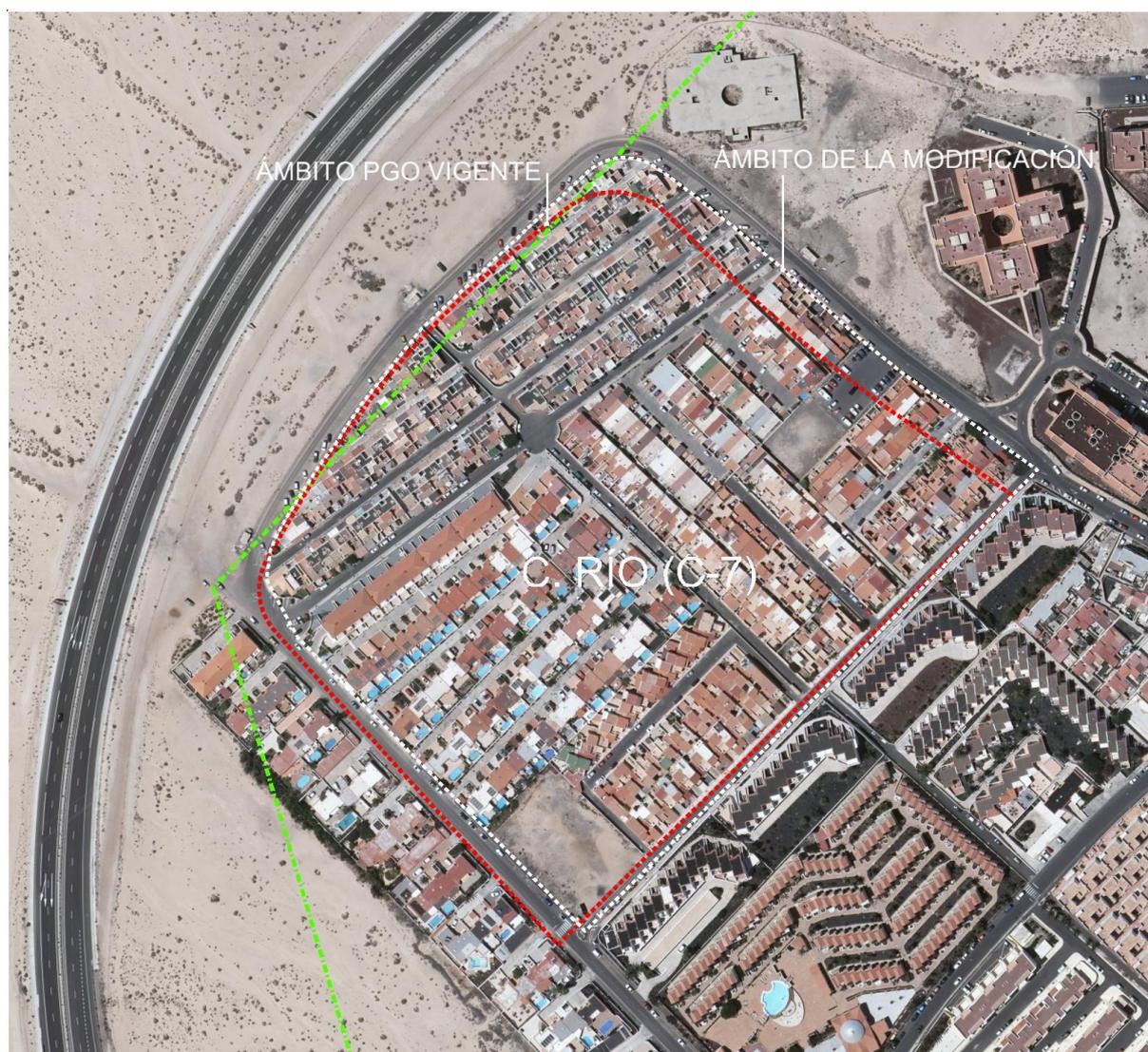
El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en los Capítulos 5 de esta Memoria es de 740 viviendas.

### 8.2.6.9 Área Residencial de Cañada del Río C7

Esta área linda al suroeste con viario extrapolígono que la separa del área D12, al noroeste con viario extrapolígono y espacio natural del Parque Natural de Jandía, al noreste con viario extrapolígono que la separa del área C8 y al sureste con el área C6. Una pequeña parte del ámbito se encuentra dentro del espacio natural.

La superficie delimitada es de 69.488 m<sup>2</sup>s, ligeramente superior a la del Estudio de Detalle, tal y como se puede apreciar en la ortofoto.

Parte del ámbito, tal y como se puede apreciar en la ortofoto se encuentra incluido dentro del espacio natural del Parque Natural de Jandía.



La Disposición Transitoria Decimonovena de la LSENPC: Clasificación y calificación urbanísticas hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos, se establece lo siguiente:

1. En los espacios en los que , a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, contasen con suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para urbanizar, o calificado como asentamiento rural, serán de aplicación las siguientes determinaciones.

b) *Se mantendrá el suelo urbano y de asentamientos rurales produciéndose, en su caso, su adecuación a los valores medioambientales del respectivo espacio natural protegido a través de planes especiales de protección.*

...

5. *Las determinaciones de ordenación urbanística establecidas por los planes o normas de espacios naturales protegidos desplazarán a las establecidas por el planeamiento de ordenación urbanística para los suelos declarados como tales, que tendrán carácter transitorio, no precisándose la expresa adaptación de dichos instrumentos urbanísticos a la ordenación definitiva.*

Este suelo, tal y como se ha comentado, está clasificado como suelo urbano en el Plan General vigente del año 1.989, por lo tanto, cumple con el requerimiento de que sea anterior a la Ley del Territorio. Tal y como establece en la Disposición, la ordenación que se contiene en este Plan General para el ámbito afectado tiene carácter transitorio hasta la aprobación del documento de ordenación del espacio natural.

Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, los terrenos destinados a viarios contemplados en la ordenación pormenorizada de esta Modificación del Plan General, en base a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Todo ello derivado de las determinaciones en su momento establecidas en el planeamiento previo (Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Estudio de Detalle) reajustadas en base al estado actual resultante de los procesos de urbanización y edificación habidos.

Esta área es de uso característico residencial al estar destinadas todas las parcelas alojativas a dicho uso.

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General. La tipología edificatoria de aplicación es el de ciudad jardín aislada con parámetros específicos para cada una de las parcelas tal y como contemplaba la ordenación previa, aplicando la tipología abierta a la parcela de uso comercial. No se ha aumentado la superficie edificable original.

El uso establecido para la parcela vacante es el residencial conforme a los criterios de zonificación establecidos, fortaleciendo el uso dominante en cada zona.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

### CAÑADA DEL RIO - C7

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	62.337	89,71	<b>62.337</b>	<b>89,71</b>	20.984	96,55	<b>20.984</b>	<b>96,55</b>
<b>Terciario</b>		820	1,18	<b>820</b>	<b>1,18</b>	750	3,45	<b>750</b>	<b>3,45</b>
<b>Privado</b>				<b>63.157</b>	<b>90,89</b>			<b>21.734</b>	<b>100,00</b>
<b>Varios</b>		6.331	9,11	<b>6.331</b>	<b>9,11</b>				
<b>Público</b>				<b>6.331</b>	<b>9,11</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>69.488</b>	<b>100,00</b>			<b>21.734</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,313 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

La ausencia de dotaciones y equipamientos se deriva de la ordenación establecida en el Plan Parcial y Estudio de Detalle previos.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el Capítulo 5 de esta Memoria es de 448 viviendas.



### 8.2.6.10 Área Residencial de Cañada del Río C8

Esta área linda al suroeste con viario extrapolígono que la separa de las áreas, C7, C6 y verde extrapolígono, D12, al noroeste con el espacio natural del Parque Natural de Jandía, al noreste con viario extrapolígono y suelo rústico, al este con el área de usos comunitarios D5. Una pequeña parte del ámbito se encuentra dentro del espacio natural.

La superficie delimitada es de 63.742 m<sup>2</sup>s, ligeramente superior a la del Estudio de Detalle, tal y como se puede apreciar en la ortofoto.

Dado el grado de urbanización y de edificación desarrollada, se divide en dos subámbitos:

#### Cañada del Río C8A:

Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Parte del ámbito, tal y como se puede apreciar en la ortofoto se encuentra incluido dentro del espacio natural del Parque Natural de Jandía.



La Disposición Transitoria Decimonovena de la LSENPC: Clasificación y calificación urbanísticas hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos, se establece lo siguiente:

1. En los espacios en los que, a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, contasen con suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para urbanizar, o calificado como asentamiento rural, serán de aplicación las siguientes determinaciones.

c) *Se mantendrá el suelo urbano y de asentamientos rurales produciéndose, en su caso, su adecuación a los valores medioambientales del respectivo espacio natural protegido a través de planes especiales de protección.*

...

5. *Las determinaciones de ordenación urbanística establecidas por los planes o normas de espacios naturales protegidos desplazarán a las establecidas por el planeamiento de ordenación urbanística para los suelos declarados como tales, que tendrán carácter transitorio, no precisándose la expresa adaptación de dichos instrumentos urbanísticos a la ordenación definitiva.*

Este suelo, tal y como se ha comentado, está clasificado como suelo urbano en el Plan General vigente del año 1.989, por lo tanto, cumple con el requerimiento de que sea anterior a la Ley del Territorio. Tal y como establece en la Disposición, la ordenación que se contiene en este Plan General para el ámbito afectado tiene carácter transitorio hasta la aprobación del documento de ordenación del espacio natural.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, los terrenos no cedidos previamente destinados a viarios y espacios libres y comunitario docente públicos contemplados en la ordenación pormenorizada de esta Modificación del Plan General, en base a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Todo ello derivado de las determinaciones en su momento establecidas en el planeamiento previo (Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Estudio de Detalle) reajustadas en base al estado actual resultante de los procesos de urbanización y edificación habidos.

Esta área es de uso característico residencial al estar destinadas todas las parcelas alojativas a este uso.

La ordenación establecida por este Plan General modifica la existente, al comunicar el viario interior con la vía extrapolígono situada al norte del ámbito.

En esta modificación menor, la ordenación y parámetros de las parcelas edificables se corresponden con los del Estudio de Detalle, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General. La tipología edificatoria de aplicación es la abierta, salvo en una parcela en la que se aplica la tipología de ciudad jardín agrupada. No se ha aumentado la superficie edificable original.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

### CAÑADA DEL RIO - C8A

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	21.048	44,98	<b>21.048</b>	<b>44,98</b>	22.745	96,60	<b>22.745</b>	<b>96,60</b>
<b>Terciario</b>		3.527	7,54	<b>3.527</b>	<b>7,54</b>	800	3,40	<b>800</b>	<b>3,40</b>
<b>Privado</b>				<b>24.575</b>	<b>52,52</b>			<b>23.545</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	12.943	27,66	<b>13.643</b>	<b>29,16</b>				
	Areas Ajardinadas	700	1,50						
<b>Comunitario</b>	Docente	1.212	2,59	<b>1.212</b>	<b>2,59</b>				
<b>Viarios</b>	Viarios	7.027	15,02	<b>7.360</b>	<b>15,73</b>				
	Petonal	333	0,71						
<b>Público</b>				<b>22.215</b>	<b>47,48</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>46.790</b>	<b>100,00</b>			<b>23.545</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,503 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Las dotaciones son las derivadas del Plan parcial y Estudio de Detalle, destinando a espacio libre público la superficie prevista para equipamiento de bomberos.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el Capítulo 4 de esta Memoria es de 350 viviendas.

### Cañada del Río C8B:

Se clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se realicen las cesiones contempladas en el Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanística y Estudio de Detalle (espacios libres públicos y viarios) reajustadas conforme a la ordenación contemplada en esta Modificación Menor del Plan General, una vez estén en condiciones de ser recepcionadas por el Ayuntamiento.



Será objeto de reparcelación urbanística material para adaptar las fincas a la ordenación establecida. Se respetan las superficies de suelo y edificables contempladas en el Estudio de Detalle.

Esta área es de uso característico residencial al estar destinadas todas las parcelas alojativas a este uso.

La ordenación establecida por este Plan General modifica la existente, dada la afección del espacio natural a una parcela en construcción. La parte del ámbito incluida dentro del espacio natural se califica como espacio libre de protección.

En esta modificación menor, la ordenación y parámetros de las parcelas edificables se corresponden con los del Estudio de Detalle, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y

parámetros establecidos en este Plan General. La tipología edificatoria de aplicación es la abierta. No se ha aumentado la superficie edificable original.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

### CAÑADA DEL RIO - C8B

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	10.965	64,61	<b>10.965</b>	<b>64,61</b>	13.853	100,00	<b>13.853</b>	<b>100,00</b>
<b>Privado</b>				<b>10.965</b>	<b>64,61</b>			<b>13.853</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	392	2,31	<b>5.024</b>	<b>29,61</b>				
	Areas Ajardinadas	3.084	18,17						
	Libre de Protección	1.548	9,12						
<b>Varios</b>	Varios	981	5,78	<b>981</b>	<b>5,78</b>				
<b>Público</b>				<b>6.005</b>	<b>35,39</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>16.970</b>	<b>100,00</b>			<b>13.853</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,816 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

La superficie de espacios libres públicos se deriva de la ordenación establecida en el Plan Parcial y Estudio de Detalle previos, con los reajustes indicados anteriormente.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el Capítulo 5 de esta Memoria es de 213 viviendas.

### 8.2.6.11 Área Residencial de Cañada del Río D12

Esta área linda al suroeste con verde extrapolígono, al norte con el espacio natural del Parque Natural de Jandía, al noreste con viario extrapolígono que la separa de las áreas C6 y C7. Parte del ámbito se encuentra dentro del espacio natural.

La superficie delimitada es de 20.493 m<sup>2</sup>s. Tal y como se puede apreciar en el montaje sobre la ortofoto, se ha producido un desplazamiento claro en el emplazamiento del ámbito.

Parte del ámbito, tal y como se puede apreciar en la ortofoto se encuentra incluido dentro del espacio natural del Parque Natural de Jandía.



La Disposición Transitoria Decimonovena de la LSENPC: Clasificación y calificación urbanísticas hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos, se establece lo siguiente:

1. En los espacios en los que , a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, contasen con suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para urbanizar, o calificado como asentamiento rural, serán de aplicación las siguientes determinaciones.

d) *Se mantendrá el suelo urbano y de asentamientos rurales produciéndose, en su caso, su adecuación a los valores medioambientales del respectivo espacio natural protegido a través de planes especiales de protección.*

...

5. *Las determinaciones de ordenación urbanística establecidas por los planes o normas de espacios naturales protegidos desplazarán a las establecidas por el planeamiento de ordenación urbanística para los suelos declarados como tales, que tendrán carácter transitorio, no precisándose la expresa adaptación de dichos instrumentos urbanísticos a la ordenación definitiva.*

Este suelo, tal y como se ha comentado, está clasificado como suelo urbano en el Plan General vigente del año 1.989, por lo tanto, cumple con el requerimiento de que sea anterior a la Ley del Territorio. Tal y como establece en la Disposición, la ordenación que se contiene en este Plan General para el ámbito afectado tiene carácter transitorio hasta la aprobación del documento de ordenación del espacio natural.

Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, los terrenos destinados a viarios públicos establecidos en la ordenación pormenorizada de esta Modificación del Plan General, en base a lo establecido en los artículos 30 y 31 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Todo ello derivado de las determinaciones en su momento establecidas en el planeamiento previo (Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial) y Estudio de Detalle) reajustadas en base al estado actual resultante de los procesos de urbanización y edificación habidos.

Esta área es de uso característico residencial al estar destinadas todas las parcelas alojativas a este uso.

En esta modificación menor, la ordenación y parámetros de las parcelas edificables se corresponden con los del Estudio de Detalle, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General. La tipología edificatoria de aplicación es la de ciudad jardín agrupada. No se ha aumentado la superficie edificable original.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

### CAÑADA DEL RIO - D12

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Residencial</b>	Vivienda Colectiva	18.328	89,44	<b>18.328</b>	<b>89,44</b>	3.996	96,38	<b>3.996</b>	<b>96,38</b>
<b>Terciario</b>		816	3,98	<b>816</b>	<b>3,98</b>	150	3,62	<b>150</b>	<b>3,62</b>
<b>Privado</b>				<b>19.144</b>	<b>93,42</b>			<b>4.146</b>	<b>100,00</b>
<b>Varios</b>	Varios	1.349	6,58	<b>1.349</b>	<b>6,58</b>				
<b>Público</b>				<b>1.349</b>	<b>6,58</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>20.493</b>	<b>100,00</b>			<b>4.146</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,2023 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

La ausencia de dotaciones y equipamientos se deriva de la ordenación establecida en el Plan Parcial y Estudio de Detalle previos, con los reajustes indicados anteriormente.

El número de viviendas según se deriva de los criterios de ordenación y cuadros que se incorporan en el Capítulo 5 de esta Memoria es de 79 viviendas.



### 8.2.6.12 Área de usos comunitarios de Cañada del Río D5

Esta área linda al suroeste con el área C8 y en el resto de los linderos con viario extrapolígono.

La superficie delimitada es de 103.825 m<sup>2</sup>s., de forma ligeramente diferente a la del Estudio de Detalle tal y como se puede apreciar en la ortofoto.



Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado.

Este ámbito conforma junto a la carretera general, verde extrapolígono e infraestructuras generales los sistemas generales del conjunto.

Su uso característico es el de sistemas territoriales y locales de uso comunitario.

En esta modificación menor, se reajusta la ordenación del Estudio de Detalle, dotando de gran flexibilidad a la ordenación y a los usos comunitarios a desarrollar en las zonas no ocupadas con el fin de que se pueda atender a las demandas de equipamientos públicos que se puedan plantear en el futuro.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

### CAÑADA DEL RIO - D5

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>										
Usos	Superficie de suelo				Superficie edificable					
	Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales			
	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%		
<b>Privado</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>					
<b>Comunitario</b>	Docente	8.773	8,53	<b>95.342</b>	<b>92,71</b>					
	Deportivo	11.071	10,76							
	Polivalente	71.374	69,40							
	Sanitario	2.615	2,54							
	Seguridad	1.509	1,47							
<b>Infraestructuras</b>	Transporte	2.570	2,50	<b>4.203</b>	<b>4,09</b>					
	Saneamiento	1.633	1,59							
<b>Viarios</b>	Viarios	3.298	3,21	<b>3.298</b>	<b>3,21</b>					
<b>Público</b>				<b>102.843</b>	<b>100,00</b>					
<b>TOTAL</b>				<b>102.843</b>	<b>100,00</b>					

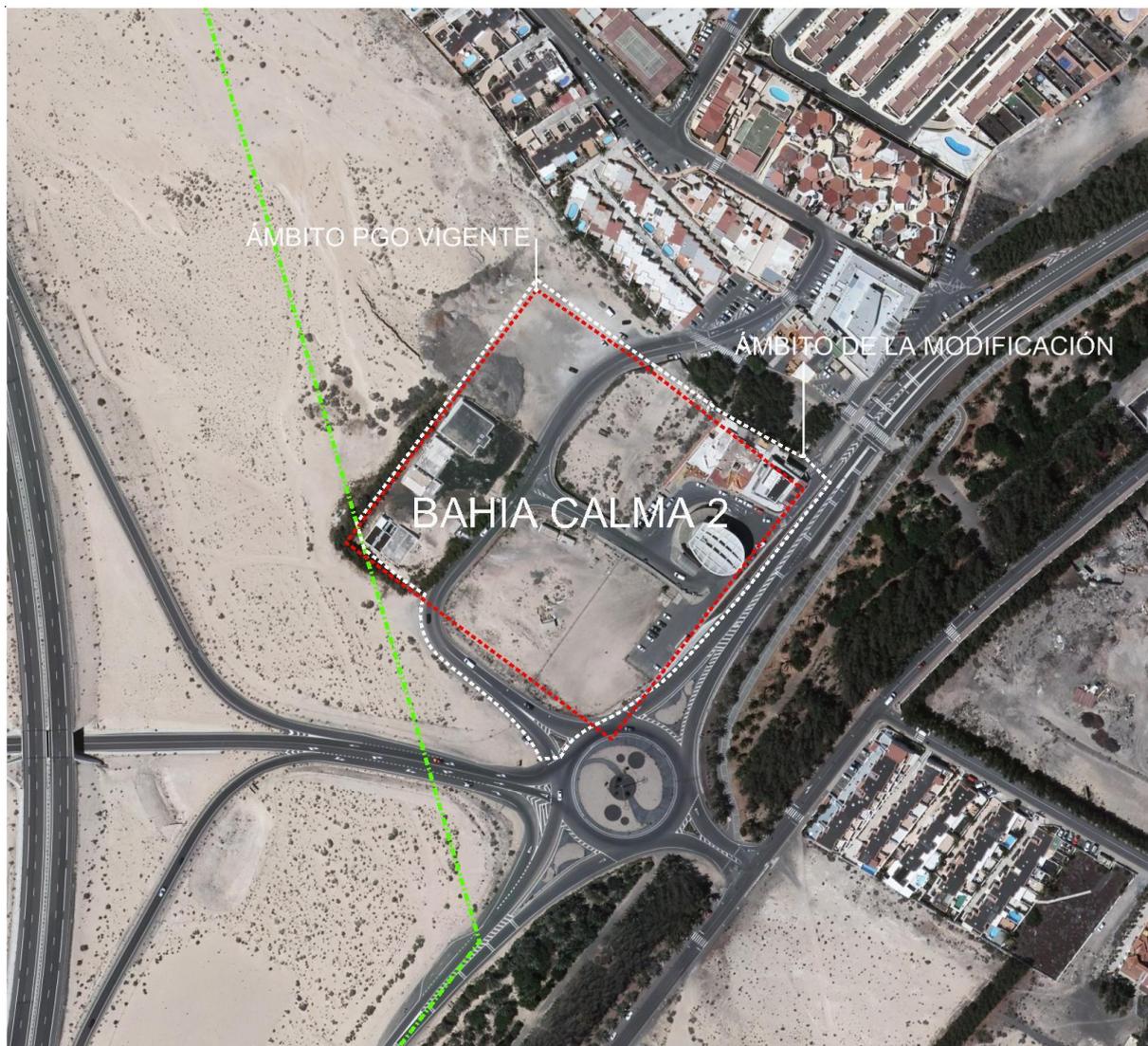
### 8.2.6.13 Área Terciaria de Bahía Calma 2

Esta área limita al suroeste y noroeste con suelo rústico, al noreste con zona verde extrapolígono de Cañada del Río y al sur con la carretera general .

La superficie delimitada es de 26.542 m<sup>2</sup>s.

Este ámbito formaba un conjunto de gestión en el Plan General vigente, según ordenación previa al mismo, con otra área que se ordena separadamente (Bahía Calma 1).

Parte del ámbito, tal y como se puede apreciar en la ortofoto se encuentra incluido dentro del espacio natural del Parque Natural de Jandía.



La Disposición Transitoria Decimonovena de la LSENPC: Clasificación y calificación urbanísticas hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos, se establece lo siguiente:

1. En los espacios en los que , a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, contasen con suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para urbanizar, o calificado como asentamiento rural, serán de aplicación las siguientes determinaciones.

e) *Se mantendrá el suelo urbano y de asentamientos rurales produciéndose, en su caso, su adecuación a los valores medioambientales del respectivo espacio natural protegido a través de planes especiales de protección.*

...

5. *Las determinaciones de ordenación urbanística establecidas por los planes o normas de espacios naturales protegidos desplazarán a las establecidas por el planeamiento de ordenación urbanística para los suelos declarados como tales, que tendrán carácter transitorio, no precisándose la expresa adaptación de dichos instrumentos urbanísticos a la ordenación definitiva.*

Este suelo, tal y como se ha comentado, está clasificado como suelo urbano en el Plan General vigente del año 1.989, por lo tanto, cumple con el requerimiento de que sea anterior a la Ley del Territorio. Tal y como establece en la Disposición, la ordenación que se contiene en este Plan General para el ámbito afectado tiene carácter transitorio hasta la aprobación del documento de ordenación del espacio natural.

Se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado. Las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el suelo urbano consolidado se atenderán a lo establecido en los artículos 3.1.9 y 3.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Esta área es de uso característico terciario, al estar dedicadas todas las parcelas lucrativas a este uso salvo una destinada a estación de servicio.

La tipología de aplicación a las parcelas de uso privado es la abierta.

En esta modificación menor, en la ordenación de las parcelas privadas se limita a recoger la ordenación del Estudio de Detalle, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General. Se ha modificado de residencial a terciario la única parcela prevista para tal uso, considerando adecuada la propuesta realizada por los propietarios de dicha parcela.

En el cuadro siguiente se refleja la ordenación establecida según usos pormenorizados.

## BAHIA CALMA 2

<b>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Terciario</b>		4.533	17,08	<b>4.533</b>	<b>17,08</b>	4.533	84,22	<b>4.533</b>	<b>84,22</b>
<b>Infraestructura privada (Estacion de servicio)</b>		849	3,20	<b>849</b>	<b>3,20</b>	849	15,78	<b>849</b>	<b>15,78</b>
<b>Privado</b>				<b>5.382</b>	<b>20,28</b>			<b>5.382</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Areas Ajardinadas	3.143	11,84	<b>3.143</b>	<b>11,84</b>				
<b>Comunitario</b>	Polivalente	6.545	24,66	<b>6.545</b>	<b>24,66</b>				
<b>Infraestructuras</b>	Saneamiento	1.492	5,62	<b>3.901</b>	<b>14,70</b>				
	Abastecimiento	2.409	9,08						
<b>Varios</b>	Varios	7.123	26,84	<b>7.571</b>	<b>28,53</b>				
	Petonal	448	1,69						
<b>Público</b>				<b>21.160</b>	<b>79,72</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>26.542</b>	<b>100,00</b>			<b>5.382</b>	<b>100,00</b>

La edificabilidad resultante bruta del ámbito es de 0,203 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Las dotaciones en este ámbito son importantes dado que se ubican parte de las que correspondían al área de Bahía Calma 1.

## 9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO Y DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias conforma el marco jurídico urbanístico al que debe atender, en primer lugar, la redacción del planeamiento general municipal, junto con la Ley estatal 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, y las modificaciones contempladas en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y rehabilitación urbanas, en lo que sea de aplicación plena.

En la conformación de dicho marco también se inserta el Reglamento Planeamiento, de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias y el Reglamento de Intervención y Protección de la legalidad urbanística de Canarias.

### 9.1. MODIFICACIÓN MENOR

En el artículo 166 de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias se establece:

#### ***Artículo 166. Límites a las potestades de modificación.***

- 1. Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.*
- 2. Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la presente ley, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento.*
- 3. Las administraciones públicas competentes, de oficio o a instancia de los interesados, podrán rectificar, en cualquier momento, los errores materiales, de hecho, o aritméticos existentes en sus instrumentos de planeamiento, sin necesidad de llevar a cabo un procedimiento de modificación. Tales rectificaciones deberán publicarse en el Boletín Oficial de Canarias.*

En función de lo anterior, a continuación, se justifica el cumplimiento de cada una de estas determinaciones:

#### 9.1.1. ESPACIOS LIBRE PÚBLICOS Y USOS COMUNITARIOS

En el Capítulo 7, se ha justificado para para cada ámbito o área las causas que motivan la reducción o aumento habido para cada una de ellas de la superficie de espacios libres y usos comunitarios públicos.

Como cuestiones más resaltables indicaríamos:

1. La superficie ordenada de los espacios libres y comunitarios públicos se corresponde con la superficie actualmente existente. La del planeamiento vigente ha sido alterada en el proceso de urbanización y edificación habido, en algunos casos derivados de convenios de los años noventa.
2. Algunas parcelas de espacios libres han sido dedicadas a infraestructuras municipales, principalmente en el núcleo de Costa Calma.
3. La mayor parte de los ámbitos tienen todas sus parcelas edificadas.
4. No es viable la delimitación de nuevas unidades de actuación salvo las previstas en la ordenación, al encontrarnos con una condición de suelo urbano consolidado o de no consolidado de régimen transitorio en la mayor parte de los ámbitos.

5. En los núcleos de Pájara y Toto, todos los espacios libres de nueva creación contemplados en el planeamiento vigente, no estaba previsto como serían obtenidos, lo cual derivaría en un proceso de expropiación que no se ha desarrollado desde el año 1989.
6. En cualquier caso, la superficie de espacios libres es superior para el conjunto de los ámbitos ordenados en esta Modificación.

En el siguiente cuadro comparativo, se establece para el ámbito de ordenación los espacios libres y usos comunitarios contemplados en la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente y de esta modificación:

ÁMBITO	DOTACIONES PUBLICAS					
	PGO VIGENTE			MMB		
	E LIBRES m <sup>2</sup> s	COMUNIT. m <sup>2</sup> s	SUBT. m <sup>2</sup> s	E LIBRES m <sup>2</sup> s	COMUNIT. m <sup>2</sup> s	SUBT. m <sup>2</sup> s
PAJARA	19.868	24.644	44.512	22.854	17.544	40.398
TOTO	2.332	4.122	6.454	3.774	3.009	6.783
LA PARED1	21.851		21.851	19.228		19.228
LA PARED2	4.559		4.559	2.240		2.240
LA LAJITA	9.317	24.720	34.037	20.376	24.362	44.738
LA LAJITA 2000	109.265	66.000	175.265	128.198	57.250	185.448
AMPL. MORRO JABLE	33.910	61.865	95.775	35.982	77.862	113.844
MORRO JABLE	61.110	70.323	131.433	99.162	40.999	140.161
SOLANA MATOR.	15.186	8.800	23.986	25.498	9.090	34.588
STELLA CANARIS	14.240		14.240	11.214		11.214
ALDIANA				23.565		23.565
ESQUINZO	3.223		3.223	4.773		4.773
C. DEL RIO - EXTRAPL.	351.840		351.840	307.629		307.629
C. DEL RIO -C1	7.031		7.031	6.470		6.470
C. DEL RIO -D1	50.891		50.891	49.350		49.350
C. DEL RIO -D2	50.708		50.708	43.081		43.081
RISCO DE LOS GATOS				17.373		17.373
ALBERTOS	7.731	10.600	18.331	7.540	3.007	10.547
VIOLANTE	2.500		2.500	3.314		3.314
BAHIA CALMA 1				685		685
PALACE				6.513		6.513
EL GRANILLO 1A						
EL GRANILLO 1B	2.050	4.840	6.890	3.916	4.840	8.756
C. DEL RIO -D3	2.400	5.162	7.562		4.973	4.973
C. DEL RIO -D4	632		632	412		412
C. DEL RIO -C2						
C. DEL RIO -C4				282		282
C. DEL RIO -C5				236	488	724
C. DEL RIO -D6				2.697		2.697
C. DEL RIO -D7	28.514		28.514	29.644		29.644
C. DEL RIO -C6						
C. DEL RIO -C7						
C. DEL RIO -C8A	13.797	1.575	15.372	13.643	1.212	14.855
C. DEL RIO -C8B	4.010		4.010	5.024		5.024
C. DEL RIO -D12						
C. DEL RIO -D5		79.482	79.482		97.912	97.912
BAHIA CALMA 2	6.790	5.600	12.390	3.143	6.545	9.688
<b>TOTAL</b>	<b>823.755</b>	<b>367.733</b>	<b>1.191.488</b>	<b>897.816</b>	<b>349.093</b>	<b>1.246.909</b>

### 9.1.2. INCREMENTO DE VOLUMEN O SUPERFICIE EDIFICABLE

En esta modificación no se contemplan aumentos de superficie edificable que no estuvieran contemplados en el planeamiento vigente, entre ellos el PMM de Morro Jable.

## 9.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En el artículo 137 de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias se establece:

### ***Artículo 137. Ordenación urbanística pormenorizada.***

1. *La ordenación urbanística pormenorizada vendrá determinada por las determinaciones siguientes:*

- A. Con carácter general:
  - a) La regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas.
  - b) Los equipamientos públicos y privados que complementen a los contemplados en la ordenación estructural. Reglamentariamente se determinarán los tipos de equipamientos y, en su caso, cuando no se establezcan en la presente ley, las reservas mínimas requeridas.
  - c) Las medidas protectoras de los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos de dominio público, de acuerdo con las previsiones de la legislación sectorial aplicable.
  - d) Normas urbanísticas pormenorizadas que complementen las propias de la ordenación estructural.
  - e) Todas aquellas determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento.
- B. En el suelo urbano y en el urbanizable:
  - a) La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público.
  - b) La delimitación de ámbitos, continuos o discontinuos, en el suelo urbano no consolidado y, en su caso, de unidades de ejecución.
  - c) La determinación del aprovechamiento urbanístico medio de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada área territorial de similares características delimitada por el plan general.
  - d) En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas. En los ámbitos de suelo urbano de uso residencial sometidos a una operación de reforma o de renovación de la urbanización este porcentaje será del 10%.
  - e) La determinación del carácter público o privado del sistema de ejecución de los diferentes ámbitos, sectores o unidades de actuación.
  - f) La delimitación de los ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano sujetos a actuaciones sobre el medio urbano.
  - g) Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.

El resto de las determinaciones de este apartado no son de aplicación a esta modificación menor.

2. *Al establecer la ordenación pormenorizada, se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del plan general en su conjunto. A estos efectos se computarán las reservas y los estándares establecidos en el artículo siguiente de esta ley. Igualmente, se podrá computar la parte destinada al uso público que, de ordinario, sirva de espacio libre, de los espacios naturales protegidos próximos a núcleos de población, así como de las playas urbanas. Con la anterior salvedad, quedan excluidos los espacios protegidos por sus condiciones naturales, los de protección de infraestructuras públicas y los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario.*

La documentación del Plan (textos, cuadros y planos) se adapta a las exigencias contempladas en este artículo.

En función de lo anterior, a continuación, se justifica el cumplimiento de cada una de estas determinaciones:

### **9.2.1. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

El aprovechamiento urbanístico de un terreno será el resultante de multiplicar la superficie edificable por los coeficientes de ponderación establecidos para homogeneizar los usos y tipologías edificatorias o edificabilidades, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.

El aprovechamiento urbanístico total de un ámbito será el resultante de la suma de los aprovechamientos urbanísticos de las parcelas lucrativas incluyendo la de los equipamientos (comunitarios) privados. Las construcciones de las dotaciones públicas y sistemas generales no consumen aprovechamiento.

El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogidos en las fichas correspondientes a las unidades de actuación, contenidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos, incluye dentro de la edificabilidad lucrativa privada, la asignada a los equipamientos (comunitarios) privados. Las construcciones de las dotaciones e infraestructuras públicas no consumen superficie edificable ni aprovechamiento, siendo su edificabilidad la que se requiera para cumplir las funciones que se demanden.

El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada.

El aprovechamiento de las unidades de actuación en suelo urbano, será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por el coeficiente de edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo y por el coeficiente de ponderación establecido para homogeneizar los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada, o de las determinaciones para su concreción, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.

### **9.2.2. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO**

El aprovechamiento urbanístico medio de los terrenos incluidos en unidades de actuación en suelo urbano será el resultante de dividir el aprovechamiento urbanístico total permitido incluido el correspondiente a equipamientos privados y excluido el de las dotaciones públicas, expresado en unidades de aprovechamiento, por la superficie total de la unidad, excluidos -en su caso- los de dominio público (no obtenidos de forma onerosa) e incluidos los terrenos afectados por Sistemas Generales. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

Las fichas o cuadros contenidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos de las diferentes unidades de actuación en suelo urbano aplican los coeficientes de ponderación por tipologías y usos contenidos en las Normas de Ordenación Pormenorizada, que a continuación se especifican, para establecer una

correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios de las distintas unidades delimitadas en cada área.

### 9.2.3. COEFICIENTE DE PONDERACIÓN.

Con el fin de establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios para las unidades de actuación en suelo urbano ordenados por esta Modificación Menor del Plan General, serán de aplicación los coeficientes de ponderación por tipologías en función de la edificabilidad establecida o resultante, así como de los usos que se establecen en el art 4.7.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada:

<u>Uso</u>	<u>Cu</u>
Residencial	1,00
Residencial (VP)	0,60
Turístico	1,00
Industrial	1,00
Comercial	1,10
Servicios profesionales	1,10
Hostelería-Restauración	1,10
Recreativo	1,00
Comunitario privado	0,50
Infraestructuras	****
Cuando los servicios profesionales se ubiquen en plantas bajas se equiparán al uso comercial.	

<u>Tipología</u>	<u>Cta.</u>
Alineada 1,2 plantas (1p, 2p)	1,10
Alineada $\geq 3$ plantas ( $\geq 3p$ )	1,00
Alineada con jardín	*
Abierta (AB) ( $> 0,00 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ )	4,80
Abierta (AB) ( $>0,15 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ )	3,25
Abierta (AB) ( $> 0,25 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ )	2,50
Abierta (AB) ( $>0,375 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ )	2,00
Abierta (AB) ( $> 0,50 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ )	1,65
Abierta (AB) ( $> 0,75 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ )	1,40
Abierta (AB) ( $> 1,00 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ )	1,20
Abierta (AB) ( $> 1,50 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ )	1,10
Abierta (AB) ( $> 2,00 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ )	1,00
Ciudad Jardín	**
Transición	***
Industrial	****

\* El coeficiente de ponderación de la tipología alineada con alineaciones interiores, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificación resultante.

\*\* El coeficiente de ponderación de los diferentes tipos de ciudad jardín, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad establecido.

\*\*\* El coeficiente de ponderación de la tipología de transición, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

\*\*\*\* El coeficiente de ponderación de los diferentes tipos de edificación industrial, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

\*\*\*\*\* El coeficiente de ponderación de las infraestructuras privadas en las que se presten servicios de carácter comercial tales como las estaciones de servicios, aparcamientos en edificios, etc.; se asimilará al del uso de comunitario privado.

Para establecer los coeficientes de los usos y tipologías se ha tenido en cuenta:

Usos:

- En general, los coeficientes correspondientes a los usos se han establecido teniendo como referencia los contemplados en otros documentos urbanísticos y, por tanto, basados en la experiencia urbanística contrastada, rectificadas por la situación actual del mercado.
- El valor unitario en relación a los usos se aplica al residencial (vivienda de promoción libre).
- Los coeficientes de ponderación se establecen para todo el término municipal sin diferenciar por ámbitos o áreas, dado que no presenta ninguna de ellas características singulares que recomienden alterar los criterios generales contemplados en el resto de los apartados.
- Dadas las características del municipio y de la limitada demanda del uso terciario, es por lo que los coeficientes de ponderación de aplicación a estos usos se diferencian muy poco en relación al del residencial.
- El coeficiente de aplicación a las viviendas protegidas se establece según el módulo de referencia, tanto para la promoción privada como para la pública.

Tipologías:

- En relación a las tipologías, la variación del mercado del suelo y edificación no afecta al valor relativo entre unas y otras tipologías y, por lo tanto, a los coeficientes de ponderación que se establecen.
- Se ha seguido el criterio de ponderar los coeficientes de edificabilidad de las parcelas con independencia del resto de parámetros de aplicación a las mismas, pues se entienden éstos como meros conformadores de un volumen, superficie edificable o aprovechamiento edificatorio, previamente determinado.
- El valor unitario de referencia es el de una edificación alineada de 3 plantas sin jardín o con una edificabilidad, en cualquier caso, superior a 2,00 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s.
- Los coeficientes de ponderación establecidos en relación a los diferentes coeficientes de edificabilidad responden a una escala creciente y progresiva, que implica, tal y como ocurre con los valores de mercado, un mayor valor de repercusión en función de una menor edificabilidad. De acuerdo con el criterio anterior, es por lo que, en el mercado de suelo, el metro cuadrado de suelo en ciudad jardín, que se caracteriza por tener edificabilidades bajas, se fija su valor más en función de la superficie de la parcela (una vez garantizada una superficie edificable mínima para desarrollar una vivienda) que de la totalidad de los metros cuadrados por construir.

#### **9.2.4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

En relación con lo contemplado en el artículo 137 de la Ley del Suelo, apartado B letra c), se ha de señalar que no se contempla ningún suelo urbanizable. Las unidades de actuación no de régimen transitorio cumplen con la diferencia inferior al 15% para cada área territorial, considerando cada ámbito

como un área territorial, al provenir muchas de ellas del planeamiento actualmente vigente. El núcleo de Pájara se considera toda ella como un área territorial.

	TABLA RESUMEN				
	Sup. Suelo	Coef. Edific.	Sup. Edificable Total	Aprov. Total	Aprov. Medio
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c	udas	uda/m <sup>2</sup> s
U.A. Pájara 1	11.102	0,661	7.334	7.439	0,670
U.A. Pájara 2	10.375	0,601	6.233	6.427	0,619
U.A. Pájara 3	4.487	0,557	2.499	2.940	0,655
<b>SUBTOTAL PÁJARA</b>	<b>25.964</b>	<b>0,619</b>	<b>16.065</b>	<b>16.806</b>	<b>0,647</b>
U.A. Esquinzo	21.670	0,494	10.696	15.451	0,713
U.A. Risco del Gato 1	86.470	0,216	18.703	41.335	0,478
U.A. Palace	47.032	0,460	21.632	36.704	0,780

### 9.2.5. VIVIENDA PROTEGIDA.

En relación con lo contemplado en el artículo 137 de la Ley del Suelo, apartado B letra d), se ha de señalar que no se contempla ningún suelo urbanizable. Las unidades de actuación de nueva creación de uso cumplen con el porcentaje mínimo contemplado y se sitúan todas ellas en el núcleo de Pájara.

	VIVIENDA PROTEGIDA						
	Sup. Suelo	Coef. Edific.	Sup. Edificable Total	Sup. Edificable Residencial Total	Sup. Edificable VP	% Sup. Edificable VP/ Sup. Edificable Total	% Sup. Edificable VP/ Sup. Edificable Residencial
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> c	%	%
Pájara 1	11.102	0,661	7.334	7.334	2.416	32,94%	32,94%
Pájara 2	10.375	0,601	6.233	6.233	2.528	40,56%	40,56%
Pájara 3	4.487	0,557	2.499	2.499	0	0,00%	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>25.964</b>	<b>0,619</b>	<b>16.065</b>	<b>16.065</b>	<b>4.944</b>	<b>30,77%</b>	<b>30,77%</b>

Del cuadro se comprueba que el 30,77 %, como mínimo, de la edificabilidad con destino a uso residencial de las unidades de actuación en suelo urbano, se deberá destinar a viviendas protegidas. Por lo tanto, se cumple con el 30% mínimo exigido.

### 9.2.6. CUMPLIMIENTO DE LA DOTACIÓN MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

En el Artículo 137 de la Ley del Suelo de y Espacios Naturales de Canarias, apartado 2 se determina respecto a los espacios libres lo siguiente:

2. *Al establecer la ordenación pormenorizada, se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del plan general en su conjunto. A estos efectos se computarán las reservas y los estándares establecidos en el artículo siguiente de esta ley. Igualmente, se podrá computar la parte destinada al uso público que, de ordinario, sirva de espacio libre, de los espacios naturales protegidos próximos a núcleos de población, así como de las playas urbanas. Con la anterior salvedad, quedan excluidos los espacios protegidos por sus condiciones naturales, los de protección de infraestructuras públicas y los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario.*

En los planos de ordenación pormenorizada se localizan los espacios libres públicos, diferenciando el uso específico de cada uno de ellos.

Del cuadro comparativo entre la MMB y el Planeamiento Vigente incluido en el epígrafe 9.1.1., se desprende una superficie de 897.816 m<sup>2</sup> de suelo destinados a espacios libres públicos en el ámbito de la Modificación Menor B, sin computar dentro de los ámbitos las diferentes playas del municipio. De los cuadros característicos incluidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se desprende que el total de la población máxima posible, no ponderada, es de 12.061 viviendas y 23.262 plazas turísticas. Estableciendo una media de 2,3 personas por hogar, es el número de habitantes máximos posible, sin ponderar, sería de 27.740 habitantes, lo que supone una capacidad total de 51.002 personas. Por tanto, sobre la anterior hipótesis máxima posible resultaría un estándar de 17,60 m<sup>2</sup>s de espacio libre público por habitante o plaza alojativa.

Según lo establecido en el artículo 137.2 de la Ley del Suelo de Canarias, el conjunto de los espacios libres, parques y plazas públicas no podrá ser inferior a 5 m<sup>2</sup> de suelo por habitante o plaza alojativa.

De los cuadros característicos se desprende que el total de la población a dotar es de 50.883 habitantes y plazas.

Por lo tanto, la dotación mínima de espacios libres públicos debe ser superior a:

$51.132 \times 5 \text{ m}^2 / \text{h-p} = 255.010 \text{ m}^2$  siendo en la ordenación propuesta la superficie de 897.816 m<sup>2</sup>.

### 9.3. ESTÁNDARES

En el artículo 138 de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias se establece:

*Artículo 138. Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.*

1. *Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:*

*A. En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:*

*a) Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.*

*b) Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.*

*c) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos.*

*Reglamentariamente, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad que se determinen, podrá minorarse esta reserva, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión.*

*d) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.*

*B. En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo 7 metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.*

En la ordenación establecida se contemplan las siguientes dotaciones, en función del uso residencial (Pájara) y el resto (turísticas):

ÁMBITO	ESTANDARES					
	Sup. Suelo	Sup. Edificable Total	Espacios Libres	Comunitarios	Recreativo	Total Espacios Libres, Recreativo y Comunitarios
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c
U.A. Pájara 1	11.102	7.334	21,05	21,01		42,06
U.A. Pájara 2	10.375	6.233	32,83	8,79		41,62
U.A. Pájara 3	4.487	2.499	23,454	23,61		47,07
<b>SUBTOTAL PÁJARA</b>	<b>25.964</b>	<b>16.065</b>				
U.A. Esquinzo	21.670	10.696	35,39		16,39	51,78
U.A. Risco del Gato 1	86.470	18.703	53,42		64,52	117,94
U.A. Palace	47.032	21.632	63,70		19,98	83,68

## **10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE CARÁCTER SECTORIAL**

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias conforma el marco jurídico urbanístico al que debe atender, en primer lugar, la redacción del planeamiento general municipal, junto con la Ley estatal 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, y las modificaciones contempladas en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y rehabilitación urbanas, en lo que sea de aplicación plena.

En la conformación de dicho marco también se inserta el Reglamento Planeamiento, de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias y el Reglamento de Intervención y Protección de la legalidad urbanística de Canarias.

Además, evidentemente, también participan de ese marco legal de aplicación las regulaciones sectoriales de carácter estatal y autonómico que resulten de aplicación para cada aspecto o materia de la ordenación que forman parte del contenido del planeamiento general del municipio.

Sin pretender un listado totalizador, se relacionan a título enunciativo los que resultan con una mayor relevancia los que afectan a esta Modificación Menor:

### **10.1 VIVIENDA**

En el Capítulo 4 de esta Memoria, se justifican los criterios establecidos en la ordenación en relación con el cumplimiento de la legislación vigente.

### **10.2 TURISMO**

En el Capítulo 5 de esta Memoria, se justifican los criterios establecidos en la ordenación en relación con el cumplimiento de la legislación vigente.

### **10.3 COMERCIO**

En el Capítulo 6.1 de esta Memoria, se justifican los criterios establecidos en la ordenación en relación con el cumplimiento de la legislación vigente.

### **10.4 ACCESIBILIDAD**

En el artículo 2.2.2, apartados m) y n) de las Normas Urbanísticas, se establece para los espacios libres públicos y vías peatonales la obligatoriedad de cumplir con la legislación de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

### **10.5 COSTAS**

Se desarrolla en Anexo específico, que se acompaña como documento aparte.

### **10.6 CARRETERAS**

En esta Modificación Menor se analizan exclusivamente aquellas carreteras que son interiores al ámbito de actuación.

Según la Ley 9/1991, de 8 de mayo de 1991, de Carreteras de Canarias, se entiende por tramos urbanos aquéllos de las carreteras que discurren por suelo clasificado como urbano por el planeamiento urbanístico municipal.

La misma Ley define travesía como la parte del tramo urbano en el que existe edificación consolidada a ambos márgenes del mismo en al menos las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en al menos uno de sus márgenes.

Según Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes sobre el trámite de consulta del documento de avance y estudio ambiental estratégico del Plan General de Ordenación de Pájara de fecha 19/09/2022:

*“La red de carreteras de interés regional en el ámbito de la isla de Fuerteventura se puede consultar en el Anexo II del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de Carreteras de Canarias. Así como en el Decreto 247/1993, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las carreteras de interés regional”.*

*Como quiera que, desde la entrada en vigor del referido Decreto, la red canaria de carreteras ha sufrido notables variaciones, esta Dirección General ha estimado conveniente proceder a la actualización del citado Decreto en el ámbito de las siete islas. Con este objetivo, este Departamento remitió al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura en fecha 17 de diciembre de 2019 un borrador de la propuesta de actualización de la Red de Interés Regional en la isla de Fuerteventura, en base a los criterios fijados por la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, para la realización de las consideraciones que esa Institución estimará oportunas.*

*Visto lo cual, se hace necesario informar que, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 247/93, de 10 de Septiembre, por el que se clasifican las vías de interés regional, la red actual de estas características en el ámbito territorial de Pájara, sin actualizar, es la siguiente:*

**Denominación:** FV-2

**Tipo de vía:** Carretera convencional – Autovía

*Descripción: Para analizar la carretera FV-2 desde Tarajalejo hasta Morro Jable hay que dividirla en varios tramos. Entre Tarajalejo y Matas Blancas es una carretera convencional, con zonas con carril adicional para vehículos lentos. Entre Matas Blancas y Valluelo es autovía, y desde Valluelo hasta es autovía, y desde Valluelo hasta Puerto de Morro Jable es una carretera convencional que, por zonas, se convierte en travesía. La carretera Tarajalejo – Morro Jable es parte esencial del eje insular, y cumple lo dispuesto en los apartados a), b), c) y d) del artículo 3 de la Ley 9/91, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, por lo que debe de seguir formando parte de la red de interés regional.*

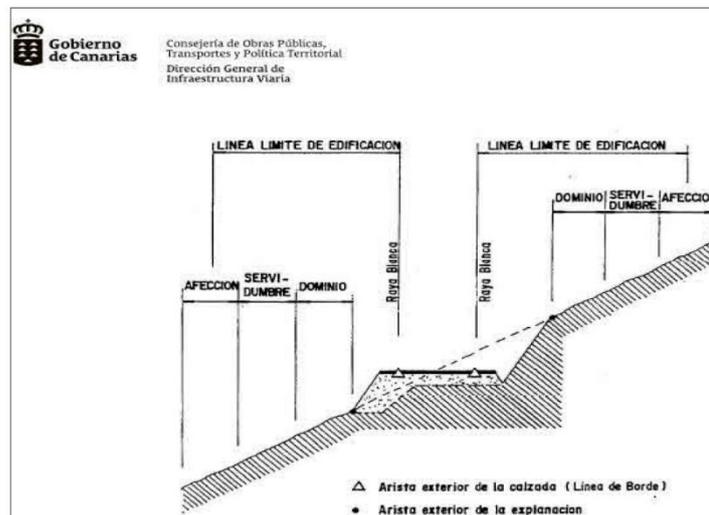
*La ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, en el artículo 24 y siguientes, y el Reglamento de Carreteras de Canarias, definen una serie de limitaciones a lo propiedad, en favor de las carreteras, y que se articulan en relación con los conceptos de la zona de dominio público, la zona de servidumbre, la zona de afección y la línea límite de edificación. De conformidad con lo que se establece en el artículo 45 y en la disposición transitoria segunda del decreto 131/1995, de 11 de mayo, citado anteriormente, se establecen como anchos medidos en metros, de franjas de dominio público, servidumbre y afección, y distancia de la línea límite de edificación esta última medida desde la arista exterior de la calzada, los siguientes:*

<b>Clase Carretera</b>	<b>Dominio Público</b>	<b>Servidumbre</b>	<b>Afección</b>	<b>Línea Límite de Edificación</b>
Autovía	8 (m.) <sup>(1)</sup>	15 (m.)	7 (m.)	30 (m.) <sup>(2)</sup>
Carretera Convencional de interés regional	3 (m.) <sup>(1)</sup>	10 (m.)	7 (m.)	25 (m.) <sup>(2)</sup>

*(1) Modificación del artículo 25 de la Ley 9 /1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias llevada a cabo por la Disposición final segunda Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias: “Artículo 25. Uno. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 m metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista”*

(2) Debiendo cumplirse, a su vez, que el Límite de Edificación deberá ser siempre exterior a la zona de Servidumbre. Cuando la Línea Límite definida en el cuadro caiga en la zona de Servidumbre, el Límite de Edificación se fijará en el borde exterior de la zona de servidumbre.

Tales conceptos de las zonas ó franjas de protección de la carretera, así como de la línea límite de edificación, se encuentra definidos en la siguiente sección tipo transversal de la carretera:



Para definir la arista exterior de la explanación y arista exterior de la calzada se atenderá a lo prescrito en el artículo 25 y 28 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, respectivamente.

Los cambios que ha sufrido la red de carreteras de Fuerteventura desde el año 1993 aconsejan desvincular del interés regional los siguientes tramos en el municipio de Pájara:

Denominación actual: FV-603

Tipo de vía: Carretera convencional y Travesía

Descripción: La FV-603 es la nueva denominación de la FV-2 en el tramo comprendido entre Matas Blancas y el Acceso a Gorriones, dado que ahora la FV-2 es la autovía recientemente puesta en servicio. La FV-603 ha quedado ahora como vía de servicio de la FV-2. Es una carretera convencional que, de sur a Norte, en el sentido del kilometraje, arranca en el núcleo urbano de Los Gorriones, atraviesa el núcleo turístico de Costa Calma y finaliza en el Mirador de Sotavento. Dado que ya no forma parte del eje insular de Fuerteventura y que no cumple ninguno de los apartados del artículo 3 de la Ley 9/91, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, puede desvincularse el interés regional.

Denominación actual: FV-602

Tipo de vía: Carretera convencional

Descripción: La FV-602 es la nueva denominación de la FV-2 en el tramo comprendido entre el núcleo turístico de Butihondo y el nudo del Salmo, dado que ahora la FV-2 es la autovía que se puso en servicio en el año 2006. La FV-602 ha quedado ahora como vía de servicio a los núcleos turísticos de Butihondo, Esquinzo, Mal Nombre y Los Canarios. Es una carretera convencional sinuosa que, de sur a norte, en el sentido del kilometraje, arranca en el núcleo de Butihondo y pasa por Esquinzo, Mal Nombre y Los Canarios, con diferentes conexiones con la FV-2. Dado que ya no forma parte del eje insular de Fuerteventura y que no cumple ninguno de los apartados del artículo 3 de la Ley 9/91, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, puede desvincularse del interés regional.

"[...] sigue vigente la Orden de fecha 15 de abril de 2015, el entonces Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, por la que se procedió a resolver con carácter excepcional la solicitud efectuada por el Ayuntamiento de Pájara en relación con la "Disposición de la

*Línea Límite de Edificación en el frente de la Avenida del Saladar, actual tramo de la carretera de interés regional FV-2 comprendido entre el ámbito de Stella Canarias y el Casco Urbano de Morro Jable, a una distancia inferior a la establecida con carácter general”, en ambos márgenes de la infraestructura viaria, de acuerdo con la definición geométrica recogida en el informe que fue evacuado por el Cabildo de Fuerteventura con fecha 23 de marzo de 2015, en el que figura el estado de alineaciones referentes a Línea de Edificación en la carretera FV-2, de los siguientes tramos de la misma:*

*Tramo 1 - Borde izquierdo, entre pK 82+360 (Glorieta Aldiana) y PK 83+420 (Glorieta calle Quijote).*

*Tramo 2 - Borde derecho, entre PK 83+420 (Glorieta calle Quijote) y PK 84+250 (Glorieta calle Biocho).*

*Tramo 3 - Borde derecho, entre PK 84+250 (Glorieta calle Biocho) y PK 85+160 (Glorieta calle Afortunadas).*

*Tramo 4 - Borde derecho, entre PK 85+160 (Glorieta calle Afortunadas) y PK 85+810 (Cruce calle Acantilado).*

*Tramo 4 - Borde izquierdo entre PK 85+160 (Glorieta calle Afortunadas) y PK 85+810 (Cruce calle Acantilado).*

*Tramo 5 - Borde derecho, entre PK 85+810 (Cruce calle Acantilado) y PK 86+500 Cruce Bolivar El Timón).*

*Tramo 5 - Borde izquierdo, entre PK 85+810 (Cruce calle Acantilado) y PK 86+500 (cruce Bulevar El Timón).*

Según indica el Plan Estratégico de Actuación en Travesías, tramos urbanos y de poblado 2013 – 2020 desarrollado por la Consejería de Obras Públicas y Carreteras del Cabildo de Fuerteventura: *“El Cabildo no ha contado desde la promulgación de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias con un Plan Insular de Carreteras y, menos aún, con un plan específico de actuación para travesías, tramos urbanos y tramos de poblado. Siendo por tanto el referido Plan Estratégico de Actuación en Travesías el primer plan de actuación en materia de carreteras de la red viaria insular.”*

El listado de carreteras que discurren por el término municipal de Pájara, según información del Cabildo Insular, son las siguientes:

Carreteras de interés regional:

- FV-2 Puerto del Rosario-Morro Jable.

Esta vía tiene tramos de autovía, doble calzada y otros de carretera convencional.

Carreteras de primer orden:

- FV-30 Casillas del Ángel - Betancuría – Pájara – Tuineje.
- FV-56 La Lajita – Rosa del James.

Carreteras de segundo orden:

- FV-602 Tramo antiguo de la FV-2.
- FV-605 Pájara – La Pared.
- FV-617 FV-56 – Las Hermosas.
- FV-618 FV-56 – El Cardón.
- FV-621 FV-605 - Ajuy.
- FV-627 de la FV-621 – Buen Paso.

Todas las carreteras de primer y segundo orden son del tipo convencional.

Se ha plasmado en el plano de afecciones sectoriales las carreteras de interés regional y de interés insular en donde se recoge el trazado, el dominio público según definición legal y la línea límite de la edificación, conforme a las determinaciones derivadas de lo anterior. En función de lo anterior se ha establecido:

## Vías de Interés regional

FV-2 Puerto del Rosario – Morro Jable.

En los tramos afectados por esta Modificación, el tipo de vía es el de carretera convencional y de travesía en el tramo que a continuación se señala.

Se ha reflejado en los planos de ordenación la línea de edificación contemplada en la Orden de fecha 15 de abril de 2015, del entonces Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política territorial del Gobierno de Canarias, por la que se procedió a resolver con carácter excepcional la solicitud efectuada por el Ayuntamiento de Pájara en relación con la “Disposición de la Línea Límite de Edificación en el frente de la Avenida del Saladar, actual tramo de la carretera de interés regional FV-2 comprendido entre el ámbito de Stella Canaris y el Casco Urbano de Morro Jable, a una distancia inferior a la establecida con carácter general”, en ambos márgenes de la infraestructura viaria. Realmente dicha línea no parte de Stella Canaris, sino desde la rotonda de Aldiana.

Se ha excluido del ámbito de la Modificación el tramo de la vía de interés regional FV2 que bordea el núcleo de Morro Jable, salvo el suelo incluido al este del tramo descendente al puerto, con la clasificación y categorización de suelo urbano. Se ha considerado como viario la superficie ajardinada, lo cual podrá posibilitar el ensanchamiento de la actual vía, si esa fuera la opción que finalmente se contemplara para continuar la FV2 hasta el puerto de Morro Jable.

Se ha incluido como suelo urbano el tramo que discurre por Solana Matorral, no incluido dentro del espacio natural del Saladar

El resto de la FV2 queda fuera del ámbito de la Modificación.

La línea de edificación en la zona de La Lajita 2000 coincide con el límite del área clasificada como suelo urbano.

## Vías de Interés insular

Según se enuncia en el Plan Estratégico de Actuación en Travesías, tramos Urbanos y de Poblado 2013 – 2020 desarrollado por la Consejería de Obras Públicas y Carreteras del Cabildo de Fuerteventura en el municipio de Pájara podemos encontrarlos “Travesías Tradicionales” como son los núcleos de Pájara y Cardón y carreteras cuyos márgenes se han ido colmatando con la edificación quedando por tanto inmersa dentro del núcleo como son Costa Calma o Morro Jable. En el caso de Costa Calma la aparición de la autovía de reciente ejecución modifica las características de la antigua carretera general.

FV-605 Pájara – La Pared.

Esta vía en su paso por el núcleo de Pájara tiene la condición de travesía. La línea de edificación es la resultante de las alineaciones establecidas en los planos de ordenación.

FV-30 Pájara – Betancuria

Esta vía en su paso por el núcleo de Pájara tiene la condición de travesía. La línea de edificación es la resultante de las alineaciones establecidas en los planos de ordenación.

FV 603 atraviesa Costa Calma.

Se establecen unas nuevas rotondas que permitirán mejorar la movilidad general así como ayudar a las dos partes del núcleo hoy en día segregadas por la propia vía y el parque existente. Así mismo,

servirán para dar un mejor acceso a la futura zona comercial (antiguo Polígono C3 de Cañada del Río), no incluido en esta Modificación, no sobrecargando los actuales.

## 10.7 HIDRÁULICA

En este documento de ordenación pormenorizada se establecen las siguientes disposiciones normativas:

### *Art. 2.2.6. Criterios de ordenación y urbanización de las infraestructuras*

*Serán de aplicación los siguientes criterios de ordenación:*

- a) Se habrá de disponer de depósitos de abastecimiento de agua dimensionadas a razón de 1m<sup>3</sup> por residente. Estos se realizarán a cargo del sector, bien directamente o bien mediante aportación económica que cubrirá la adquisición del suelo y el coste de ejecución de estos y de la red de conexión.*
- b) Se deberán proyectar redes separativas de riego.*
- c) Se proyectarán redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales urbanas.*
- d) Con carácter general, la totalidad del viario, incluido peatonales, debe estar dotado de red de drenaje de las aguas pluviales asociadas al Periodo de Recurrencia T= 10 años. En las carreteras insulares, comarcales y grandes vías locales, el anterior periodo de recurrencia se elevará hasta T= 50 años, siendo aplicable dicha prescripción a los tramos de entronque con las citadas carreteras de cualquier viario.*
- e) Se deberán contemplar los cauces reflejados en los planos de ordenación, debiendo proceder a su canalización conforme a las determinaciones del Consejo Insular de Aguas y de la legislación sectorial.*

*En todo caso, cualquier propuesta de encauzamiento (abierto o cerrado) deberá llevar aparejada la ejecución de azudes de retención de acarreo aguas arriba de los citados encauzamientos.*

- f) Se deberán garantizar la no transferencia de caudales de escorrentía urbana hacia el exterior del ámbito a ordenar, permitiéndose exclusivamente la continuidad de caudales a través de la red de drenaje territorial (barrancos) y/o vías de intenso desagüe.*
- g) Si del grado de desarrollo de las infraestructuras generales fuera imposible, por inexistente o insuficiente, la conexión de la red de saneamiento del sector a la red general de saneamiento (colectores, estaciones de bombeo, depuradoras o emisarios), se permitirá, con carácter provisional, el tratamiento mediante depuradoras autónomas que abarquen la totalidad del ámbito de la unidad de actuación, previendo, siempre, la conexión futura a la red de saneamiento general. Se considera en estos supuestos, al igual que para otros elementos ya contemplados en estas Normas y en la legislación sectorial, preceptivo el informe del Consejo Insular de Aguas.*
- h) .....*

### *Art. 4.1.2. Aplicación de las condiciones de la edificación.*

*....*

*7. En todas aquellas parcelas afectadas o colindantes a cauce de barranco, según se refleja en los planos de ordenación pormenorizada, con carácter previo a cualquier actuación se requerirá autorización expresa del Consejo Insular de Aguas.*

*Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de los cauces de los barrancos o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan sólo aquellas obras que tengan autorización-concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas.*

### *Art. 4.2.1. Parcela, Solar.*

*Se entiende por parcela, la unidad mínima de suelo sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística.*

2. ....

3. *Se considera solar en suelo urbano consolidado, la parcela ya dotada con los servicios siguientes:*

- ....

- *Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.*
- *Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, cuando no exista red de alcantarillado se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación; que habrán de contar con autorización del Consejo Insular de Aguas. Para los de mayor entidad se habrán de disponer estaciones depuradoras, que habrán de contar igualmente con autorización del Consejo Insular de Aguas.*

## **10.8 RUIDO. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA**

En el desarrollo reglamentario de la legislación básica estatal en materia de ruido – *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas* (en adelante RD 1367/07) -, respecto a la zonificación acústica se establece lo siguiente:

*Artículo 5 Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas*

*5. Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas acústicas vendrán delimitadas por el uso característico de la zona.*

*Artículo 13 Zonificación acústica y planeamiento*

*4. La delimitación por tipo de área acústica de las distintas superficies del territorio, que aplicando los criterios del artículo 5, estén afectadas por la zonificación acústica, deberá estar terminada, con carácter general, antes de cinco años, a partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto, y en las aglomeraciones de más de 250.000 habitantes antes del 1 de enero de 2008.*

*5. [...] La adecuación del planeamiento a lo establecido en este real decreto se realizará en la forma y con el procedimiento que disponga la normativa autonómica.*

Considerando que:

- El municipio de Pájara no pertenece a ninguna aglomeración de más de 250.000 habitantes,
- A la fecha de redacción de este documento no se ha producido el pertinente desarrollo reglamentario autonómico en materia de ruido.

Por tanto, las áreas acústicas de la presente Modificación del Plan General vienen delimitadas por el uso característico de cada zona o área, lo que se representa gráficamente en el plano O-2 de estructura general.

## **10.9 PATRIMONIO CULTURAL**

Se presenta como instrumento complementario el Catálogo de protección de los Bienes Patrimoniales que integran el Patrimonio Cultural del Municipio de Pájara situados dentro del ámbito de la presente modificación menor y se redacta en los términos en que este instrumento de planeamiento se describe en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, al igual que su contenido es también conforme con lo estipulado para los Catálogos Patrimoniales Culturales Municipales en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias. Por tanto, su contenido se ajusta en su alcance a lo regulado a estos efectos en la normativa de aplicación vigente para los mencionados catálogos, proporcionando de manera sistematizada la caracterización, evaluación y determinaciones correspondientes a los bienes que en él se incluyen.

## 10.10 RESIDUOS

En este documento de ordenación pormenorizada se establecen las siguientes disposiciones normativas:

*Art. 2.2.4. Criterios de ordenación y urbanización de la red viaria*

*Además de los señalados en los artículos anteriores, serán de aplicación los siguientes criterios de aplicación:*

f) *Se deberá prever el espacio adecuado para la ubicación de contenedores de residuos.*

## 10.11 SECTOR ELÉCTRICO

En este documento de ordenación pormenorizada se establecen las siguientes disposiciones normativas:

*Art. 8.4.3. Condiciones específicas de las Infraestructuras de energía eléctrica.*

1. *No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.*
2. *Los actuales tendidos de alta y media tensión que atraviesen suelo urbano, urbanizable y asentamientos rurales deberán soterrarse. Igual condición será de aplicación a los nuevos tendidos.*
3. *No es objeto de regulación en esta Modificación Menor.*

## 10.12 TELECOMUNICACIONES

En la tramitación del plan General se ha recibido informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

El Informe competencial cuenta con registro de entrada nº TELP/19545 de 16 de marzo de 2021.

Concluyen que:

*“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se emite informe favorable en relación con la adecuación del Borrador del Plan General de Ordenación de Pájara (Fuerteventura), a la normativa sectorial de telecomunicaciones.”*

Este documento de ordenación pormenorizada se complementa con los artículos siguientes de ordenación pormenorizada:

*Art. 4.2.1. Parcela, Solar.*

3. *Se considera solar en suelo urbano consolidado, la parcela ya dotada con los servicios siguientes:*

...

- *Acceso peatonal, alumbrado público y canalización de telecomunicaciones en, al menos, una de las vías que lo circunden y, en todo caso, por la que se produzca el acceso a la edificación.*

*Art. 7.2.9. Condiciones estéticas de las edificaciones catalogadas.*

*Las intervenciones en los edificios catalogados se ajustarán a las siguientes condiciones específicas:*

...

10. *En las fachadas se prohíben todas las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, cajeros automáticos, vitrinas, antenas de telecomunicación, etc. Sólo se permitirán las cajas de registros de luz, agua y antenas de telecomunicaciones de reducida dimensión sin impacto visual significativo, cuando por exigencias de la normativa sectorial correspondiente sea imposible una localización alternativa.*

11. Los tendidos aéreos de las redes de electricidad y telecomunicaciones están prohibidos en las fachadas de las edificaciones catalogadas. Los tendidos existentes deberán suprimirse y sustituirse por tendidos enterrados a través de las correspondientes canalizaciones.

## 10.13 SERVIDUMBRES AÉREAS

En la tramitación del Plan General se ha recibido Informe del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda urbana (DG Aviación Civil):

*El Informe competencial cuenta con registro de entrada nº TELP/24008 de 30 de marzo de 2021.*

*Informan que:*

*“Este Centro Directivo no tiene sugerencias que formular en relación con el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General de Ordenación de Pájara”. (..)*

*“Por otro lado, se indica que el término municipal de Pájara no incluye dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario de ningún aeropuerto de interés general, ni en su totalidad ni en parte de esta. Asimismo, y tras la reciente aprobación de las servidumbres aeronáuticas correspondientes al Real Decreto 1028/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura (B.O.E. nº 335, de 24 de diciembre de 2020), tampoco afecta a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles.*

*Por lo tanto, por parte de este Centro Directivo no procede emitir informe al planeamiento urbanístico sobre el Plan General de Ordenación de Pájara (Las Palmas) en tramitación.”*

Por lo tanto, no se ha establecido ninguna determinación de ordenación sobre servidumbres aéreas.

## 10.14 CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA

La Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética<sup>3</sup> (en adelante, LCCTE), establece en su DT3ª lo siguiente:

**Disposición transitoria tercera. Consideración del cambio climático en el desarrollo de la planificación y gestión del desarrollo urbano, de la edificación y de las infraestructuras del transporte.**

*En relación con las previsiones establecidas en las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 21 de esta ley relativos a la consideración del cambio climático en la planificación y gestión del desarrollo urbano, de la edificación y de las infraestructuras del transporte, estas disposiciones no serán de aplicación a los planes, programas y estudios cuya tramitación ya se hubiese completado en el momento de entrada en vigor de esta ley. En las modificaciones posteriores de dichos documentos se deberán integrar los criterios no incluidos en la fase estudio.*

Estableciendo el artículo 21 que:

**Artículo 21. Consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte.**

1. La planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:
  - a) La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.
  - b) La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático

<sup>3</sup> Publicada en el BOE N.º 121, de 21 de mayo de 2021.

En consecuencia, procede considerar en la presente modificación los riesgos derivados del cambio climático e integrar las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático, cuestión que se aborda en el Documento Ambiental Estratégico.

La Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias. <sup>4</sup> (en adelante, LCCTEC), establece en su DT5<sup>a</sup> lo siguiente:

**Quinta. Instrumentos de ordenación en trámite.**

1. *Los instrumentos de ordenación ambiental, de los recursos naturales, territorial, urbanística y sectorial que hayan iniciado su tramitación antes de la entrada en vigor de la presente ley podrán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior hasta su aprobación definitiva.*

En el caso de la LCCTE de Canarias no será de aplicación en cuanto, la presente modificación menor del Plan General de Pájara se ha iniciado su tramitación con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/2022.

---

<sup>4</sup> Publicada en el BOC N.º 257, de 31 de diciembre de 2022.

## 11. JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

A tenor de la evaluación de las consecuencias ambientales derivadas de determinaciones de la Modificación Menor del Plan General, las medidas ambientales correctoras y de seguimiento establecidas en el Documento Ambiental Estratégico, se han integrado en el cuerpo normativo de la Modificación del Plan General o en las correspondientes ordenanzas.

Con relación a las medidas de mitigación de emisiones y de adaptación al cambio climático, se indican aquellas propias del ámbito competencial municipal y aplicables al objeto de la modificación, que afectan a los instrumentos de ejecución, tomando como referencia las planteadas en los precitados documentos de “Estrategia canaria de lucha contra el cambio climático” y la “Guía Metodológica [...]” elaborada por la FEMP.

Con carácter general no se incluyen aquellas medidas relativas a los instrumentos de ejecución que ya sean obligatorias por imperativo legal (por ejemplo, aplicación del CTE a los nuevos edificios, Inspección Técnica de Edificios – ITE, etc.), o bien aquellas para lo que es competente el planeamiento concurrente (por ejemplo, el PGRI en lo relativo al riesgo de inundación costera).

### 11.1. MEDIDAS CORRECTORAS GENÉRICAS DE ORDENACIÓN

Corresponde a las medidas correctoras establecidas en el DAE de la Modificación Menor B en el capítulo 6.1 sobre los instrumentos de ejecución en el conjunto de los ámbitos.

Las medidas correctoras sobre los espacios libres públicos, sobre viario y sobre las infraestructuras se deberán integrar en la normativa urbanística de ordenación pormenorizada de la presente modificación.

#### 11.1.1. MEDIDAS CORRECTORAS SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- *“Deberá poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales incluyendo vegetación de fuste”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 2.2.3. Criterios de ordenación y urbanización de los espacios libres públicos.

- *“El ajardinamiento se acometerá preferentemente mediante la selección de especies propias del entorno o de la vegetación potencial, o aquellas especies que muestren una mayor adecuación a las condiciones bioclimáticas de la zona. Igualmente, se deberá prestar especial cuidado con la introducción de especies vegetales invasoras cuyo rápido crecimiento pudiera provocar plagas por su rápida extensión, o bien por el desarrollo de parásitos hasta ese momento ajenos a las formaciones vegetales actuales”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 2.2.3. Criterios de ordenación y urbanización de los espacios libres públicos.

#### 11.1.2. MEDIDAS CORRECTORAS SOBRE EL VIARIO

- *“Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de 3,00 metros”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 2.2.4. Criterios de ordenación y urbanización de la red viaria.

- *“La red viaria se ajustará en la medida de lo posible a la topografía natural del terreno”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 2.2.4. Criterios de ordenación y urbanización de la red viaria.

- *“Cuando el ámbito sea colindante a una carretera, se deberá contemplar la protección de la calidad de vida mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona de los ruidos y contaminación producidos en la carretera. Asimismo, se deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueran necesarios, zona de parada de vehículos y transporte público, semaforizaciones y demás servicios requeridos por la zona edificable colindante con la carretera”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 2.2.4. Criterios de ordenación y urbanización de la red viaria.

### 11.1.3 MEDIDAS CORRECTORAS SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS

- *“Dada la fragilidad de los recursos naturales y paisajísticos, se determina que toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquéllas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 8.4.2. Condiciones de admisibilidad de las infraestructuras.

- *“En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 8.4.2. Condiciones de admisibilidad de las infraestructuras.

## 11.2. MEDIDAS CORRECTORAS SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Corresponde a las medidas correctoras establecidas en el DAE en el capítulo 6.2 sobre los instrumentos de ejecución en el conjunto de los ámbitos, en función de las distintas variables ambientales que eventualmente pudieran verse afectadas.

### 11.2.1. SOBRE LA TOPOGRAFÍA

- *“Los movimientos de tierra habrán de ser los mínimos necesarios, compensándose en lo posible los desmontes y terraplenes. Una vez finalizadas las obras, no podrán quedar depósitos o acumulaciones de escombros de ningún tipo”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 8.4.2. Condiciones de admisibilidad de las infraestructuras.

Cuando por desniveles topográficos en una parcela se deba de adaptar el terreno natural para conformar la cota de suelo de la parcela, se deberán establecer las siguientes condiciones:

- *“La altura máxima de coronación de los muros de contención deberá estar por debajo de la paralela trazada 2,00 metros con respecto a la recta que une las rasantes de las vías o espacios libres que delimitan la parcela, salvo en la alineación exterior inferior en la que se podrá alcanzar una altura de 3,00 metros. Cuando la parcela esté delimitada en su lindero inferior o superior por suelo rústico, la recta de referencia sobre la que trazar la paralela a 2,00 metros, será la comprendida entre la rasante de la vía a que da frente la parcela y la cota natural del terreno en el lindero. En el lindero superior el nivel del terreno urbanizado no podrá estar a una altura superior a 1,50 metros por debajo de la rasante de la alineación exterior”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 5.3.4. Adaptación topográfica.

- *“Los muros de contención visibles no podrán tener una altura superior a 4,00 metros”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 5.3.4. Adaptación topográfica.

- *“La anchura mínima de los bancales será de 2,00 metros. Los bancales podrán tener forma de talud, los cuales no podrán tener una pendiente superior a la de la recta que une las rasantes de los viarios y sin que, en ningún caso, puedan superar el 30% de pendiente”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 5.3.4. Adaptación topográfica.

- *“La distancia mínima entre las fachadas del edificio y el muro de abanalamiento será igual o superior a 3,00 metros”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 5.3.4. Adaptación topográfica.

- *“No se permitirá un número de plantas aparentes, en la proyección de estas sobre un plano vertical, superior a 1,5 veces la altura permitida en plantas y en metros. La separación en el sentido de la pendiente entre bloques edificatorios en una misma parcela será igual o superior a la altura”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 5.3.4. Adaptación topográfica.

- *“En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación con las parcelas colindantes”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 5.3.4. Adaptación topográfica.

### **11.2.2. SOBRE LA GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA**

- *“Siempre que sea posible, se reutilizarán las tierras extraídas de los movimientos de tierra en la propia obra, con el objeto de reducir los préstamos de canteras. En este caso, se deberá disponer de una zona de acopio temporal de material”.*

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

- *“En caso de que sean necesarios préstamos de material, estos serán obtenidos de canteras autorizadas”.*

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

- *“En el caso de que se generen excedentes de material, estos serán trasladados, por gestor autorizado a vertedero autorizado”.*

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

- **Ámbito de Costa Calma:**

- *“En las obras de urbanización y/o edificación que afecten a zonas de arenas pliocenas y pleistocenas, en la fase de movimiento de tierras se deberá separar el horizonte arenoso y reutilizarlo para corregir el déficit sedimentario que está afectando al sistema de playas al sur. A medida que se proceda a la excavación, el material será vertido en las playas al sur de Costa Calma – previa autorización de la*

*autoridad competente -, de manera que primero el viento y más tarde el oleaje redistribuyan la arena reequilibrando, en la medida de lo posible, el déficit sedimentario que se observa”.*

Se incorpora en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

### **11.2.3. SOBRE LA HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA**

- *“Se deberán proyectar redes separativas de riego”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 2.2.6. Criterios de ordenación y urbanización de las infraestructuras.

- *“Se proyectarán redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales urbanas”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 2.2.6. Criterios de ordenación y urbanización de las infraestructuras.

- *“Con carácter general, la totalidad del viario, incluido peatonales, debe estar dotado de red de drenaje de las aguas pluviales asociadas al Periodo de Recurrencia T= 10 años. En las carreteras insulares, comarcales y grandes vías locales, el anterior periodo de recurrencia se elevará hasta T= 50 años, siendo aplicable dicha prescripción a los tramos de entronque con las citadas carreteras de cualquier viario”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 2.2.6. Criterios de ordenación y urbanización de las infraestructuras.

- *“Se deberán contemplar los cauces reflejados en los planos de ordenación, debiendo proceder a su canalización conforme a las determinaciones del Consejo Insular de Aguas y de la legislación sectorial”.*

*“En todo caso, cualquier propuesta de encauzamiento (abierto o cerrado) deberá llevar aparejada la ejecución de azudes de retención de acarreo aguas arriba de los citados encauzamientos”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 2.2.6. Criterios de ordenación y urbanización de las infraestructuras.

- *“Se deberá garantizar la no transferencia de caudales de escorrentía urbana hacia el exterior del ámbito considerado, permitiéndose exclusivamente la continuidad de caudales a través de la red de drenaje territorial (barrancos) y/o vías de intenso desagüe”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 2.2.6. Criterios de ordenación y urbanización de las infraestructuras.

- *“Para evitar la contaminación por vertidos procedentes de la maquinaria y vehículos (combustibles y aceites) utilizados, estos deberán estar en buenas condiciones. El parque de maquinaria deberá ubicarse en una zona que se encuentre perfectamente impermeabilizada. Será en este espacio donde se realizarán los cambios de aceites y reparaciones en los vehículos para su posterior traslado a centros de reciclaje o recogida”.*

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

- *“En el caso de que se produzca, durante las obras, algún vertido accidental de aceites o grasas de la maquinaria sobre cauces de barrancos, serán tratados con algún material absorbente debiendo ser recogidos y gestionados por gestor autorizado en residuos peligrosos”.*

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

- *“En caso de que se produzcan vertidos de residuos sólidos sobre cauces de barrancos, estos deberán ser recogidos y acopiados en área determinada por el Plan de Gestión de Residuos de la obra”.*

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

- *“Sobre las captaciones de aguas subterráneas afectadas en diferentes ámbitos se solicitará informe al Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura”.*

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

- *“En todas aquellas parcelas afectadas o colindantes a cauce de barranco, según se refleja en los planos de ordenación pormenorizada, con carácter previo a cualquier actuación se requerirá autorización expresa del Consejo Insular de Aguas”.*

*“Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de los cauces de los barrancos o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan sólo aquellas obras que tengan autorización-concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas”.*

Se incorpora en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada - Art. 4.1.2. *Aplicación de las condiciones de la edificación.*

#### 11.2.4. SOBRE LA VEGETACIÓN Y FLORA

- *“En caso de encontrarse algún elemento vegetal aislado contemplado en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, en la Ley 4/2010, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, o en la Orden de flora de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, se procederá a su trasplante en los espacios libres y zonas verdes”.*

Se incorpora en Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada – *Disposición Adicional 3ª.*

- *“Se evitará el uso de especies exóticas invasoras contempladas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (o disposición legal que lo sustituya), como pueden ser Phoenix dactylifera, Acacia spp. O Nicotiana glauca. Para el caso de ejemplares de especies invasoras ya presentes, las actuaciones de eliminación se llevarán a cabo por operarios formados por personal especializado en la materia, y consistirán en el arranque manual ayudado con maquinaria de los ejemplares de estas especies siguiendo los protocolos establecidos a tal fin, y su traslado a los lugares determinados para su eliminación, evitando en todo momento la dispersión por semillas y propágulos”.*

Se incorpora en Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada – *Disposición Adicional 3ª.*

- *“El ajardinamiento se acometerá preferentemente mediante la selección de especies propias del entorno o de la vegetación potencial, o aquellas especies que muestren una mayor adecuación a las condiciones bioclimáticas de la zona, en particular a que tengan pocas necesidades de riego. Igualmente, se deberá prestar especial cuidado con la introducción de especies vegetales cuyo rápido crecimiento pudiera provocar plagas por su rápida extensión, o bien por el desarrollo de parásitos hasta ese momento ajenos a las formaciones vegetales actuales. Algunas de las especies propias de la vegetación potencial de la zona que pueden ser utilizadas en la jardinería son:*

Se incorpora en Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada – (Art. 2.2.3. *Criterios de ordenación y urbanización de los espacios libres públicos.*

- *“Para realizar trasplantes o una nueva plantación de las especies de Phoenix canariensis, y Washingtonias spp se requerirá:*

- *Autorización del Cabildo Insular competente.*
- *Autorización de movimiento de palmeras, en el caso de las islas afectadas, por parte de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.*
- *Ser empresa acreditada por parte de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.*
- *Compromiso escrito por parte del propietario de las palmeras de que realizará un mantenimiento durante los primeros 6 meses de efectuado el trasplante o nueva plantación.*
- *Realizar el trasplante conforme a la metodología establecida al efecto<sup>5</sup> por la autoridad competente.”*

<sup>5</sup> <http://www.picudorojocanarias.es/index.php/plan-de-erradicaci-prevenciainmenu-35/metodologmainmenu-38/trasplante-de-palmeras-mainmenu-54/28-protocolo-para-el-trasplante-de-palmeras.html>

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

- “En las zonas próximas a ejemplares de vegetación de interés en el entorno inmediato del ámbito, deberá evitarse la emisión de partículas en suspensión que puedan afectarlas durante las labores de construcción mediante el riego de las zonas de acopio”.

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

### 11.2.5. SOBRE LA FAUNA

A pesar de que los ámbitos de actuación no afectan a áreas de interés faunístico, cabe reseñar que parte de estas zonas próximas a algunas de esas áreas. Es por esto que, aun teniendo en cuenta el alcance reducido de las actuaciones previstas, se recomendó en el DAE una serie de medidas correctoras.

Además, se establecieron una medida sobre las especies invasoras, donde se recomienda establecer un control sobre las mismas ya que desplazan y/o se alimentan de las especies nativas:

- “Se recomienda tener en cuenta los periodos de cría de las diversas especies de aves presentes, especialmente en cuanto a programar las tareas que supongan un mayor nivel de ruido o molestias (demolición, desescombro, movimientos de tierra, desbroces, etc.) fuera de estas épocas en la medida de lo posible:
  - El periodo de cría de la mayoría de las especies suele comenzar sobre el mes de enero, alargándose hasta el mes de julio, normalmente, siendo el período más crítico el comprendido entre los meses de marzo a junio.
  - En el caso de la zona de Morro Jable, se deberán tener en cuenta también los meses de mayor presencia de especies de aves invernantes en las inmediaciones, entre enero y mayo.
  - En la zona de Costa Calma, en los ámbitos en los que se ha constatado que se trata de una zona de paso de especies migratorias (Parque), se debe de tener en cuenta también el período con mayor frecuencia de paso de esas aves para minimizar las perturbaciones, entre los meses de octubre y marzo”.

Se incorpora en Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada – *Disposición Adicional 3ª*.

- “En caso de hallazgo de ejemplares de lagarto de Fuerteventura y/o perenquén mayorero, se propone la posibilidad de traslocación si la Autoridad competente lo estima oportuno para preservar las poblaciones de esta especie en la zona”.

Se incorpora en Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada – *Disposición Adicional 3ª*.

- “Se recomienda establecer un control de las siguientes especies invasoras constatadas en la zona”:

<b>Nombre científico</b>	<b>Nombre común</b>	<b>Origen</b>	<b>Nidificante/migratoria</b>
<i>Atlantoxerus getulus</i>	Ardilla moruna	ISI	-
<i>Cardiocondyla emeryi</i>	-	ISI	-
<i>Felis silvestris catus</i>	Gato	ISI	-
<i>Linepithema humile</i>	Hormiga argentina	ISI	-
<i>Paratrechina longicornis</i>	Hormiga loca	ISI	-
<i>Psittacula krameri</i>	Cotorra de Kramer	ISI	Nidificante
<i>Rattus norvegicus</i>	Rata parda	ISI	-
<i>Tapinoma melanocephalum</i>	Hormiga fantasma	ISI	-
<i>Tetramorium caldarium</i>	-	ISI	-

<b>Nombre científico</b>	<b>Nombre común</b>	<b>Origen</b>	<b>Nidificante/migratoria</b>
<i>Gallotia galloti eisentrauti</i> (*)	Lagarto Verdino	ISI	-

\*) Avistado en el entorno de Esquinzo

Se incorpora en Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada – *Disposición Adicional 3ª*.

– *Ámbito de Costa Calma (especialmente en zona de Risco del Gato 1):*

- *“Se deberá prestar especial atención a evitar la afección sobre ejemplares de chorlítejo patinegro en aquellos ámbitos sometidos al desarrollo de instrumento de ejecución. En caso de hallazgo de los mismos, se deberá solicitar informe a técnico competente a fin de concretar las medidas correctoras específicas a acometer”.*

Se incorpora en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

– *Ámbito de Pájara:*

- *“Se deberá prestar especial atención a la eventual presencia de murciélagos de borde claro en aquellos ámbitos sometidos al desarrollo de instrumento de ejecución, especialmente en la época de cría desde finales de marzo (comienzo de congregación en los refugios) hasta junio o julio (época de parto). En caso de hallazgo de los mismos, se deberá solicitar informe a técnico competente a fin de concretar las medidas correctoras específicas a acometer. FICHERO*
- *En aquellos casos en que se vean afectados muros o construcciones de piedra, se recomienda la extracción de la piedra natural para su posterior reutilización en la propia obra o en otras actuaciones con el fin de mantener o aumentar los espacios susceptibles de ser utilizados como refugio por los reptiles”.*

Se incorpora en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

#### **11.2.6. SOBRE LA EDAFOLOGÍA**

– *Ámbitos de Pájara y Toto:*

- *“En las parcelas con capacidad agrícola afectadas por instrumentos de ejecución, se procederá a la extracción de capa edáfica fértil, aportando la misma a otras parcelas potencialmente cultivables o siendo reutilizadas en su caso en el propio espacio libre parcela o bien en áreas ajardinadas próximas”.*

Se incorpora en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

#### **11.2.7. SOBRE EL PAISAJE**

- *“Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje”.*

Se incorpora en Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada – Art. 8.4.2. Condiciones de admisibilidad de las infraestructuras”.

Son de aplicación además las medidas expuestas sobre la geología y geomorfología, sobre la hidrología superficial, así como sobre la vegetación, edafología, y calidad del aire (emisiones de partículas). Y además, las siguientes:

- *“En aquellos casos en que se vean afectados muros de piedra, se procederá a la extracción de la piedra natural para su posterior reutilización en la propia obra o en otras actuaciones”.*

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

- *“Se recomienda el uso de materiales y una paleta cromática no disonante con la ya empleada en el entorno”.*

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

- *“A la finalización de las obras se deberá haber realizado, en su caso, el programa de recuperación de las zonas alteradas por las mismas”.*

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

#### **11.2.8. SOBRE EL PATRIMONIO**

- *“Si para el desarrollo de cualquier actividad fuera necesario realizar movimientos de tierras, será necesario justificar expresamente la no afección a yacimientos arqueológicos y etnográficos”.*

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

- *“Previo al comienzo de los trabajos se deberán delimitar los distintos bienes que puedan verse afectados por las actuaciones previstas, cuyas dimensiones deberán establecerse en base a condiciones de seguridad y conservación. Este perímetro deberá quedar bien señalado en la obra como en los planos del proyecto y de obra”.*

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

- *“En cuanto al patrimonio arqueológico, los yacimientos reconocidos y recogidos en algún tipo de documento patrimonial (catálogo, cartas o inventarios arqueológicos) no podrán ser trasladados de su posición original. Además, atendiendo a su condición de patrimonio oculto, se deberán extremar las actuaciones previstas en las inmediaciones de los mismos para evitar la afección por vía directa o indirecta. Para ello se adoptarán todas las medidas necesarias que garanticen su conservación, necesariamente previo al comienzo de las obras”.*

Se incorpora en Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada – *Disposición Adicional 3ª*.

- *“En el caso de hallazgos casuales, estos deberán notificarse inmediatamente a las diferentes administraciones con competencias en materia patrimonial. En este caso, corresponderá a la administración competente la adopción de medidas cautelares en caso de urgencia, a efectos de evitar la destrucción o deterioro de los bienes (art. 94 de la LPCC), incluso en aquellos casos en que, aun no estando formalmente declarados de interés cultural o inventariados, tales bienes contengan los valores propios del patrimonio histórico de Canarias que se especifican en el artículo 2 de la Ley de Patrimonio Cultural, en cuyo caso se instará simultáneamente al Ayuntamiento competente a la adopción de las medidas protectoras que correspondan. Las medidas referidas podrán consistir, entre otras, en la suspensión de obras, actividades, emisiones o vertidos y cualesquiera otras que tiendan al cese de los efectos y riesgos perjudiciales sobre los bienes a proteger”.*

Medida correctora de carácter recordatorio, siendo de aplicación directa en tanto que incluida en la legislación sectorial de la materia.

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

#### **11.2.9. SOBRE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES**

- *En los ámbitos sujetos al desarrollo de instrumentos de ejecución, se deberá proceder a la limpieza y acondicionamiento de las áreas donde se han localizado vertidos de materiales y restos de poda.*

Se incorpora en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

#### **11.2.10. SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE**

“Contaminación atmosférica

Emisiones de partículas de polvo

- *Se designará una zona de acopio de materiales de los movimientos de tierra, que serán tapados con lona en periodos de fuertes vientos.*
- *Durante los movimientos de tierra se administrarán riegos periódicos para reducir las emisiones de partículas de polvo.*
- *Los camiones que transporten restos de materiales no reutilizables dispondrán de lona para evitar que se produzcan emisiones de partículas de polvo durante su transporte.*
- *El tránsito de vehículos dentro de la obra y transporte de material será reducido, como máximo 20 km/h”.*

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

#### Emisiones de gases

- *“Se comprobará que la maquinaria empleada en la explotación se encuentre en perfecto estado de mantenimiento y que ha satisfecho los oportunos controles técnicos reglamentarios exigidos. Se constatará documentalmente que la maquinaria dispone de los certificados al día de la Inspección Técnica de Vehículos (ITV), en caso de que así lo requieran por sus características. Se constatará documentalmente que la maquinaria (no sometida a ITV) presenta actualizados los Planes de Mantenimiento recomendados por el fabricante o proveedor y, según los casos, que cumplen los requisitos legales en cuanto a sus emisiones y el control de las mismas. Toda la maquinaria a emplear deberá disponer de marcado CE, declaración de conformidad o adecuación al RD 1215/97 o disposición legal que la sustituya. Se realizarán controles externos a través de un organismo de control autorizado (OCA)”.*

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

#### Contaminación acústica

Son de aplicación las siguientes medidas expuestas para reducir las emisiones de partículas de polvo:

- *“Tanto durante las labores de demolición como de urbanización y de ejecución de las edificaciones e infraestructuras, se deben adoptar medidas que minimicen los efectos del ruido y de las vibraciones que generan estas actuaciones. Para tal fin, se debe velar por el buen estado y mantenimiento de la maquinaria utilizada, así como el desarrollo de los trabajos durante el día y no por la noche, con vistas a garantizar el descanso de los vecinos. También se deberán organizar las jornadas de trabajo de tal manera que se establezcan periodos o jornadas de descanso. Igualmente se considerará la colocación de pantallas acústicas en las proximidades de las edificaciones a fin de que estas absorban parte de los ruidos”.*

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

#### **11.2.11. SOBRE LA SALUD HUMANA**

Son de aplicación las medidas expuestas sobre la Calidad del Aire y Paisaje.

#### **11.2.12. SOBRE LA POBLACIÓN Y PERSPECTIVA DE GÉNERO**

- *Los proyectos de urbanización que se elaboren deberán tener en consideración la perspectiva de género, garantizando el diseño de un espacio público seguro, evitando la generación de zonas poco visibles y deficientemente iluminadas que puedan generar riesgos.*

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

#### **11.2.13. SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO**

##### “De mitigación de emisiones

- *Se recomienda la implantación de sistemas de iluminación de bajo consumo energético.*

- *En las actuaciones promovidas por la administración pública, se recomienda que en las cubiertas de los edificios se maximice la superficie disponible para la implantación de paneles solares fotovoltaicos, así como fomentar en la medida de lo posible la cualificación edificatoria en materia de ahorro energético.*

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

#### De adaptación al cambio climático

- *“Se recomienda la utilización en la urbanización y en los edificios públicos de materiales de alto albedo (colores claros), reduciendo la necesidad de refrigeración y contribuyendo a reducir el efecto “isla de calor”.*
- *En los proyectos de urbanización y espacio público, se procurará optimizar las superficies pavimentadas, favoreciendo las zonas ajardinadas que permitan una mayor infiltración al terreno.*
- *En el ajardinado de los espacios libres públicos y del sistema viario se deberá contar con una dotación suficiente de arbolado de sombra a fin de minimizar el efecto “isla de calor”.*

Se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

## **11.2.14. SOBRE LOS RIESGOS**

### Riesgos de inundación fluvial

#### - *“Medidas de carácter general*

- *Se recomienda en general establecer un programa de mantenimiento y limpieza de las obras de drenaje transversal de todos los barrancos.*
- *Se recomienda la construcción de canales en las laderas con barranqueras que vierten a zonas edificadas.*
- *Se recomienda el diseño y construcción de canales de guarda para reducir la afección por aguas de arroyada de barranqueras.*
- *Se recomienda establecer mecanismos de vigilancia y limpieza del cauce para evitar desbordamientos con afecciones a las edificaciones entorno al cauce de los barrancos”.*

Parte se incorpora en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y el resto se deberá incorporar en las correspondientes Ordenanzas de edificación y/o urbanización.

#### - *“Medidas específicas para el ámbito de Pájara*

- *Se recomienda la ejecución de un canal de guarda a media ladera y zanja para derivar el agua de escorrentía a la red de pluviales en la calle Estudiante, al norte del CEIP Pájara.*
- *Se recomienda la ejecución de una red de evacuación de aguas pluviales al sur de la carretera FV-605, en el valle del Cementerio, donde se ha detectado una serie de puntos conflictivos. Se complementará y dimensionará adecuadamente el canal existente junto a la carretera de acceso al cementerio, y se deberá ejecutar la red en el borde oriental de la cuenca donde no existe canal alguno, especialmente en su encuentro con el espacio más edificado y urbanizado más próximo al núcleo de Pájara.*
- *Se recomienda la ejecución de red de drenaje que conecte la cuenca existente al este del Terrero de Lucha con el barranco de Pájara en paralelo a la calle Chica hasta salir al barranco. Este canal debería unirse al que, recorriendo todo el borde oriental de cuenca del valle del cementerio, drenase convenientemente todas las aguas de escorrentía provenientes de las lomas de Morro de Cagaceite.*
- *Se recomienda la sustitución de los arcos del barranco del cementerio por el lado occidental por puentes colgantes, que permitan el acceso para limpiar el cauce subterráneo y no ofrezcan obstáculos a la circulación del agua de avenida, que circula normalmente con una importante carga sedimentaria y de restos vegetales.*

- *Se recomienda establecer la excavación de un canal de guarda protector de la ladera de La Montañeta que podría afectar a un conjunto de bloques de viviendas aún en construcción.*
- *Se recomienda en general la construcción de canales en las laderas para derivar las aguas de escorrentía hacia los barrancos y evitar afecciones en zonas construidas”.*

Se incorpora en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos

– *“Medidas concretas en el ámbito de La Pared:*

- *Se recomienda revisar y proceder a ejecutar las obras de urbanización necesarias de encauzamiento del barranco existente a su paso por la calle El Peñón conforme a las determinaciones del Consejo Insular de Aguas y de la legislación sectorial y considerando la necesidad de contemplar las labores de mantenimiento del cauce”.*

Se incorpora en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos

– *“Medidas concretas en el ámbito de Morro Jable y Ampliación – Barranco del Ciervo:*

- *Se recomienda establecer mecanismos de vigilancia y limpieza del cauce para evitar desbordamientos con afecciones a las edificaciones entorno al cauce del Barranco del Ciervo, en especial en su tramo final.*
- *Se recomienda liberar el margen de los barrancos, especialmente los 5 primeros metros respecto al cauce, de instalaciones, construcciones o elementos que se pudieran ver afectados por una avenida.*
- *En el caso de proceder a obras de encauzamiento (abierto o cerrado) se deberá proceder a su canalización conforme a las determinaciones del Consejo Insular de Aguas y de la legislación sectorial y considerando la necesidad de contemplar las labores de mantenimiento del cauce.*
- *Se recomienda en general la construcción de canales en las laderas para derivar las aguas de escorrentía hacia los barrancos y evitar afecciones en zonas construidas”.*

Se incorpora en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos

– *“Medidas concretas en el ámbito de Morro Jable y Ampliación – Laderas oeste y este:*

- *Se recomienda la ejecución de una zanja en el ámbito entorno a la calle Támara, en la parte baja de la ladera, que derive el agua de escorrentía lateralmente hasta derivarla al sistema de evacuación de aguas pluviales del pueblo.*
- *En el ámbito existente al final de la calle Teniscoquei, especialmente en la trasera de las edificaciones existentes, se recomienda la construcción o refuerzo de los muros de contención existentes y/o la ejecución de canales en las laderas para derivar las aguas de escorrentía hacia los sistemas de aguas pluviales”.*

Se incorpora en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos

– *“Medidas concretas en el ámbito de Solana Matorral:*

- *Se recomienda revisar y replantear las infraestructuras de drenaje existentes, en especial la eliminación de caños de evacuación bajo calles y carreteras por estructuras adinteladas que no favorezcan el taponamiento en el caso de crecidas.*
- *Se recomienda mantener la mayor longitud posible de los cauces abiertos para facilitar un mantenimiento regular.*
- *Se recomienda establecer mecanismos de vigilancia y limpieza del cauce para evitar desbordamientos con afecciones al entorno del cauce del Barranco, en especial en su tramo final, en las proximidades del Hotel Robinson Jandía Playa, en la desembocadura del barranco de Vinamar y en la desembocadura del barranco localizado al oeste del hotel Iberostar.*
- *Se recomienda revisar y replantear las infraestructuras existentes en la barranquera paralela a la calle Las Afortunadas que cuenta en la actualidad con dos arcos como obra de drenaje”.*

Se incorpora en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos

*“Medidas concretas en el ámbito de Costa Calma:*

- *Se recomienda la ejecución de una canalización que dé continuidad a la escorrentía hacia el mar”.*

Se incorpora en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos

*– “Medidas concretas en el ámbito de La Lajita:*

- *Se recomienda revisar la canalización ejecutada en el ámbito de La Lajita 2000 al ser un sistema altamente vulnerable a las avenidas.*
- *Se recomienda la ejecución de canalizaciones que den continuidad a la escorrentía hacia el mar de las laderas existentes en el entorno del ámbito, especialmente las ubicadas al oeste del ámbito de La Lajita 2000 y de los cauces existentes al norte”.*

Se incorpora en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos

### Riesgos de inundación costera

A efectos de evitar la duplicidad de evaluaciones, en los ámbitos afectados por ARPIS determinadas por el PGRI (Plan de Gestión de Riesgos de Inundación de la Demarcación Hidrográfica de Fuerteventura), se remite al Programa de Medidas establecido al efecto por el planeamiento concurrente en la materia

## **11.3. MEDIDAS CORRECTORAS SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

A tenor de las consideraciones realizadas por el Órgano Ambiental sobre las determinaciones de la Modificación Menor del Plan General, las medidas ambientales correctoras y de seguimiento establecidas en el Documento Ambiental Estratégico, se han integrado las siguientes medidas:

- *“En el ámbito de Cañada del Río en el ámbito de Risco de Los Gatos se plantea un uso de infraestructuras de saneamiento (IS) que recoge la preexistencia de una estación depuradora, cuya situación idónea debería ser fuera del suelo urbano. Dado el alcance que supone esta decisión, podría al menos ser sustituida por una estación de bombeo a la red general”.*

En la ordenación propuesta se modifica la calificación de infraestructura de saneamiento, adecuándose su dimensión a una estación de bombeo.

- *“Se deberá considerar la delimitación del Área de Interés Geológico en el Polígono D7, incluyendo la parte no transformada. Así mismo, en la ordenación propuesta se deberán establecer, al objeto de minimizar la afección a las zonas de interés no transformadas, la mayor superficie posible a la categoría de Espacio Libre de Protección”.*

En base a la corrección de las Áreas de Interés Geológico del ámbito de Costa Calma la ordenación pormenorizada del ámbito quedaría como sigue:

- En Cañada del Río D2, se amplía el espacio libre público situado al oeste del ámbito, y se recalifica de Área Ajardinada a Espacio Libre de Protección.
- En Risco de Los Gatos, la parte del litoral calificada como Parque Urbano, se recalifica como Espacio Libre de Protección.
- En Cañada del Río D12, se recorta la superficie de uso de Parque Urbano, dejando la mayor parte de ESTE como Espacio Libre de Protección.

- En Cañada del Río D7, se mantiene el Espacio Libre de Protección establecido.
- *“Se deberá establecer medidas correctoras que obliguen a adecuar la ordenación pormenorizada a la salvaguarda en condiciones adecuadas del arbolado preexistente, así como fomentar la plantación de arbolado urbano”.*

En los artículos 2.2.2.g y 4.4.5.4 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, que se reproduce a continuación, se han incluido las determinaciones respecto a la urbanización y ordenación de los espacios libres privados.

- *“En el capítulo de Patrimonio Cultural y en el Catálogo de Protección, se deberá incluir los bienes que según el informe técnico emitido por la Técnica de Inspección del Servicio de Patrimonio Cultural del Cabildo de Fuerteventura no se han recogido”.*

Se incorporan aquellos elementos existentes dentro del ámbito de la MMB a su consideración en el Catálogo de Patrimonio incluido en la presente Modificación Menor.



## **12. RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES OPERADAS EN LA ORDENACIÓN ENTRE LA FASE DE APROBACIÓN INICIAL Y EL PRESENTE DOCUMENTO**

La ordenación propuesta en la presente Modificación menor, con respecto a la del documento de Aprobación Inicial las alteraciones introducidas no son de relevancia. Las correcciones introducidas se derivan de las alegaciones habidas en el periodo de información pública, caracterizándose éstas por no afectar al conjunto de las áreas en que se insertan.

Como cuestiones más destacables se puede señalar:

- Reducción del parámetro de densidad para determinadas tipologías de 80 a 70 m<sup>2</sup>c/vivienda y de 100 a 90 m<sup>2</sup>c/vivienda en determinadas áreas, principalmente en las residenciales.
- Cambio del uso característico de turístico a residencial turístico en Cañada del Río C2 y de residencial turístico a residencial en Cañada del Río C6, por solicitud de la comunidad de propietarios de eliminar el uso turístico a dos parcelas. Esta alteración es coincidente con el criterio del Plan General de fortalecer el uso residencial en la parte norte de Cañada del Río.

### **13. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS ALTERACIONES DE CARÁCTER GENERAL DEL PLAN EN RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN VIGENTE**

Las únicas alteraciones de la clasificación de suelo vigente son con relación a los ámbitos de La Lajita 2000 y Ampliación de Morro Jable, que se reclasifican y categorizan de suelo urbanizable ordenado a suelo urbano no consolidado y consolidado respectivamente.

Hasta tanto las diferentes urbanizaciones existentes sean recibidas por el Ayuntamiento, se mantienen los derechos y deberes privados de gestión y ejecución, con las salvedades y consideraciones contenidas en esta Memoria.

Esta modificación menor se limita en todo caso al establecimiento de la ordenación pormenorizada de los ámbitos a ordenar, concretando los parámetros de ordenación específicos para cada parcela en relación con la tipología de aplicación, parcela mínima, retranqueos, ocupación, superficie edificable, uso, número máximo de viviendas o de plazas turísticas. En general, dado el nivel de consolidación de la trama urbanizada y de la edificación existente son pocas las alteraciones destacables que se proponen con respecto al planeamiento vigente.

Los únicos lugares en los que se introducen alteraciones destacables sobre la trama urbana existente y la ordenación vigente son los núcleos de Pájara, Toto, La Lajita 2000, Esquinzo y Cañada del Río D7, básicamente por tener suelos vacantes o con urbanización no ejecutada. En el caso de los ámbitos de Solana Matorral, Stella Canaris, Aldiana y Los Albertos se incluyen los convenios para el desarrollo de los ámbitos en base a las propuestas presentadas por la propiedad. En el Capítulo 8 de la Memoria de Ordenación se describen de forma pormenorizada estas alteraciones.

Se introduce unas normas urbanísticas de ordenación pormenorizada adaptada a la legislación urbanística y sectorial. Suponen una mayor precisión en las definiciones y determinaciones de aplicación. En cualquier caso, en las fichas de ordenación específica se introducen las excepciones de aplicación a estas normas pormenorizadas en base a definiciones del planeamiento previo, evitando con ello la generación de situaciones de fuera de ordenación no deseadas, respetando los aprovechamientos consolidados en base a las licencias concedidas conforme a las determinaciones del planeamiento en su momento vigente.

Se regulan los usos de forma independiente a las tipologías de la edificación, reproduciendo las definiciones que contempla el borrador de Normas Técnicas en tramitación por el Gobierno de Canarias. Como consecuencia del criterio anterior se desarrollan dos planos de ordenación para cada ámbito, uno de tipologías y de codificación de cada parcela y por otro, el de usos pormenorizados de cada parcela.

Con independencia, de lo mencionado anteriormente se regulan en las Disposiciones Adicionales, los regímenes de aplicación a los usos consolidados, a las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes en situación de disconformidad con la ordenación establecida, las medidas cautelares de protección derivadas de la evaluación ambiental y de la legislación sectorial.

## 14. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

Tal y como se ha expuesto en el epígrafe 1.3 *Justificación de la modificación*, desde el punto de vista del interés público, una vez que entré en vigor la presente Modificación se dispondrá de un documento urbanístico actualizado al marco legal y reglamento vigente en materia de ordenación territorial y urbanística, respondiendo a requerimientos establecidos por el Ayuntamiento de Pájara, en los ámbitos de suelo señalados.

Esto permitirá tal como se señala en el apartado 2, entre otros objetivos, contar con:

- Un documento urbanístico adaptado a la legislación vigente.
- Una ordenación adecuada a los objetivos establecidos por el Plan Insular y planeamiento Territorial Vigente.
- Unidades de actuación en suelos no consolidados por la urbanización, que permitirán mejorar las condiciones de usos comunitarios y urbanización.
- Instrumentos de gestión necesarios para la cesión y ejecución de las dotaciones públicas previstas.
- Una ordenación adecuada al análisis de riesgos, especialmente los referidos a avenidas y desprendimientos derivados de la dinámica de vertientes, que permitirá la gestión y ejecución de las actuaciones necesarias para reducir la vulnerabilidad a los desastres.
- Una normativa urbanística actualizada y adaptada al marco legislativo vigente clarificando la definición de los parámetros y condiciones de la edificación, tipología edificatoria, usos, etc.
- Una ordenación pormenorizada con las alineaciones, tipologías edificatorias y usos pormenorizados, adaptada a los proyectos desarrollados en base al planeamiento vigente en el momento de su autorización, a la edificación, al estado de ejecución de las urbanizaciones y a la nueva cartografía oficial actualizada disponible, que permitirá el desarrollo edificatorio manteniendo las características morfológicas y tipológicas de los diferentes núcleos, evitando a su vez afectar a construcciones existentes, y mejorar la movilidad de los núcleos urbanos y la accesibilidad en los mismos, determinando una estructura viaria que mejora la movilidad entre las diferentes zonas.
- Un Catálogo de Patrimonio Cultural (Arquitectónico, Etnográfico, Industrial, Arqueológico y Paleontológico) con los grados de protección, atendiendo al valor y carácter del bien protegido con el fin de posibilitar la conservación, restauración, mejora y preservación del Patrimonio Cultural, para impedir su destrucción, deterioro, sustitución ilegítima o transformaciones impropias e impulsando su recuperación, rehabilitación y enriquecimiento.
- Una ordenación a nivel de parcela y a partir del análisis detallado del planeamiento vigente (general y en particular los distintos estudios de detalle, planes parciales en base a los que se ha desarrollado la edificación), compatibilizando adecuadamente la heterogénea casuística de la planta turística (modalidad hotelera y extrahotelera, categorías, situación administrativa, etc.) con las áreas urbanizadas de uso residencial y otros aspectos de la realidad construida, a fin de evitar imponer desde el plan un "modelo teórico" de imposible cumplimiento que devendría en una situación generalizada de fuera de ordenación absolutamente gratuita.
- Una ordenación respecto al uso turístico, que consolida el núcleo de Morro Jable (frente costero Este), Solana Matorral, Stella Canaris, Esquinzo, Costa Calma y zona norte de La Pared como destino turístico, por lo que en las zonas aún no colmatadas se prioriza el uso turístico de la primera línea de costa, distribuyendo el uso residencial a partir de este en segunda línea.

- Una ordenación que promueve la reconversión de las parcelas no edificadas de uso ambivalente a uso exclusivo turístico, con el fin de consolidar el uso turístico en base al modelo territorial adoptado.
- Una ordenación que procura habilitar la mayor parte de planta hotelera con el fin de posibilitar a un turismo de mayor calidad, que genera mayor volumen de ingresos con menor número de visitantes.

Los cambios operados se promueven con el fin de viabilizar la gestión y ejecución del planeamiento en base al análisis del estado actual y a las observaciones formuladas por la Oficina Técnica con relación a la aplicación diaria de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente respecto a las determinaciones establecidas y cubran el déficit actual y necesidades futuras acorde a los objetivos del correspondiente modelo establecido por el PGO del municipio de Pájara y su documento en revisión.

julio 2023  
Fdo: Coderch, Urbanismo y Arquitectura, SLP

## **ANEXO 1: EVALUACIÓN E INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO**



## 1. OBJETO

El impacto de género es un concepto que se genera con el objetivo de identificar y valorar los diferentes resultados que las disposiciones normativas o las políticas públicas pudieron producir sobre mujeres y hombres, de forma separada. El estudio sobre el impacto de género hace referencia al análisis sobre los resultados y efectos de las normas o las políticas públicas en la vida de mujeres y hombres, de forma separada, con el objetivo de identificar, prevenir y evitar la producción o el incremento de las desigualdades de género. (Instituto de la Mujer, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales)

El caso que nos ocupa evalúa el impacto de género de la Modificación Menor B del Plan General de Ordenación, cuyo ámbito incluye los suelos urbanos clasificados por el Plan General vigente (año 1989) de Pájara, Toto, Morro Jable, Solana Matorral, Stella Canaris, Aldiana, Esquinzo Cañada del Río, Bahía Calma, Los Albertos, Violante, Risco del Gato 1, Palace, El Granillo, La Lajita y La Pared. Igualmente incluye los suelos urbanizables de Ampliación de Morro Jable y La Lajita 2000.

El documento de Modificación Menor del Plan General abarca la delimitación y ordenación pormenorizada de los suelos urbanos y urbanizables antes mencionados. No se han incluido aquellos suelos urbanos y urbanizables que mantienen su vigencia tras la aplicación de las disposiciones adicionales y transitorias de la Ley 4/2017, pero cuya ordenación pormenorizada pudiera estar condicionada por la revisión de la ordenación estructural y su evaluación ambiental estratégica en fase de redacción del avance, una vez establecido el documento de alcance de la evaluación ambiental por el órgano ambiental del Gobierno de Canarias.

La ordenación pormenorizada es la determinación y concreción de las condiciones de ocupación y utilización del suelo, realizadas en función y en el marco de la ordenación estructural, en términos lo suficientemente precisos como para legitimar la actividad de ejecución. Se ajustará a lo establecido en el art. 137 de la LSC-2017.

El órgano sustantivo es el Ayuntamiento de Pájara.



## 2. MARCO NORMATIVO

Se procede a analizar el marco normativo estatal y autonómico sobre la perspectiva de género:

La Constitución Española de 1978 establece en su artículo 14 como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social. Correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas, principio recogido en el artículo 9.2 del mismo texto legal.

La Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, dispone, que ambos son iguales en dignidad humana, derechos y deberes. La Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural.

Esta Ley establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda.

El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, introduce una modificación en los artículos 22 y 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, señalando que los proyectos de ley y las disposiciones reglamentarias deberán ir acompañadas de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establezcan en el mismo.

A nivel autonómico la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre mujeres y hombres, tiene como objetivo hacer real y efectivo el derecho de igualdad de trato y oportunidades para, en el desarrollo de los artículos 9.2, 14 y 23 de la Constitución, y 5.2 y 30.2 del Estatuto de Autonomía para Canarias, seguir avanzando para lograr una sociedad más democrática, justa, solidaria e igualitaria, tanto en el ámbito público como privado. Asimismo, establece los principios generales que han de presidir la actuación de los poderes públicos en materia de igualdad entre mujeres y hombres en todos los ámbitos de su vida, con independencia del lugar donde residan.

La anterior ley, en su artículo 57.2 sobre vivienda, urbanismo y planeamiento dispone que: *“los poderes públicos de Canarias, en coordinación y colaboración con las entidades locales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrán en cuenta la perspectiva género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos.”*

*Artículo 6. Informe de evaluación de impacto de género.*

- 1. Los poderes públicos de Canarias incorporarán, de forma real y efectiva, el procedimiento de evaluación previa del impacto de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad entre mujeres y hombres.*
- 2. Todos los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias incorporarán, de forma efectiva, el objetivo de la igualdad por razón de género. A tal fin, en el proceso de tramitación de esas decisiones, deberá emitirse por parte de quien reglamentariamente corresponda, un informe de evaluación del impacto de género del contenido de las mismas.*
- 3. Dicho informe de evaluación de impacto de género irá acompañado de indicadores pertinentes en género, mecanismos y medidas dirigidas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos*

*que se detecten sobre las mujeres y los hombres, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas, promoviendo de esta forma la igualdad entre los sexos.*

*4. El Gobierno de Canarias, a propuesta del organismo de igualdad autonómico, podrá incorporar criterios complementarios a seguir para la realización del informe de evaluación de género, así como aquellos otros derivados de la realidad canaria.*

La Resolución de 27 de junio de 2017 de Presidencia de Gobierno, dispone la publicación del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias. (BOC nº 128, de 5 de julio de 2017).

La Directriz tercera desarrolla la naturaleza del informe de evaluación del impacto de género:

*“El informe de evaluación del impacto de género es un documento administrativo de carácter preceptivo, que expone, de forma razonada y objetivamente justificada, si las iniciativas normativas y los planes que aprueba el Gobierno de Canarias generan efectos o impactos desiguales sobre mujeres y hombres y sobre la igualdad efectiva entre ambos sexos, y si consolidan, reducen o incrementan las desigualdades de partida entre ambos sexos identificadas en el ámbito de la política de la que se trate, proponiendo la incorporación de medidas correctoras que compensen estas desigualdades para que el proyecto de norma o plan genere efectos positivos sobre la igualdad entre hombres y mujeres.”*

La Directriz Quinta regula el contenido y estructura del informe de evaluación ambiental del impacto de género.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 3, sobre el principio de desarrollo territorial y urbano, establece que *“Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.”* Por lo que, estas políticas deberán propiciar, entre otros, la igualdad de trato y de oportunidades, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.

Para hacer efectivos estos principios, el artículo 20.1 c), concreta que las Administraciones Públicas deberán *“Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.”*

Finalmente, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, consagra, en su preámbulo, como uno de sus objetivos y principios rectores:

*“A partir de esos presupuestos, esta ley se limita a adecuar ese principio general de desarrollo sostenible a los tiempos y las necesidades actuales de la sociedad canaria. En este sentido, sin menoscabo de otros valores, se incorporan y destacan el paisaje, la movilidad sostenible, la eficiencia energética y la igualdad de género, que pueden calificarse de criterios universales”*

A partir de esta premisa son varios los artículos de este texto legal que regulan la igualdad de trato entre hombres y mujeres; el artículo 3.6 incluye como principio de esta ley que *“la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres.”* Y como principio específico, para la ordenación territorial y urbanística, en su artículo 5.2.a), señala: *“la promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos”.*

También en los artículos 81 y 82, se reitera, como principio y criterio de ordenación del suelo, que se debe atender a la igualdad entre hombres y mujeres.

*Artículo 81 Principios de la ordenación*

*“1. En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de (...) de igualdad entre hombres y mujeres (...).”*

*Artículo 82 Criterios de ordenación*

*“La ordenación territorial del archipiélago canario atenderá, preferentemente, a la consecución de los siguientes criterios:*

*a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.”*



### 3. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA

En relación a la perspectiva de género, el documento de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación en tramitación analiza en el epígrafe 2 sobre “*desarrollo urbano y demografía*” de la Memoria de Información, Análisis Territorial. Anexo. Análisis Socioeconómico, y en el epígrafe 12 del Inventario Ambiental sobre “*población y perspectiva de género*” los datos sobre la distribución de la población según sexos y se han representado las pirámides de población del municipio de Pájara y Fuerteventura para los años 2010, 2013, 2016 y 2019. También en este anexo, en su epígrafe 3.3 se realiza el análisis comparativo del paro registrado por ramas de actividad, grupos de edad y sexo en Pájara, Fuerteventura y Canarias en 2019.

En la Memoria de Información se realiza un significativo análisis del sistema urbano y rural, analizando cual ha sido la evolución de los núcleos de población urbanos y rurales, así como las características, forma, extensión y capacidad de los mismos. Junto a este análisis se relacionan las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos existentes.

Impulsar la creación de núcleos sostenibles, centrados en las necesidades cotidianas de las personas y que ofrezcan las mismas oportunidades y beneficios a hombres y mujeres, ya no es una opción sino una obligación legal.

En la Memoria de Valoración de las Consultas al Plan General se señalaron que las prioridades de actuación del Plan General de Pájara deberían ser, de mayor a menor importancia, las siguientes:

- *“Mejorar los equipamientos existentes*
- *Definir nuevos espacios públicos e incrementar la oferta de vivienda de promoción pública.*
- *Potenciar el uso turístico y los transportes colectivos*
- *Proponer más estacionamiento y potenciar la movilidad peatonal-bicicleta*
- *Incrementar la oferta de vivienda de promoción privada, aumentar el suelo urbano y aumentar la protección de los espacios naturales.*
- *Potenciar la implantación de zonas comerciales.*
- *Reducir la contaminación del aire.*
- *Reducir la contaminación acústica.*
- *Aumentar la protección del patrimonio cultural.”*

Y en cuanto a las cuestiones que con mayor prioridad tendrían que abordarse desde el Plan General son, de mayor a menor importancia:

- *“Atención a la ciudad ya existente, regenerando las zonas urbanas degradadas.*
- *El transporte y los accesos, mejorando el tráfico y previendo aparcamientos.*
- *La oferta de nuevos suelos para viviendas sociales.*
- *La oferta inmobiliaria.*
- *La preservación del medio ambiente.*
- *La mejora de dotaciones y espacios verdes.*
- *La oferta de suelo para actividades productivas.”*

Muchos de las anteriores prioridades planteadas por la ciudadanía, se encuentran entre los aspectos a los que debe atender la redacción de la Modificación Menor B del Plan General para realizar una planificación urbanística, en la que la igualdad entre hombres y mujeres quedará garantizada, de modo que podemos destacar como criterios los siguientes:

- Se debe garantizar que todo el municipio cuente con las infraestructuras y equipamientos necesarios, mediante la mejora de los existentes y la creación de nuevos en los ámbitos que se detecte la insuficiencia de estos.
- El municipio debe contar con equipamientos y servicios, evitando la dispersión, que repercuten en el día a día de quienes no cuentan con vehículo privado para acceder a ellos con facilidad e inmediatez.

- Se debe invertir en la remodelación integral y el diseño inclusivo de las zonas públicas (parques, jardines, mercados, etc.) para que respondan a las necesidades de la población.
- Se debe garantizar la seguridad en los desplazamientos urbanos, el acondicionamiento de los espacios y calles urbanas e interurbanas que interconectan los equipamientos, las residencias o las zonas de actividad
- La seguridad también ha de garantizarse en los espacios urbanos como parques infantiles, zonas deportivas y de ocio de libre acceso, plazas, etc., de manera que se favorezca la autonomía de quienes las usan, tanto si son personas cuidadoras como si son personas que requieren el cuidado de otras.
- Reducir o contener el tráfico motorizado en el diseño urbanístico, de forma que se fomente el uso de bicicletas y peatonal o el transporte colectivo, y se atienda a los objetivos de sostenibilidad ambiental y protección de la salud.

## 4. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN

Con los datos analizados, y una vez identificados los problemas de la vigente ordenación, son valorados también desde la perspectiva de género y además se utilizan para poder fijar los objetivos de ordenación, tanto del documento de Avance del PGO como de la presente Modificación, entre los que destacan:

- *“La armonización de los requerimientos de desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.*
- *Garantizar el sostenimiento de unos niveles óptimos de desarrollo social y económico y de calidad de vida de la población.*
- *Mejorar la movilidad y la accesibilidad actuando desde los diferentes componentes que las condicionan (sistema viario, sistema peatonal, tráfico, transporte público, aparcamientos, seguridad en los desplazamientos, reducción o contención del tráfico motorizado, uso de la bicicleta, distribución territorial de usos que supongan polos de atracción, etc.).*
- *Establecer los medios adecuados para dinamizar y diversificar la actividad económica y potenciar la generación de empleo estable en el municipio, sobre la base de un modelo de desarrollo que armonice los aspectos económicos con la búsqueda de una mayor cohesión social.*
- *Aumentar las dotaciones existentes y mejorar su funcionalidad, atendiendo principalmente a las demandas que se expresen a través de los cauces establecidos, primando la aplicación de criterios de integración social y de complementariedad de los diferentes elementos del sistema de dotaciones.*
- *En aquellos núcleos que tengan una escasa dotación de espacios libres y equipamientos se establecerán los mecanismos de gestión adecuados para la obtención de las nuevas superficies necesarias, considerando en todo caso el nivel de rentabilidad económica de las actuaciones económicas que posibilitaran o no la aplicación de los sistemas de reparto de cargas y beneficios previstos en la legislación urbanística.*
- *Generar núcleos funcionalmente más ricos y complejos, diversificando las distintas funcionalidades, procurando potenciar la identificación de sus barrios y zonas, garantizando a los ciudadanos la disponibilidad de niveles de servicio y dotaciones próximos y adecuados a sus necesidades.*
- *Establecer los mecanismos de gestión adecuados para finalizar la urbanización de aquellos ámbitos que no hayan cumplido con los compromisos previamente establecidos.”*

Además, en el Estudio Ambiental Estratégico del documento de Avance del PGO y del DAE de esta Modificación Menor también se analizó la perspectiva de género y se han establecido las siguientes Medidas Ambientales:

- *“Los proyectos de urbanización que se elaboren deberán tener en consideración la perspectiva de género, garantizando el diseño de un espacio público seguro, evitando la generación de zonas poco visibles y deficientemente iluminadas que puedan generar riesgos.*
- *Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.*
- *La posición de los espacios libres públicos será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.*
- *Se evitará el fraccionamiento de los espacios libres que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad exclusivamente viaria.”*

Por lo tanto, en lo referido a los núcleos urbanos y rurales, al paisaje, a la movilidad, a los espacios públicos, a las infraestructuras, a las viviendas se facilita los diferentes aspectos de la vida: la

productiva, la social y la personal. Se deberá garantizar un espacio público seguro y accesible, evitando espacios en desuso, infraestructuras públicas desatendidas. Se deberá posibilitar la supresión de las barreras arquitectónicas y las calles además de lugares tránsito deben ser puntos de encuentro, a la vez que se prioriza el transporte colectivo sobre el privado entre otros aspectos.

## 5. CONCLUSIÓN

De todo lo expuesto se concluye que en la redacción de la Modificación Menor B del Plan General de Pájara se ha tenido en cuenta la perspectiva de género en el diseño de los núcleos, en las políticas urbanas y en la planificación urbanística. La ordenación pormenorizada realizada en cada uno de los ámbitos atiende a los criterios y objetivos expuestos.

Se ha tenido en cuenta la igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres, por lo que no se generan efectos o impactos desiguales sobre mujeres y hombres y sobre la igualdad efectiva entre ambos sexos y el lenguaje utilizado no es sexista y se ha contemplado la transversalidad adaptando el diseño de la ordenación propuesta respecto de la igualdad entre mujeres y hombres.

Además, serán en los correspondientes proyectos de urbanización y edificación en los que finalmente se materialice tales determinaciones. Los espacios libres, las obras de urbanización y las edificaciones que se diseñen y ejecuten deben dar cumplimiento a lo dispuesto en las políticas de igualdad diseñadas por la legislación y por este Plan: sobre todo en lo dispuesto a condiciones de accesibilidad y seguridad.

La ordenación propuesta en el presente documento de ordenación tendrá un impacto positivo en función del género.

## **ANEXO 2: CUADROS CARACTERÍSTICOS**



**CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

ÁMBITO	USO RESIDENCIAL			USO TURISTICO			OTROS USOS PRIVADOS								DOTACIONES PUBLICAS					TOTAL		
	m²s	m²c	Vdas.	m²s	m²c	Plazas	TERCIARIO		EQ-PRIVADO		INF-PRIVADO		SUBT. OTROS U		E LIBRES	COMUNIT.	INFRAE.	VIARIO	SUBT.	m²s	m²c	m²c/m²s
							m²s	m²c	m²s	m²c	m²s	m²c	m²s	m²c								
PAJARA	138.700	143.278	978						556	556			556	556	22.854	17.544	10.583	69.746	120.727	259.983	143.834	0,55
TOTO	53.134	41.688	223						195	195			195	195	3.774	3.009	78	15.413	22.274	75.603	41.883	0,55
LA PARED 1	51.656	16.005	200				10.216	2.309					10.216	2.309	19.228			39.424	58.652	120.524	18.314	0,15
LA PARED 2	1.359	408	6	47.005	19.571	652	1.908	428			404		2.312	428	2.240		2.222	10.086	14.548	65.224	20.407	0,31
LA LAJITA	32.977	53.556	554				899	1.292	252	252			1.151	1.544	22.101	24.362		39.009	85.472	119.600	55.100	0,46
LA LAJITA 2000	182.223	201.373	2.556				15.920	31.168					15.920	31.168	128.198	57.250	6.032	122.230	313.710	511.853	232.541	0,45
AMPL. MORRO JABLE	89.759	78.716	1.012					27.042						27.042	35.982	56.641	21.221	78.501	192.345	282.104	105.758	0,37
MORRO JABLE	130.876	180.387	2.495	30.018	25.817	857	3.623	30.352			1.015	101	4.638	30.453	99.162	40.999	1.393	103.662	245.216	410.748	236.657	0,58
SOLANA MATOR.	44.915	40.029	511	177.929	150.882	4.980	30.009	28.780			1.237	212	31.246	28.992	25.498	9.090	2.881	45.048	82.517	336.607	219.903	0,65
STELLA CANARIS 1	15.423	4.627	77	82.085	53.937	1.793	7.069	3.544	6.967	6.967			14.036	10.511	7.843		3.152	34.755	45.750	157.294	69.075	0,44
STELLA CANARIS 2				147.260	103.931	3.507									7.205			11.844	19.049	166.309	103.931	0,62
ALDIANA				133.979	47.125	1.560									23.565			411	23.976	157.955	47.125	0,30
ESQUINZO	28.662	25.044	279	46.706	35.331	1.037		1.295	1.753	526			1.753	1.821	5.020		94	19.088	24.202	101.323	62.195	0,61
C. DEL RIO - EXTRAPL.															311.754		11.331	176.157	499.242	499.242	0	0,00
C. DEL RIO -C1				106.432	56.227	2.499	4.300	1.266					4.300	1.266	6.470			13.962	20.432	131.164	57.493	0,44
C. DEL RIO -D1	22.445	5.875	135	72.682	15.186	805	1.854	350	17.276	172			19.130	522	49.350			13.082	62.432	176.689	21.583	0,12
C. DEL RIO -D2	28.987	9.831	206	90.785	15.680	722	2.754	1.249	10.592	105			13.346	1.354	43.081			5.693	48.774	181.892	26.865	0,15
RISCO DEL GATO 1				36.750	16.980	566	500	300	12.067	1.423			12.567	1.723	17.373		777	19.004	37.154	86.471	18.703	0,22
ALBERTOS	28.209	11.297	176	21.144	7.628	353		1.250						1.250	7.540	3.007		16.203	26.750	76.103	20.175	0,27
VIOLANTE	10.581	5.847	90				524	260	3.000	185			3.524	445	3.314			1.040	4.354	18.459	6.292	0,34
BAHIA CALMA 1	20.758	8.101	145	17.881	7.602	322	5.063	5.063					5.063	5.063	685			9.219	9.904	53.606	20.766	0,39
PALACE				32.795	21.000	547			4.322	632			4.322	632	6.513			3.402	9.915	47.032	21.632	0,46
EL GRANILLO 1A				66.238	30.372	1.146												12.448	12.448	78.686	30.372	0,39
EL GRANILLO 1B	33.978	12.209	82				5.400	3.240					5.400	3.240	3.916	4.840		15.180	23.936	63.314	15.449	0,24
C. DEL RIO -D3	65.488	9.723	141													4.973		11.135	16.108	81.596	9.723	0,12
C. DEL RIO -D4	21.902	2.777	44												412		15		427	22.329	2.777	0,12
C. DEL RIO -C2	61.775	24.921	545	23.453	9.538	582	1.305	750					1.305	750				8.772	8.772	95.305	35.209	0,37
C. DEL RIO -C4	6.975	3.287	87	22.160	9.050	443	1.789	342					1.789	342	282			2.699	2.981	33.905	12.679	0,37
C. DEL RIO -C5	23.332	8.828	192												236		488	3.989	4.713	28.045	8.828	0,31
C. DEL RIO -D6	60.265	9.812	226				5.505	581	9.873	100			15.378	681	2.697			5.800	8.497	84.140	10.493	0,12
C. DEL RIO -D7				39.681	9.356	526	500	350	7.000	70			7.500	420	29.644			836	30.480	77.661	9.776	0,13
C. DEL RIO -C6	95.021	29.935	740				1.488	1.794	860	297			2.348	2.091				8.318	8.318	105.687	32.026	0,30
C. DEL RIO -C7	62.337	20.984	448				820	750					820	750				6.331	6.331	69.488	21.734	0,31
C. DEL RIO -C8A	21.048	22.745	350				3.527	800					3.527	800	13.643	1.212		7.360	22.215	46.790	23.545	0,50
C. DEL RIO -C8B	10.965	13.853	213												5.024			981	6.005	16.970	13.853	0,82
C. DEL RIO -D12	18.328	3.996	79				816	150					816	150				1.349	1.349	20.493	4.146	0,20
C. DEL RIO -D5																95.342	4.203	3.298	102.843	102.843		
BAHIA CALMA 2							4.533	4.533			849	849	5.382	5.382	3.143	6.545	3.901	7.571	21.160	26.542	5.382	0,20
<b>TOTAL</b>	<b>1.362.078</b>	<b>989.130</b>	<b>12.791</b>	<b>1.194.983</b>	<b>635.214</b>	<b>22.897</b>	<b>110.321</b>	<b>149.236</b>	<b>74.713</b>	<b>11.480</b>	<b>3.505</b>	<b>1.162</b>	<b>188.539</b>	<b>161.878</b>	<b>907.747</b>	<b>324.814</b>	<b>68.371</b>	<b>943.046</b>	<b>2.243.978</b>	<b>4.989.578</b>	<b>1.786.222</b>	<b>0,36</b>

**ANEXO 3: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE  
COSTAS Y SU REGLAMENTO (DOCUMENTO APARTE)**