



**MODIFICACIÓN MENOR B DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN DE PÁJARA**
Programa de actuación urbanística

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 de Los Gatos, Violante,
Palace, El Granillo, La Lajita, La Lajita 2000
y La Pared**

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

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

Vicente Valencia Afonso

Lcdo. en Geografía e Historia

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), José María Fernández Muñoz (Arquitecto) y a Juan Manuel Juncal Garrido (Secretario Municipal).

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....	3
2.1. ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	3
2.2. ACTUACIONES DE SISTEMAS GENERALES	5
3. REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	8
4. PROGRAMA DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA	8
4.1. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO	8
4.2. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	11
4.3. PROGRAMACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS COMPLEMENTARIOS	11
4.4. PROGRAMACIÓN DE PRIORIDAD EN LA EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS PREVISTAS	12

1. INTRODUCCIÓN

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 140 establece el contenido documental de los Planes Generales, donde se indica que deberá contener un Programa de Actuación Urbanística tal como se recoge en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

El contenido de este documento da cumplimiento a la exigencia de previsión de la programación y de gestión de las actuaciones públicas previstas en la Modificación Menor B del Plan General de Ordenación de Pájara, expresando la previsión temporal para su desarrollo.

2. ACTUACIONES URBANÍSTICAS

La ordenación establecida contempla actuaciones de transformación urbanística de iniciativa pública en ejecución de las determinaciones establecidas por esta Modificación Menor B del Plan General, las cuales varían en función de la clase y categoría de suelo de que se trate.

2.1. ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

A continuación, se refleja para cada núcleo clasificado y categorizado como suelo urbano consolidado, el suelo sin desarrollar donde el uso previsto por la Modificación Menor B Plan General de Ordenación es el de espacio libre público, uso comunitario y red viaria y cuyo desarrollo y ejecución corresponde al ayuntamiento.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO				
ÁREA	DENOMINACIÓN	USO	SUP. NO EJECUTADA (m ² s)	TITULARIDAD
PÁJARA	Calle Amapola	Viario rodado	716	Pública
	Calle prolongación Calle Petunias	Viario rodado	685	Pública
	Peatonal perpendicular Calle Mojo Picón	Peatonal	240	Pública - Privada
	Área Ajardinada entorno Calle Orquideas	Área Ajardinada	235	Pública
	Calle Orquideas	Viario rodado	835	Pública
	Parque entorno Calle Orquideas	Parque	945	Público - privado
	Área Ajardinada entorno Peatonal Verodes	Área Ajardinada	833	Público - privado
	Vía entre Calle Orquideas y FV-30	Viario rodado	822	Público - privado
	Vía de circunvalación (Calle Murallas y	Viario rodado	2.430	Público - privado

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO				
ÁREA	DENOMINACIÓN	USO	SUP. NO EJECUTADA (m²s)	TITULARIDAD
	Prolongación Calle Majalulas)			
	Área Ajardinada de borde (Calle Murallas)	Área Ajardinada	300	Público - privado
	Calle Majalula y conexión FV-605	Viaro rodado	819	Pública
	Área Ajardinada entorno Camino El Puente	Área Ajardinada	766	Pública
	Canalización barranco Cementerio	Canalización	800	Pública
	Canalización canal de agua Calle Chica	Viaro rodado	1.786	Pública
	Camino a la Calle Chica	Viaro rodado	317	Pública
TOTO	Ampliación Calle Caprania	Viaro rodado	589	Público - privado
	Ampliación Calle El Hornero	Viaro rodado	169	Público - privado
	Parque Toto	Parque	1.798	Privado
	Peatonal entre Calle El Palmeral y Peatonal Saturnina Rosa	Peatonal	408	Público - privado
	Peatonal entre Peatonal Párroco Berriel Suárez y Peatonal Saturnina Rosa	Peatonal	308	Público - privado
	Peatonal entre Calle Muria y Calle Amanay	Peatonal	407	Público - privado
	Calle Taoro	Peatonal	307	Público - privado
LA PARED 1	Canalización cauce barranco	Viaro rodado	884	Pública
	Parque central La Pared 1	Parque	11.771	Pública
	Parque calle Las Granadas	Parque	2.757	Pública
MORRO JABLE	Reurbanización cauce barranco y entorno	Plaza	11.380	Pública
	Canalización canal de agua Calle Teniscoskey	Viaro rodado	950	Pública

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO				
ÁREA	DENOMINACIÓN	USO	SUP. NO EJECUTADA (m²s)	TITULARIDAD
COSTA CALMA	Nuevas rotondas de conexión - extrapolígono	Viaro rodado	12.743	Pública
	Parque central extrapolígono sin urbanizar	Parque	103.997	Pública
	Canalización cauce Cañada de la Cueva (D5 - C1)	Viaro - Parque	3.697	Pública
	Viaro extrapolígono - norte C-8A	Viaro rodado	711	Pública
	Viaro interior D-5	Viaro rodado	1.962	Pública
	Parque - C-8A	Parque	10.882	Pública
	Parque - D-12	Parque	12.875	Pública
	Área Ajardinada Bahía Calma 2	Área Ajardinada	2.828	Pública
LA LAJITA	Conexión calle El Tabloncillo - Avenida de la Unión	Viaro rodado	678	Pública
	Viaro al norte Campo Fútbol	Viaro rodado	1.630	Pública
	Viaro al sur Campo Fútbol	Viaro rodado	2.143	Pública
	Prolongación Parque costero	Parque	5.707	Pública
	Prolongación este paseo costero	Plaza	1.083	Pública

2.2. ACTUACIONES DE SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales establecidos en la Modificación Menor B del Plan General de Ordenación están ya ejecutados y se han establecido en suelos de titularidad pública.

En Pájara, en el ámbito de la Modificación Menor B se prevén los siguientes sistemas generales de carácter insular, comarcal o supramunicipal:

- Centro de Atención Especializado del Sur de Fuerteventura

Este sistema general territoriales responde a una actuación promovida por el Servicio Canario de Salud.

3. REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

En la presente Modificación Menor no se prevé la redacción de instrumentos de desarrollo.

4. PROGRAMA DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA

4.1. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

A continuación, se refleja para cada núcleo clasificado y categorizado como suelo urbano consolidado el cuadro con la programación de la obtención del suelo de titularidad privada, cuyo uso previsto por el Modificación Menor B del Plan General de Ordenación es el de espacio libre, comunitario y red viaria, contemplándose en este caso su obtención en el primer cuatrimestre tras la aprobación definitiva de la Modificación Menor.

PROGRAMACIÓN DE OBTENCIÓN DE SUELO				
ÁREA	REFERENCIA CATASTRAL	DENOMINACIÓN	USO	PRIMER CUATRIENIO
Pájara	7564304ES8376S0001IT	Área Ajardinada entomo Peatonal Verodes	Espacio libre público (Área Ajardinada)	86.430 €
	7664904ES8376S0001QT	Peatonal perpendicular Calle Mojo Picón	Viarío	21.882 €
	7564304ES8376S0001IT	Vía entre Calle Orquideas y FV-30	Viarío	41.891 €
	7463001ES8376S0001KT	Vía de circunvalación (Calle Murallas)	Viarío	10.390 €
	7463025ES8376S0001LT	Vía de circunvalación (Calle Murallas)	Viarío	5.076 €
	7463025ES8376S0001LT	Área Ajardinada de borde (Calle Murallas)	Espacio libre público (Área Ajardinada)	122 €
	7463017ES8376S0001BT	Vía de prolongación (Calle Majalula)	Viarío	12.884 €
	7463018ES8376S0001YT	Vía de prolongación (Calle Majalula)	Viarío	2.050 €
	7463013ES8376S0001UT	Vía de circunvalación (Calle Murallas)	Viarío	3.787 €
	7463012ES8376S0001ZT	Vía de circunvalación (Calle Murallas)	Viarío	3.124 €
	7463012ES8376S0001ZT	Área Ajardinada de borde (Calle Murallas)	Espacio libre público (Área Ajardinada)	189 €
	7463011ES8376S0001ST	Vía de circunvalación (Calle Murallas)	Viarío	62.588 €
	7463011ES8376S0001ST	Área Ajardinada de borde (Calle Murallas)	Espacio libre público (Área Ajardinada)	17.551 €
	7463009ES8376S0001ZT	Vía de circunvalación (Calle Murallas)	Viarío	6.279 €
	7463009ES8376S0001ZT	Área Ajardinada de borde (Calle Murallas)	Espacio libre público (Área Ajardinada)	2.934 €
	7463007ES8376S0001ET	Vía de circunvalación (Calle Murallas)	Viarío	29.377 €
	7463007ES8376S0001ET	Área Ajardinada de borde (Calle Murallas)	Espacio libre público (Área Ajardinada)	5.011 €
	7463006ES8376S0001JT	Vía de circunvalación (Calle Murallas)	Viarío	25.167 €
	7463006ES8376S0001JT	Área Ajardinada de borde (Calle Murallas)	Espacio libre público (Área Ajardinada)	2.649 €
	7563801ES8376S0001LT	Área Ajardinada (Trasera Ayuntamiento)	Espacio libre público (Área Ajardinada)	122.029 €
Toto	9773706ES8397S0001DU	Ampliación Calle Caprania	Viarío	16.706 €
	9772001ES8397S0001RU	Ampliación Calle El Homero	Viarío	11.884 €
	9772001ES8397S0001RU	Parque Toto	Espacio libre público (Parque)	126.436 €
TOTAL				616.439 €

Y a continuación, se refleja para cada núcleo clasificado y categorizado como suelo urbano consolidado el cuadro con la programación de las obras de urbanización de viarios y espacios libres públicos de carácter local a ejecutar:

PROGRAMACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN				
ÁREA	DENOMINACIÓN	TIPO	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
PÁJARA	Calle Amapola	Viaro rodado	93.080 €	
	Calle prolongación Calle Petunias	Viaro rodado	89.050 €	
	Peatonal perpendicular Calle Mojo Picón	Peatonal		36.000 €
	Área Ajardinada entorno Calle Orquideas	Área Ajardinada		4.700 €
	Calle Orquideas	Viaro rodado	108.550 €	
	Parque entorno Calle Orquideas	Parque		103.950 €
	Área Ajardinada entorno Peatonal Verodes	Área Ajardinada		16.660 €
	Vía entre Calle Orquideas y FV-30	Viaro rodado		106.860 €
	Vía de circunvalación (Calle Murallas y Prolongación Calle Majalulas)	Viaro rodado		315.900 €
	Área Ajardinada de borde (Calle Murallas)	Área Ajardinada		6.000 €
	Calle Majalula y conexión FV-605	Viaro rodado		106.470 €
	Área Ajardinada entorno Camino El Puente	Área Ajardinada	15.320 €	
	Canalización barranco Cementerio	Canalización	120.000 €	
	Canalización canal de agua Calle Chica	Viaro rodado	267.900 €	
	Camino a la Calle Chica	Viaro rodado	41.210 €	
SUBTOTAL PÁJARA			735.110 €	696.540 €
TOTO	Ampliación Calle Caprania	Viaro rodado		76.570 €
	Ampliación Calle El Hornero	Viaro rodado		21.970 €

PROGRAMACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN				
ÁREA	DENOMINACIÓN	TIPO	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
	Parque Toto	Parque		197.780 €
	Peatonal entre Calle El Palmeral y Peatonal Saturnina Rosa	Peatonal	61.200 €	
	Peatonal entre Peatonal Párroco Berriel Suárez y Peatonal Saturnina Rosa	Peatonal	46.200 €	
	Peatonal entre Calle Muria y Calle Amanay	Peatonal	61.050 €	
	Calle Taoro	Peatonal	46.050 €	
	SUBTOTAL TOTO			214.500 €
LA PARED 1	Canalización cauce barranco	Viario rodado	141.440 €	
	Parque central La Pared 1	Parque		1.294.810 €
	Parque calle Las Granadas	Parque		303.270 €
	SUBTOTAL LA PARED 1			141.440 €
MORRO JABLE	Reurbanización cauce barranco y entorno	Plaza		1.820.800 €
	Canalización canal de agua Calle Teniscoskey	Viario rodado	142.500 €	
	SUBTOTAL MORRO JABLE			142.500 €
COSTA CALMA	Nuevas rotondas de conexión - extrapolígono	Viario rodado	1.656.590 €	
	Parque central extrapolígono sin urbanizar	Parque		11.439.670 €
	Canalización cauce Cañada de la Cueva (D5 - C1)	Viario - Parque	554.550 €	
	Viario extrapolígono - norte C-8A	Viario rodado	106.650 €	
	Viario interior D-5	Viario rodado	255.060 €	
	Parque - C-8A	Parque	1.197.020 €	
	Área Ajardinada Bahía Calma 2	Área Ajardinada	56.560 €	

PROGRAMACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN				
ÁREA	DENOMINACIÓN	TIPO	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
	SUBTOTAL COSTA CALMA		3.826.430 €	11.439.670 €
LA LAJITA	Conexión calle El Tabloncillo - Avenida de la Unión	Viaro rodado	88.140 €	
	Viaro al norte Campo Fútbol	Viaro rodado	211.900 €	
	Viaro al sur Campo Fútbol	Viaro rodado	278.590 €	
	Prolongación Parque costero	Parque		627.770 €
	Prolongación este paseo costero	Plaza		173.280 €
	SUBTOTAL LA LAJITA			578.630 €
TOTAL			5.638.610 €	16.652.460 €

4.2. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Las normas pormenorizadas establecen los plazos para la gestión y ejecución del planeamiento en el artículo 3.1.6.:

“Los plazos máximos para la gestión y ejecución del planeamiento son los que se determinan en la legislación urbanística salvo que, en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, los convenios urbanísticos o el planeamiento de desarrollo se establezcan unos distintos.”

Los plazos máximos para la gestión y ejecución del planeamiento existentes en Memoria de Ordenación diferentes a los establecidos por la legislación urbanística vigente son:

ÁMBITO	Reparcelación y Urbanización
	Plazo
La Lajita 2.000	6 meses para el Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

4.3. PROGRAMACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS COMPLEMENTARIOS

En la presente Modificación Menor no se prevé la redacción de instrumentos de desarrollo.

4.4. PROGRAMACIÓN DE PRIORIDAD EN LA EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS PREVISTAS

Dadas las características de los efectos generados sobre el medio ambiente no se establece ningún orden de prioridad específico salvo aquel que se derive de la propia ejecución de las intervenciones previstas, con independencia de que estas medidas correctoras hayan sido incluidas en la propia ordenación de La presente Modificación Menor o bien en instrumentos de ejecución de la urbanización y/o edificación.

En cuanto a las medidas correctoras que bien pudieran tener mayor significación deben señalarse aquellas que se planean al objeto de evitar principales efectos ambientales adversos detectados. Estas medidas son principalmente las referidas a los riesgos de avenidas, reutilizar el suelo fértil afectado, a integrar paisajísticamente la ejecución de la urbanización y edificación o a mantener adecuadamente los valores faunísticos y florísticos.

En consecuencia, no procede establecer programación en la prioridad en la ejecución de las medidas correctoras previstas.

julio 2023
Fdo: Coderch, Urbanismo y Arquitectura, SLP