



# Plan General de Ordenación Puerto del Rosario. Fuerteventura

## TOMO 1. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### Libro 1. Memoria Informativa

Septiembre de 2014

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Fdo:  
El secretario Accia.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUERTO DEL ROSARIO



Revisión para la adaptación al DL 1/2000, de 8 de Mayo y Ley 19/2003, de 14 de Abril



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno Municipal de fecha 23 de mayo de 2016.

Edo:

El secretario Accia.

Juan Manuel Gutiérrez Padrón





## MEMORIA INFORMATIVA

### ÍNDICE

1	EL ÁMBITO AFECTADO POR LA ORDENACIÓN.....	4
2	EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN FÍSICA .....	4
3	DE LA EVOLUCIÓN ECONÓMICA Y DEMOGRÁFICA .....	8
4	DE LA ESTRUCTURA PARCELARIA Y DE LA PROPIEDAD.....	11
5	DE LAS DETERMINACIONES DEL VIGENTE TR-PGOU'96.....	17
6	DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA TRAMITACIÓN DEL PGO.....	23
7	DE LAS DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN .....	28
8	DE LAS DETERMINACIONES DEL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PIOF .....	31
9	DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO .....	32
10	DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO .....	36
11	DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA CARRETERA FV-2.....	37
12	DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES DEL LUGAR.....	40
12.1	EL LUGAR ESPECÍFICO DE LA ALTERACIÓN.....	40
12.2	DE LA TOPOGRAFÍA DEL LUGAR.....	42
13	CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁREA QUE MOTIVA LA ORDENACIÓN .....	42
13.1	CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y GEOMORFOLÓGICAS .....	42
13.2	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS .....	43
13.3	RED HÍDRICA.....	44
13.4	CARACTERÍSTICAS EDÁFICAS. TIPOS Y CAPACIDAD AGROLÓGICA DEL SUELO.....	45
13.5	TIPOS DE SUELO .....	45
13.6	LA CAPACIDAD AGROLÓGICA.....	45
13.7	VEGETACIÓN DOMINANTE .....	48
13.8	FAUNA.....	50
13.9	CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN: RED CANARIA DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS .....	51
13.10	CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN: RED NATURA 2000. DIRECTIVA HABITAT .....	51
13.11	CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE .....	52
13.12	PATRIMONIO HISTÓRICO .....	54
13.13	USOS ACTUALES DEL SUELO.....	55
13.14	IMPACTOS AMBIENTALES EXISTENTES.....	56
13.15	. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS .....	59
14	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.....	59
14.1	PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EXISTENTE .....	60
14.2	EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL .....	62
14.3	LIMITACIONES DE USO .....	63
14.4	DINÁMICA DE TRANSFORMACIÓN.....	63
14.5	CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN .....	64
15	PREVISIBLE EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICAR EL PLAN.....	64
16	CONCLUSIÓN DE LA MEMORIA INFORMATIVA .....	65





## 1 EL ÁMBITO AFECTADO POR LA ORDENACIÓN

El ámbito afectado por la presente Ordenación está constituido por un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO TE/I-2 El Matorral). Se encuentra situado en el margen oeste de la carretera FV-2, que es su límite Este, inmediatamente al sur del Aeropuerto; su límite Norte es el cauce del Barranco de Jenejey; al Sur una pista situada al norte del Barranco de Muley, denominada Camino del Matorral y al Oeste por el borde de la Urbanización Industrial El Matorral. Consta de una superficie de aproximadamente **272.545 m<sup>2</sup>**.

La posición de esta parcela, en el límite de la urbanización industrial existente y colindante con la carretera del Sur FV-2, formando parte de la franja de primera periferia del casco urbano de Puerto del Rosario, motiva el planteamiento de su ordenación como pieza urbanizable. Ello se plantea a efectos de dotar esta área de un espacio de centralidad, generado merced al uso comercial y a los espacios libres y deportivos que, conjuntamente con el uso industrial, podrá servir de fulcro y articular el área estratégica del aeropuerto y los sectores residenciales adyacentes, de forma que supongan una recualificación urbana de toda el área de El Matorral.

## 2 EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN FÍSICA

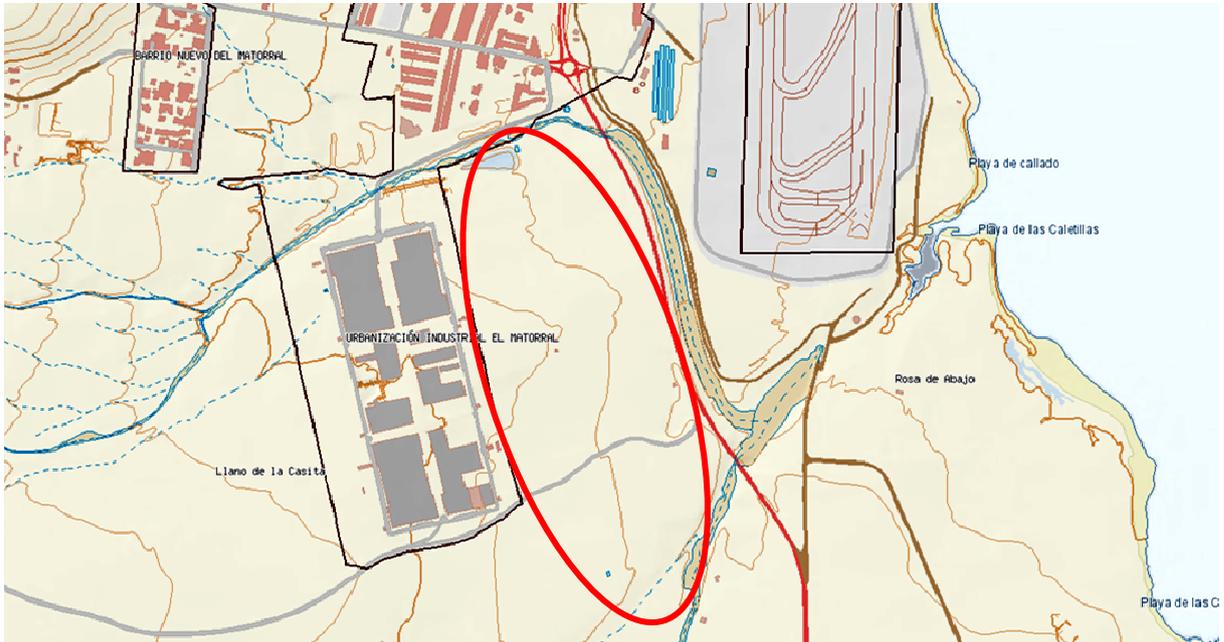
El suelo objeto de la presente ordenación detallada del Plan General de Ordenación Urbana se ubica en el término municipal de Puerto del Rosario (Fuerteventura), en la zona conocida como **El Matorral**, al oeste de la urbanización industrial El Matorral y cerca del Aeropuerto de Fuerteventura.

A raíz de la colmatación del suelo industrial (SUP-I.2) queda **un espacio perfectamente delimitado** entre el citado polígono industrial, la carretera insular FV-2, el núcleo residencial el Matorral y el límite meridional del término municipal de Puerto del Rosario, que conforma el suelo objeto de referencia de la ordenación que se propone.





## EMPLAZAMIENTO



Fuente: <http://visor.grafcan.es/visorweb/>

La concreción de los linderos de la bolsa de suelo de referencia son los siguientes:

- Al norte**, con la calle el Aljibe, que separa el suelo urbano residencial denominado El Matorral del polígono industrial hoy existente y del suelo afectado por el presente documento.
- Al sur**, con el límite meridional del término municipal de Puerto del Rosario que le separa del municipio de Antigua.
- Al este**, con la carretera insular FV-2 Puerto del Rosario-Morro Jable.
- Al oeste**, con el suelo clasificado por el TR-PGOU'96 como urbanizable programado (SUP-I.2)

El entonces SUP-I.2 se integra, actualmente, en el suelo urbanizado del polígono industrial El Matorral que dispone de los servicios propios del suelo urbano consolidado y que se encuentra prácticamente colmatado por la edificación. El referido suelo, hoy integrado en el polígono industrial, estuvo clasificado en su día con la misma clasificación de suelo rústico que el suelo objeto de la presente ordenación del planeamiento general.



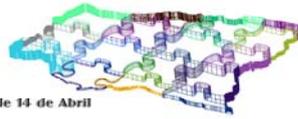


Fuente: <http://visor.grafcan.es/visorweb/>

Desde el punto de vista de las características físicas, el recinto espacial de referencia del presente documento se integra por terrenos que presenta una superficie próxima a un plano con ligera pendiente hacia el horizonte marino, con una imagen de erial, es decir, sin cultivar o labrar en las últimas décadas, presentando dos tonalidades ocres y pardas que contrastan de forma notable entre sí. Estamos, a grandes rasgos, ante terrenos de “suelo calcimagnésico”, pedregosos y ricos en carbonatos, con una muy baja capacidad para acoger usos agrícolas, configurando una zona que por sus características agronómicas, sus dimensiones y su entorno es muy poco apta para el uso agrario aunque partes de la misma fueran, en su día, objeto de ese tipo de aprovechamiento. Como consecuencia de sus características edáficas, la vegetación es escasa, abundando las áreas de suelo desnudo. La parte en la que se localizan preexistencias agrarias, en estado de abandono o desuso, es la que presenta un proceso de recolonización de especies vegetales que destaca a simple vista del resto del suelo.

Desde el punto de vista geológico los terrenos, según el mapa geológico elaborado por el Instituto Geológico y Geominero de España, están compuestos, en parte, por formaciones post complejo basal: coladas basálticas olivínicas (fase pliocena superior) y depósitos de caliche (fase pleistocena inferior) y por formaciones sedimentarias recientes: depósitos cuaternarios indiferenciados y por depósitos de barrancos y aluviales de formación sedimentaria reciente.





Finalmente, mencionar que el suelo objeto de la presente ordenación se encuentra atravesado de este a oeste por una carretera secundaria, por la que también se accede al polígono industrial de El Matorral, y por una serie de pistas de tierras en uso, resultado de un aparente inicio urbanizador acometido hace años, tal como se constata de la consulta del fotograma escaneado 028\_FV\_0010\_05600, obrante en <http://visor.grafcan.es/visorweb/>.



Imagen general de la zona de referencia tomada desde la carretera insular FV-2



Imagen general de la zona de referencia tomada desde la trasera del polígono industrial El Matorral

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcelar, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Edo:

El secretario Accia.

Juan Manuel Gutiérrez Padrón





Fotograma Digital 165\_FV\_0034\_01142. Fuente: <http://visor.grafcan.es/visorweb/>

### 3 DE LA EVOLUCIÓN ECONÓMICA Y DEMOGRÁFICA

Fuerteventura es la más árida de las Islas Canarias y la más cercana a la costa africana, que se encuentra a unos 97 kilómetros de distancia. Tiene una superficie de 1.659 kilómetros cuadrados, es decir, la segunda isla más extensa del archipiélago. Al noroeste, a sólo 6 kilómetros, se halla la Isla de Lobos, con una superficie de 4,58 kilómetros cuadrados.

Fuerteventura exhibe extensas planicies, fruto de un intenso proceso erosivo a lo largo de su historia. Es la isla más antigua del archipiélago, habiendo experimentado numerosas erupciones volcánicas. Según establece la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, 47.695 hectáreas de la isla de Fuerteventura están ocupadas por 13 espacios naturales protegidos, como las zonas cubiertas de lava del Malpaís Grande y Chico, el lugar de interés científico localizado en el Saladar de Jandía o el monumento natural de la Montaña de Tindaya, etc.

En la zona central se encuentra el macizo de Betancuria, con una cota máxima de 762 metros en el Pico de la Atalaya. Al sur se hallan el istmo de la Pared y la Península de Jandía, con el Pico de la Zarza a 812 metros de altitud. Este último es el monte más elevado de la Isla.

La longitud de costa de Fuerteventura es de casi 326 kilómetros, de los cuales 77 son de playa, lo que la sitúa en segundo lugar en cuanto a longitud del litoral, tras Tenerife, y en primer lugar en lo que respecta a perímetro de playas de las Islas. Cerca de las dos terceras partes de las playas son largas y de arena blanca o negra, siendo el resto de cantos rodados o mezcla de cantos y arena. Pájara, al sur, cuenta con 136 kilómetros de costa. En el municipio se encuentran las playas de la Península de Jandía, las más extensas de Canarias, que van desde Costa Calma, pasando por Esquinzo-Butihondo, Morro Jable y el Puertito de la Cruz, hasta la Punta de Jandía,





por la zona de Sotavento y desde la Punta de Jandía, pasando por Cofete hasta La Pared, por la zona de Barlovento. Al norte, con 90 kilómetros, La Oliva es el segundo municipio en longitud de costa de la Isla, donde destacan las dunas de Corralejo, El Cotillo y Majanicho.

Fuerteventura es, actualmente, una de las islas del Archipiélago con más problemas de sostenibilidad económica debido, entre otras razones, al brutal descenso del proceso edificatorio. Su mayor recurso económico se encuentra en la actividad turística de Sol y playas, gran atractivo para los habitantes de los países del norte, lo que ha fomentado el auge del desarrollo económico vinculado al turismo.

La agricultura en la isla de Fuerteventura es escasa y en continua amenaza. La agricultura de secano se reduce a cultivos herbáceos en las zonas medias. Los cereales (trigo, cebada, maíz), base de la elaboración del gofio, las hortalizas (tomate, cebolla, ajo, papas) y la alfalfa son los principales cultivos. Existe en algunos lugares la explotación de la cochinilla.

En relación a la ganadería, los pastos son escasos. Por este motivo el ganado existente está condicionado por este hecho y por las características del terreno. Las cabras y los camellos tienen cierta importancia, el resto del ganado está reducido a ciertas zonas y tiene un carácter de subsistencia familiar, salvo el ganado caprino que tiene gran relevancia.

Más importancia que el ganado tiene la pesca, dada su cercanía al banco pesquero más rico del Archipiélago. Posee una flota industrial de poca relevancia, en la zona de Barlovento, los mares son caladeros, frecuentados por ciertas especies de bacalao, en la zona de Sotavento, por corvinas. Sin embargo, los núcleos pesqueros se localizan en pequeñas playas y faenan con métodos tradicionales de pesca.

Los puertos marítimos de Puerto del Rosario, Morro Jable y Gran Tarajal son los centros marítimos de comunicación, especialmente interinsular. El Aeropuerto de El Matorral, ubicado en Puerto del Rosario, supone el eje del tránsito de las comunicaciones aéreas de la Isla, tanto de pasajeros como de mercancías. La situación de la zona industrial de El Matorral, limítrofe con el aeropuerto de Fuerteventura, convierte a este ámbito en un enclave estratégico para el almacenamiento, transporte y distribución de mercancías derivadas del comercio interinsular, nacional e internacional.

La isla de Fuerteventura tiene una población de 103.167 habitantes. A lo largo de la historia, previa a la implantación de la actividad turística, Fuerteventura sufrió una pérdida de población debido a la situación económica y al clima, que la convierte en una isla árida. Sin embargo, el desarrollo turístico en los 80 provoca que las cifras demográficas aumenten año tras año, llegando a duplicarse en poco más de una década. Entre 1991 y 2001, Fuerteventura experimentó el mayor crecimiento poblacional del archipiélago canario, un 63%, 4,7 veces superior al total autonómico, debido a una inmigración masiva difícil de absorber en una





sociedad de dimensión limitada como es la mayorera, con una población muy joven y bajos niveles de desempleo.

En 2005, con 86.642 habitantes empadronados, la población de Fuerteventura se repartía de la forma siguiente:

- Nacidos en la propia isla: 30.364
- Nacidos en otra isla canaria: 13.175
- Nacidos en el resto de España: 20.938
- Nacidos en otro país: 22.165

Comparando los datos con los de los Censos de 2001, se observa que mientras la población nacida en la isla, permanece estable, habiendo aumentado en apenas 3000 personas, la población procedente del exterior ha aumentado en 22.910 habitantes, aportando el mayor impulso demográfico de la isla en estos últimos años. Al crecimiento poblacional vino unido un crecimiento económico sin precedentes que duplicó la renta insular, logrando en 1999 la mayor renta per cápita de Canarias, y ello centrándose en el sector servicios y, consecuentemente, en la construcción.

La ciudad de Puerto del Rosario, como capital de la isla, y epicentro del desarrollo industrial, como consecuencia de la presencia del Puerto y Aeropuerto, así como de las principales zonas industriales de la isla, tuvo un importante desarrollo económico. Fruto de ese desarrollo económico, basado principalmente en el turismo y en la construcción, se produjo un significativo incremento poblacional en el municipio, pasando de los 21.274 habitantes del año 2000, a los 35.702 habitantes del año 2010, del modo que se detalla a continuación:

Evolución de la población en Puerto del Rosario											
Año	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Variación interanual		1.794	-416	3.441	2.264	2.006	192	1.253	3.485	374	35
Cifras absolutas	<b>21.274</b>	<b>23.086</b>	<b>22.652</b>	<b>26.093</b>	<b>28.357</b>	<b>30.363</b>	<b>30.555</b>	<b>31.808</b>	<b>35.293</b>	<b>35.667</b>	<b>35.702</b>

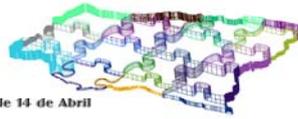
Fuente: ISTAC

El crecimiento y desarrollo económico de la isla de Fuerteventura, y paralelamente el de Puerto del Rosario, ha supuesto que las condiciones socioeconómicas existentes en el año 1991, de redacción del vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Fuerteventura, y la previsión establecida, hayan variado sustancialmente, lo que ha generado que se haya excedido el nivel de desarrollo previsto de manera general, y en concreto en el sector industrial, quedando desbordadas las previsiones. Resulta, pues, deseable que, a falta de un nuevo planeamiento que aporte las soluciones a las necesidades de la nueva situación socio económica de la isla, y en concreto del municipio, se plantee la presente ordenación del planeamiento, al ser uno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, cuando señala que la alteración del

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Edo:  
El secretario Accia.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón

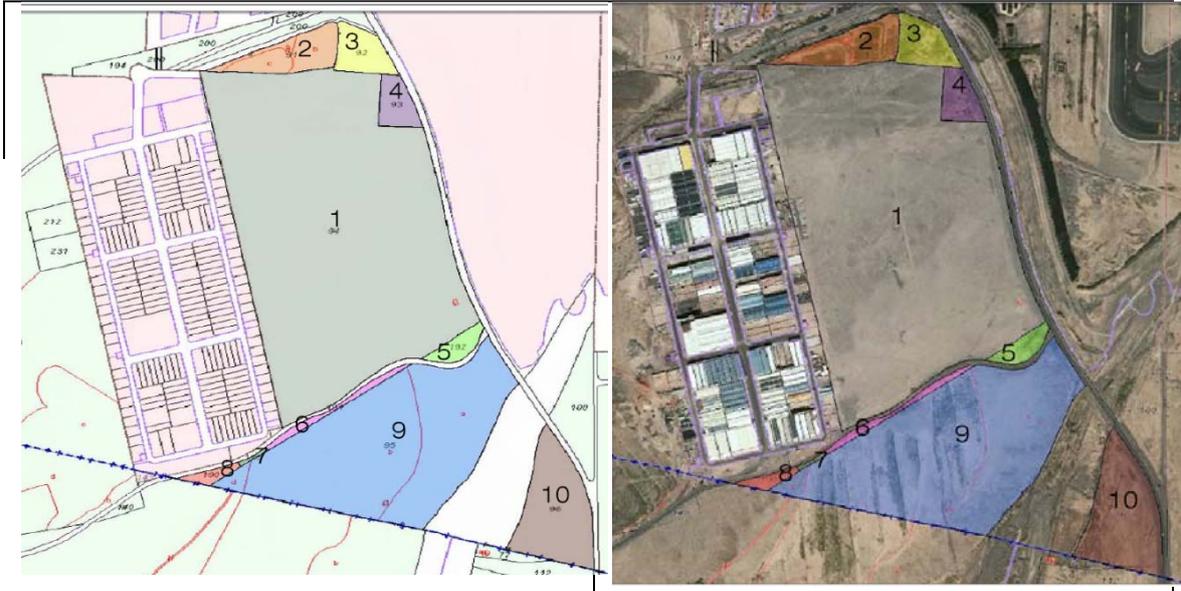


planeamiento puede estar motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación del territorio.

#### 4 DE LA ESTRUCTURA PARCELARIA Y DE LA PROPIEDAD

La estructura parcelaria catastral del suelo en la zona contigua al polígono industrial El Matorral, objeto de la presente ordenación del TR-PGOU'96, es la siguiente:

##### PLANO CATASTRAL: ESTRUCTURA PARCELARIA



Fuente: <https://www1.sedecatastro.gob.es/>

##### REFERENCIA CATASTRAL DE LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA ORDENACIÓN DEL TRPGO'96

	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
<b>FINCA Nº 1</b>	35018A008000940000UP	Dolores Martín Molina Concepción Martín Molina	238.357 m <sup>2</sup>
<b>FINCA Nº 2</b>	35018A008000910000UY	Agustín Rodríguez Cabrera José Antonio Rodríguez Cabrera	13.150 m <sup>2</sup>
<b>FINCA Nº 3</b>	35018A008000920000UG	Herederos Antonio Martín Rodríguez	8.500 m <sup>2</sup>
<b>FINCA Nº 4</b>	35018A008000930000UQ	Carlos Hernández Martín Enedina Hernández Martín Jeremías Hernández Martín María del Rosario Gutiérrez Hernández María Dolores Gutiérrez Hernández	6.346 m <sup>2</sup>
<b>FINCA Nº 5</b>	35018A008001920000UL	En investigación	4.046 m <sup>2</sup>
<b>FINCA Nº 6</b>	35018A008001910000UP	Dolores Martín Molina Concepción Martín Molina	3.346 m <sup>2</sup>
<b>FINCA Nº 7</b>	35018A008001750000US	José Luis del Rosario Guerra María José del Rosario Guerra Emilia José Luis del Rosario Guerra	448 m <sup>2</sup>
<b>FINCA Nº 8</b>	35018A008001900000UQ	En investigación	2.156 m <sup>2</sup>
<b>FINCA Nº 9</b>	35018A008000950000UL	En investigación	106.654 m <sup>2</sup>
<b>FINCA Nº 10</b>	35018A008000960000UT	José de la Cruz Cabrera	28.053 m <sup>2</sup>





A la vista de la consulta de la documentación obrante en la oficina virtual del catastro, se deduce que la estructura parcelaria catastral está conformada por una **finca de gran superficie**, la número 35018A008000940000UP de 238.357 m<sup>2</sup>, y por un grupo de parcelas cuyas superficies oscilan entre los 448 m<sup>2</sup> y los 19.700 m<sup>2</sup>.

FINCA Nº 1	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008000940000UP	Dolores Martín Molina Concepción Martín Molina	238.357 m <sup>2</sup>

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
35018A008000940000UP

**DATOS DEL INMUEBLE**

SITUACIÓN: Polígono 8 Parcela 94  
**LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO (LAS PALMAS)**

USO LOCAL PRINCIPAL: **Agrario** AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m<sup>2</sup>): --

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

SITUACIÓN: Polígono 8 Parcela 94  
**LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO (LAS PALMAS)**

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m<sup>2</sup>): -- SUPERFICIE SUELOS (m<sup>2</sup>): **238.357** TIPO DE FINCA: --

**SUBPARCELAS**

Subparcela	CC	Código	IP	Superficie (m <sup>2</sup> )
a	E-	Pastos	02	23.8274
b	T-	Improductivo	00	0,0083

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**  
Municipio de PUERTO ROSARIO Provincia de LAS PALMAS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/8000

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

Lunes, 14 de Noviembre de 2011

511.000 Coordenadas UTM, en metros.

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Edo:  
El secretario Accia.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



<b>FINCA Nº 2</b>	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008000910000UY	Agustín Rodríguez Cabrera José Antonio Rodríguez Cabrera	13.150 m <sup>2</sup>

**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
SECRETARÍA GENERAL DE ECONOMÍA Y HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**  
Municipio de PUERTO ROSARIO Provincia de LAS PALMAS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
35018A008000910000UY

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
Polígono 8 Parcela 91  
LLANO CASCAHUELOS. PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --

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

SITUACIÓN:  
Polígono 8 Parcela 91  
LLANO CASCAHUELOS. PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 13.150      TIPO DE FINCA: --

**SUBPARCELAS**

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (ha)
a	E-	Pastos	02	0,1619
b	C-	Labor o Labradío seco	02	0,7695
c	I-	Improductivo	00	0,4429
d	I-	Improductivo	00	0,0067

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

Miércoles, 23 de Noviembre de 2011

<b>FINCA Nº 3</b>	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008000920000UG	Herederos Antonio Martín Rodríguez	8.500 m <sup>2</sup>

**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
SECRETARÍA GENERAL DE ECONOMÍA Y HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**  
Municipio de PUERTO ROSARIO Provincia de LAS PALMAS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
35018A008000920000UG

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
Polígono 8 Parcela 92  
LLANO CASCAHUELOS. PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Labor o Labradío seco 02]      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: --      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --

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

SITUACIÓN:  
Polígono 8 Parcela 92  
LLANO CASCAHUELOS. PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 8.500      TIPO DE FINCA: --

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

Miércoles, 23 de Noviembre de 2011

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Fdo:  
El secretario Acctal.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



FINCA Nº 4	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008000930000UQ	Carlos, Enedina y Jeremías Hernández Mª Rosario Gutiérrez Hernández María Dolores Gutiérrez Hernández	6.346 m <sup>2</sup>

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

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**  
Municipio de PUERTO ROSARIO Provincia de LAS PALMAS

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
35018A008000930000UQ

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
Polígono 8 Parcela 93  
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Pastos 02]      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --

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

SITUACIÓN  
Polígono 8 Parcela 93  
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 0      SUPERFICIE RÚSTICA (m<sup>2</sup>): 6.346      TIPO DE FINCA: --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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

Miércoles, 23 de Noviembre de 2011

FINCA Nº 5	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008001920000UL	En investigación	4.046 m <sup>2</sup>

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

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**  
Municipio de PUERTO ROSARIO Provincia de LAS PALMAS

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
35018A008001920000UL

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
Polígono 8 Parcela 192  
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Pastos 02]      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: --      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --

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

SITUACIÓN  
Polígono 8 Parcela 192  
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --      SUPERFICIE RÚSTICA (m<sup>2</sup>): 4.046      TIPO DE FINCA: --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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

Miércoles, 23 de Noviembre de 2011

— 610,800 Coordenadas UTM, en metros.  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Molinero y sendero  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Fdo:  
El secretario Accial.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



<b>FINCA Nº 6</b>	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008001910000UP	Dolores Martín Molina Concepción Martín Molina	3.346 m <sup>2</sup>
<b>FINCA Nº 7</b>	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008001750000US	José Luis del Rosario Guerra María José del Rosario Guerra Emilia José Luis del Rosario Guerra	448 m <sup>2</sup>

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

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**  
Municipio de PUERTO ROSARIO Provincia de LAS PALMAS

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
35018A008001750000US

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
Polígono 8 Parcela 175  
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO (LAS PALMAS)

USO LOCAL PRINCIPAL:  AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:  SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):

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

SITUACIÓN  
Polígono 8 Parcela 175  
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO (LAS PALMAS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):  SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>):  TIPO DE FINCA:

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.  
Miércoles, 23 de Noviembre de 2011

610,500 Coordenadas UTM, en metros.  
— Límite de Manzana  
— Límite de Finca  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

<b>FINCA Nº 8</b>	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008001900000UQ	En investigación	2.156 m <sup>2</sup>

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Edo:  
El secretario Acciul.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Edo:  
El secretario Acciaí.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón

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

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de PUERTO ROSARIO Provincia de LAS PALMAS

---

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
35018A008001900000UQ

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
Polígono 8 Parcela 190  
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO (LAS PALMAS)

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Pastos 02]      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: --      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --

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

SITUACIÓN:  
Polígono 8 Parcela 190  
LLANO CASCAHUESOS. PUERTO ROSARIO (LAS PALMAS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 2.156      TIPO DE FINCA: --

**INFORMACIÓN GRÁFICA**      E: 1/2000

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

Miércoles, 23 de Noviembre de 2011

610,420 Coordenadas UTM, en metros.

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

<b>FINCA Nº 9</b>	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008000950000UL	En investigación	106.654 m <sup>2</sup>

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

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de PUERTO ROSARIO Provincia de LAS PALMAS

---

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
35018A008000950000UL

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
Polígono 8 Parcela 95  
EL MATORRAL. PUERTO ROSARIO (LAS PALMAS)

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: --      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --

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

SITUACIÓN:  
Polígono 8 Parcela 95  
EL MATORRAL. PUERTO ROSARIO (LAS PALMAS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 106.564      TIPO DE FINCA: --

**SUBPARCELAS**

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (m <sup>2</sup> )
a	E-	Pastos	02	4,5627
b	E-	Pastos	01	5,8741
c	F-	Improductivo	00	0,0057
d	E-	Pastos	02	0,2159

**INFORMACIÓN GRÁFICA**      E: 1/6000

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

Miércoles, 23 de Noviembre de 2011

611,000 Coordenadas UTM, en metros.

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

<b>FINCA Nº</b>	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	SUPERFICIE CATASTRAL
	35018A008000960000UT	José de la Cruz Cabrera	28.053 m <sup>2</sup>



<b>10</b>			
<b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA</b> Municipio de PUERTO ROSARIO Provincia de LAS PALMAS			
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000			
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> 35018A00800960000UT			
<b>DATOS DEL INMUEBLE</b> LOCALIZACIÓN: Polígono 8 Parcela 96 EL MATORRAL, PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS] USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Pastos 02] AÑO CONSTRUCCIÓN: -- COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: -- SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --			
<b>DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE</b> SITUACIÓN: Polígono 8 Parcela 96 EL MATORRAL, PUERTO ROSARIO [LAS PALMAS] SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE SUELO (m²): 28.053 TIPO DE FINCA: --		Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC. Lunes, 28 de Noviembre de 2011	

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Edo:  
El secretario Acciaí.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón

## 5 DE LAS DETERMINACIONES DEL VIGENTE TR-PGOU'96

Por orden del Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, de 17 de junio de 1989, se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Puerto del Rosario (en adelante, **PGOU'89**), con una serie de objeciones a subsanar en un Texto Refundido, por lo que la eficacia de los sectores afectados quedaba demorada hasta que se diese cuenta a dicha Consejería del referido Texto Refundido.

La citada orden fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias número 119, de 4 de septiembre de 1989. Posteriormente, por orden departamental, de 27 de mayo de 1991, se tomó conocimiento del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Puerto del Rosario (en adelante, **TR-PGOU'91**). La citada Orden fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias número 81, de 19 de junio de 1991.

Mediante **sentencia nº 593/1993**, de 28 de julio, se anula la orden, de 17 de junio de 1989, del Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, por la que se aprobó definitivamente el **PGOU'89** al haberse introducido modificaciones sustanciales que exigían un nuevo trámite de información pública.



Por ello, el pleno del Ayuntamiento, en sesión de 31 de octubre de 1994, aprobó inicialmente un nuevo Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, incorporando las modificaciones acordadas por la COTMAC. El citado acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 63, de 22 de mayo de 1995.

Posteriormente, el pleno Ayuntamiento, en sesión celebrada el 20 de julio de 1995, aprobó provisionalmente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana. Finalmente, por orden del Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, de 17 de mayo de 1996, se aprobó definitivamente **el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Puerto del Rosario** (en adelante, **TR-PGOU`96**). La citada orden fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias número 132, de 18 de octubre de 1996. La normativa urbanística fue publicada como anexo del Boletín Oficial de la Provincia número 20, de 16 de febrero de 2000.

Según consta en el plano 2.1, intitulado “Estructura General y Orgánica del Territorio”, del **TR-PGOU`96**, los terrenos de referencia de la presente propuesta están clasificados como suelo rústico residual (B6) denominado “**Paisaje extenso Majorero**”, el cual se subdivide en tres zonificaciones diferentes: paisaje extenso rústico tradicional, paisaje extenso de llano y paisaje extenso de montaña, correspondiendo el código B6b al **suelo rústico denominado paisaje extenso de llano**.

Al suelo rústico objeto de la presente ordenación del TR-PGOU`96 le es de aplicación los **artículos 145 a 147** - subsección 3ª. Régimen del suelo rústico residual (B6), sección 3ª. Régimen del suelo rústico- de las normas urbanísticas del instrumento de ordenación general, teniendo, a los efectos que ahora importa, el contenido siguiente:

### **Subsección 3º RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO RESIDUAL (B6).**

#### **ARTÍCULO 145.- EL PASAJE EXTENSO MAJORERO.**

*Constituye el Paisaje Extenso Majorero aquellas superficies des suelo rústico del territorio municipal que el Plan General defino con objeto de preservarlas de todo proceso urbanizador y edificatorio, a fin de mantener sus constantes ambientales y estéticas.*

#### **ARTÍCULO 146.-ZONIFICACIÓN.**

*En el paisaje Extenso se distinguen, en razón a consideraciones de tipo ambiental y de utilización económica, las siguientes zonas:*

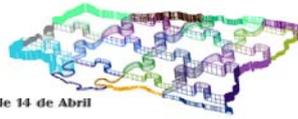
- a) Paisaje Extenso rústico tradicional.
- b) Paisaje Extenso de llano.
- c) Paisaje Extenso de montaña

#### **ARTÍCULO 147.b-RÉGIMEN JURÍDICO.**

##### **El Paisaje Extenso de llano (B6b).**

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno en sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Edo:  
El secretario Accial.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



*En esta zona, tradicionalmente, ajena a toda utilización antrópica, so se admitirán construcciones ni instalaciones de ninguna clase, salvo las especialmente justificadas por motivos de utilidad pública, que se autorizarán excepcionalmente de conformidad con lo establecido en estas Normas. En todo caso las autorizaciones exigirán garantizar la minimización de todo impacto visual negativo.  
Sólo se admiten los usos agropecuarios.*

## PLANO 2.1 “ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO DEL TR- PGOU’96



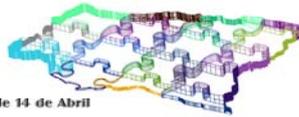
A los efectos de la ordenación del TR-PGOU`96 que se formula, se ha de exponer que mediante orden de la Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, de 8 de julio de 1996, **se aprobó definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Puerto del Rosario en la zona de El Matorral (MP1'96-TR-PGOU`96).** La citada orden fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias número 114, de 6 de septiembre de 1996.

La referida modificación puntual tuvo por objeto reubicar el suelo urbanizable programado SUP I-2 previsto en el TR-PGOU`96 en la zona afectada por la ampliación del Aeropuerto, en zona próxima al suelo objeto de la presente revisión, que **fue reclasificado de suelo rústico residual (6Bb) a suelo urbanizable programado,** tal como consta en el plano intitulado “Plano Vigente P.G.O.U-Abril de 1999”.

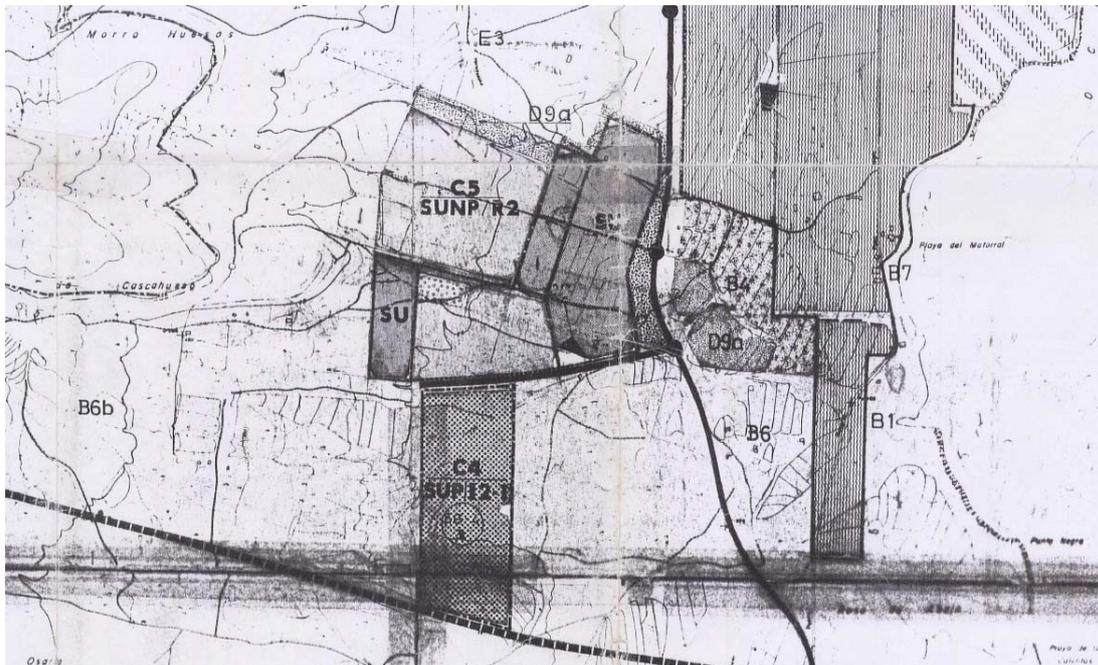
Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva puntual, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Edo:  
El secretario Accial.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



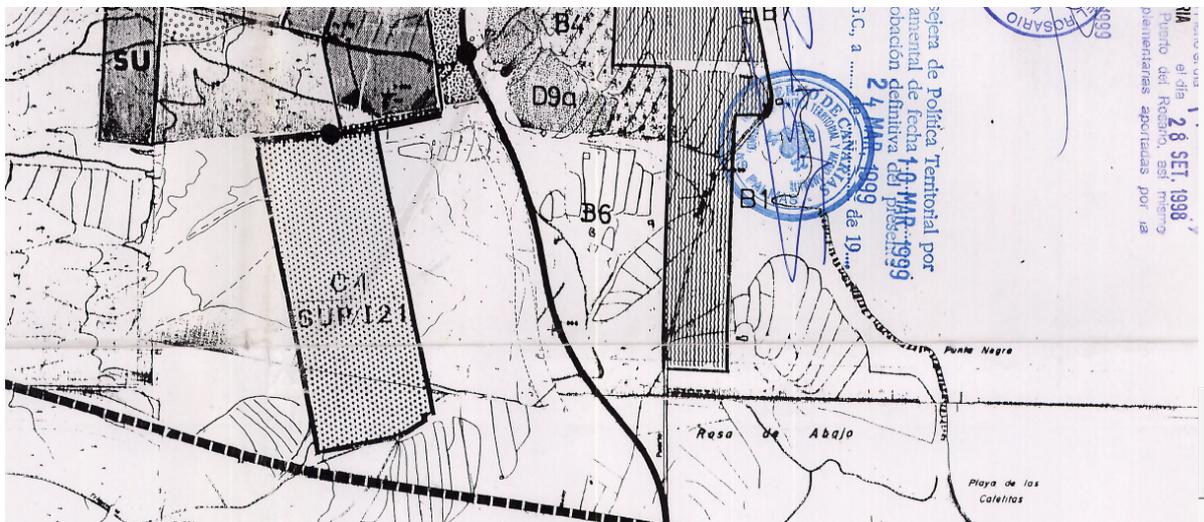
**PLANO PGOU-ABRIL DE 1999**



Plano en el que se constata la reclasificación del suelo rústico (6Bb) como suelo urbanizable programado a raíz de la modificación puntual del planeamiento general

También, a los efectos de la presente ordenación, se debe tener en cuenta que por orden de la Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, de 10 de marzo de 1999, se aprobó definitivamente una nueva modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana en la zona de El Matorral (en adelante, **MP<sub>2</sub>'99-TR-PGOU'96**). La citada Orden fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias número 59, de 12 de mayo de 1999, tanto la normativa como el plano modificado fueron publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 162, de 17 de diciembre de 2007.

**PLANO TR-PGOU'96 CON LA MP<sub>2</sub>'99 EN LA ZONA DE EL MATORRAL**



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva puntual, según acuerdo de la COMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Fdo:  
El secretario Accid.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón

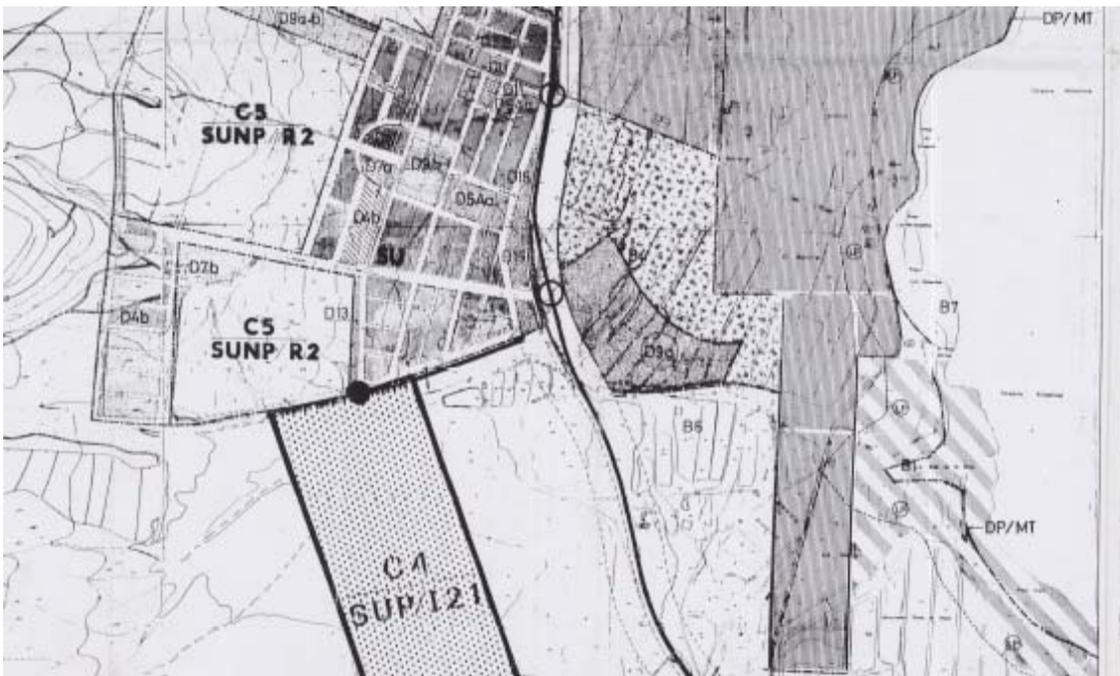


La citada modificación puntual tuvo por objeto proceder a un REAJUSTE en la reubicación del sector de suelo urbanizable programado (SUP I-2), según consta en el epígrafe 4 de la memoria de la MP<sub>2</sub>'99-TR-PGOU'96, fue debido a que un tercio del referido sector se encontraba surcada por dos barranqueras, una de ellas de importante profundidad y con una directriz inclinada que dificultaba la implantación de una trama viaria que proporcionara accesibilidad al sector.

El referido reajuste, promovido por la entidad Gestión Urbanística de Las Palmas, S.A. (GESTUR), consistió en desplazar todo el suelo urbanizable programado industrial de El Matorral (SUP I-2) en dirección este, de tal forma que dicho sector es limítrofe con el espacio de referencia de la presente ordenación.

A raíz de la citada modificación puntual el plano nº 3.8 del TR-PGOU'96 fue modificado, tal como consta en el plano siguiente:

#### PLANO Nº 3.8 EL PLANO TR-PGOU'96 CON LA MP<sub>2</sub>'99 EL MATORRAL



Como se constata el plano nº 3.8 del TR-PGOU'96- CON LA MP<sub>2</sub>'99, la zona de El Matorral no incluye la delimitación total del referido sector. No obstante, tal como se consignó anteriormente, tanto la normativa como el plano modificado fueron publicados en el Boletín Oficial de la Provincia número 162, de 17 de diciembre de 2007.

Los parámetros urbanísticos de dicho SUP I-2 en la zona de El Matorral, según consta en la página 10 de la memoria de la MP<sub>2</sub>'99-TR-PGOU'96, son los siguientes:

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de la Comisión de fecha 23 de mayo de 2016.

Fdo:  
El secretario Accia.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón

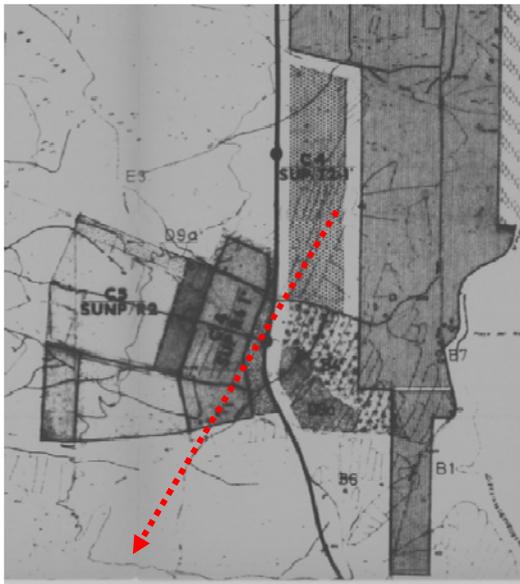


**PARÁMETROS ORDENANCISTAS DEL SUP I-2 EL MATORRAL (MP<sub>2</sub> 99-TR-PGOU 96)**

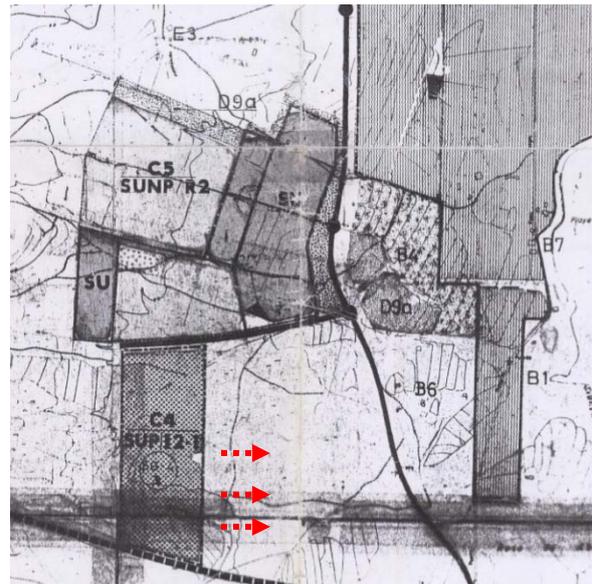
Superficie del sector m <sup>2</sup>	Coficiente edificabilidad. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Coficiente de homogeneiza. u.a./m <sup>2</sup> c	Edificabilidad m <sup>2</sup>	Aprovechamiento u.a.	Exceso de aprovechamiento u.a.	S.G. m <sup>2</sup>
<b>230.400</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4508</b>	<b>115.200</b>	<b>53.084,16</b>	<b>7.658,00</b>	<b>38.845</b>

**CUADRO RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES URBANÍSTICAS EN EL MATORRAL**

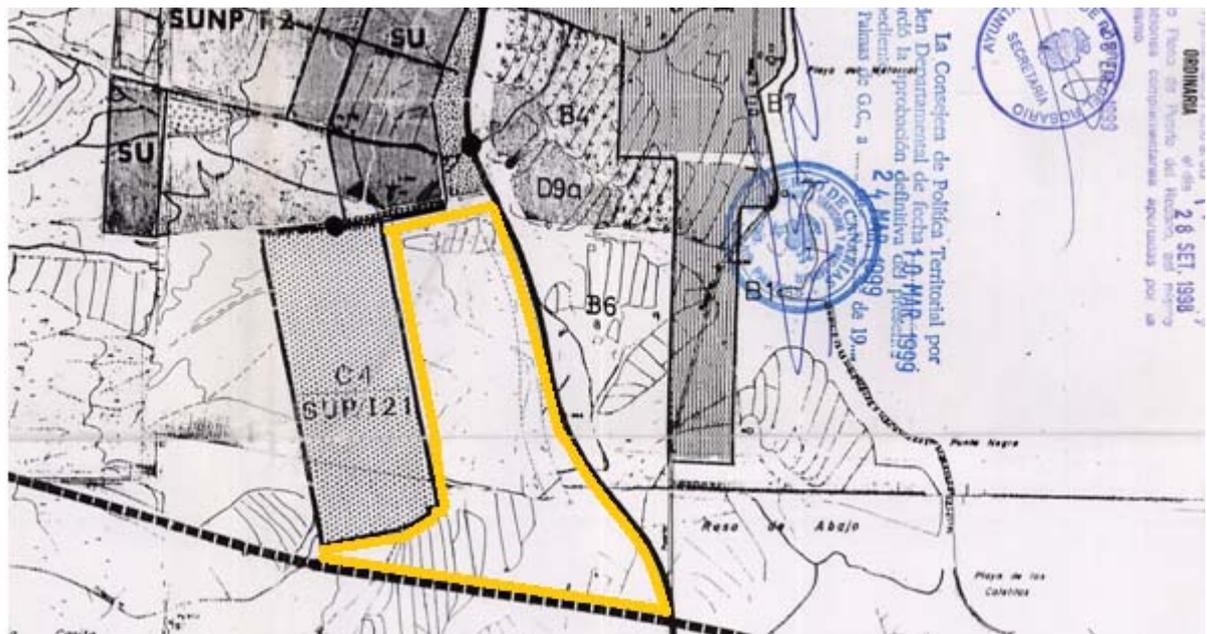
**TR- PGOU 96**



**MP<sub>1</sub> 96 EN LA ZONA DEL MATORRAL**



**MP<sub>2</sub> 99 EN LA ZONA DE EL MATORRAL**



Recinto de referencia de la presente propuesta insertada en plano con las determinaciones vigentes

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parafiscal, según acuerdo de la COMTAMC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Fdo:  
El secretario Acci.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



En conclusión, todo el suelo afecto por la presente ordenación está clasificado por el vigente del TR-PGOU'96 como suelo rústico residual B6: “**Paisaje extenso Majorero**” en la zona b **denominada paisaje extenso de llano.**

Asimismo, el suelo objeto de estudio está perfectamente delimitado como consecuencia del vacío espacial existente a raíz de la ejecución de las determinaciones de planeamiento en el suelo industrial, cuya cobertura jurídica requirió de dos modificaciones del planeamiento en la zona de El Matorral, en la primera se reclasificó de suelo rústico (B6b) a suelo urbanizable programado (SUP-I.2), y en la segunda se produjo el desplazamiento en unos 180 metros del SUP I-2 en dirección este.

## 6 DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PREVISTAS EN LA TRAMITACIÓN DEL PGO

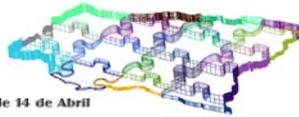
El Pleno del Ayuntamiento Pleno, en sesión de 5 de septiembre de 2005, **aprobó inicialmente la revisión y adaptación básica del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Puerto del Rosario** (en adelante, PGO) al Texto Refundido de las Leyes de ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (en adelante, TR-LOTENC'00), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo. El citado acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 121, de 21 de septiembre de 2005.

Pues bien, según consta en el **plano CL-1t** intitulado “**Clasificación del suelo**” del PGO'96 se deduce que el suelo de referencia de la presente propuesta está clasificado **como suelo urbanizable** y categorizado como suelo **urbanizable sectorizado no ordenado.** Asimismo, a los efectos del ulterior análisis para la determinación de la delimitación del suelo cuya revisión se propone, resulta necesario precisar que en el extremo suroriental del suelo estudiado está clasificado como suelo rústico en la categoría de suelo rústico de protección territorial.

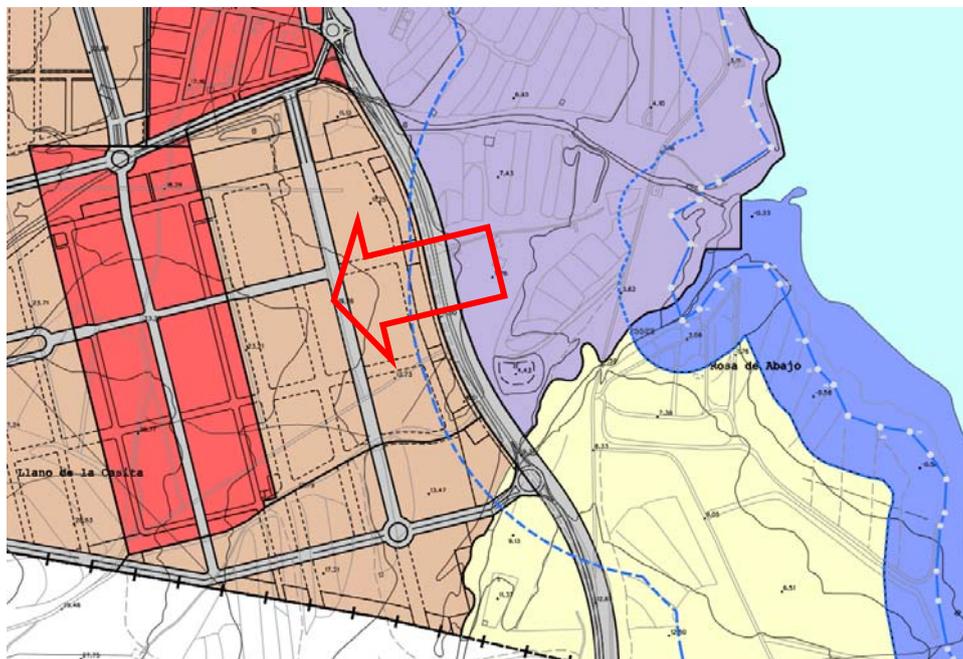
Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno en sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Edo:  
El secretario Accia.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



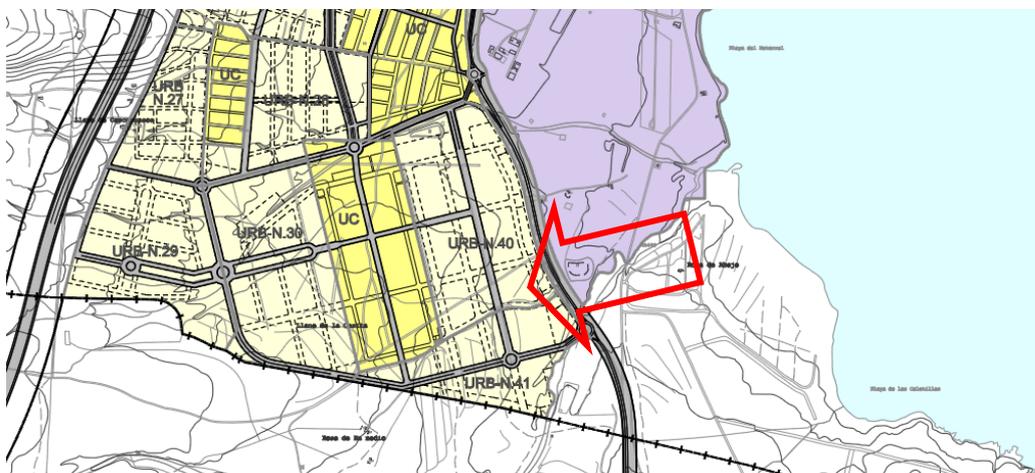
## PLANO CL-1T DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLANEAMIENTO GENERAL EN TRAMITACIÓN



El área preliminar de referencia de la propuesta es un área de suelo clasificada en su mayor parte como suelo urbanizable, el resto (una pequeña porción) se propone como suelo rústico

De la consulta del **plano EGL-3 Estructura General del PGO** se constata que los terrenos de referencia de la presente propuesta están **clasificados como suelo urbanizable y categorizados como urbanizable sectorizado no ordenado**, dividido en dos sectores: URB-N-40 “Llano Este Industrial” y URB-N-41 “Llano Sur Industrial”. Solo el extremo situado junto al límite con el municipio de Antigua, mantiene la clasificación de suelo rústico, al situarse al otro lado del *Barranco Muley*.

### PLANO EG-3. ESTRUCTURA GENERAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL A PROBADO INICIALMENTE



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Fdo:  
El secretario Acciaal.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón





Según datos obrantes en el Plan Operativo: Anexos Normativos de la Revisión y AB-TR-PGOU'96, el área objeto de estudio incluye dos sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado: **el URB-N-40** denominado "Llano Este Industrial" con una superficie de **271.652m<sup>2</sup>** y **URB-N-41** denominado "Llano Sur Industrial" con una superficie de **158.589 m<sup>2</sup>**.

Las determinaciones urbanísticas para cada una de estos sectores es la siguiente;

**URB-N-40 "Llano Este Industrial"**

SUPERFICIE m <sup>2</sup>	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	SUPERFICIE EDIFICADA	EDIFICABILIDAD	USO	COEF. USO	REPARTO UDS APROVECHAMIENTO	
						Sector	
271.652	2.893 m <sup>2</sup>	108.661 m <sup>2</sup>	0,40	Industrial	0,95	102.140	1.088

**URB-N-41 "Llano Sur Industrial"**

SUPERFICIE m <sup>2</sup>	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	SUPERFICIE EDIFICADA	EDIFICABILIDAD	USO	COEF. USO	REPARTO UDS APROVECHAMIENTO	
						Sector	
158.589	1.689 m <sup>2</sup>	63.436 m <sup>2</sup>	0,40	Industrial	0,95	59.629	1.088

Si bien el suelo está categorizado como **suelo urbanizable sectorizado no ordenado**, en el plano O-t3 de ordenación pormenorizada del Plan Operativo del Plan General de Ordenación, intitulado Gestur/Llano Industrial del PGO se establece que la ordenación pormenorizada ha de entenderse como meramente indicativa.

**PLANO O-T3 DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
DEL PLANEAMIENTO GENERAL APROBADO INICIALMENTE**



<b>8</b> INDUSTRIA Y ALMACENES	1° Nave nido	EQUIPAMIENTO	E Escolar
	2° Nave Escaparate	PRIVADO	S Social
PARQUE URBANO Y ZONAS VERDES	U Parque Urbano	PUBLICO	D Deportivo
	E Parque Equipado	AREA DE CENTRALIDAD	G Genérico
<b>6</b> COMERCIAL GENERICO		SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS	A Asistencial

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva pormenorizada, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Fdo:  
El secretario Accial.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



De la consulta del citado plano O-t3 de ordenación pormenoriza se constata que, en el **suelo sectorizado no ordenado URB-N-40** “Llano Este Industrial”, se ubican los espacios libres a modo de franjas en el perímetro septentrional y naciente del sector, para una adecuada transición e integración de la trama industrial con la trama urbana residencial y la carretera FV-2. Asimismo dentro del sector se establecen dos tipos de “ordenanzas” para el uso industrial-almacén, la denominada “**nave escaparate**” para las manzanas más orientales del sector próximas al espacio verde que les separa de la carretera FV-2, y la denominada “**nave nido**”, de aplicación al resto de la manzanas del sector.

**Cuadro Resumen de USOS en el URB-N-40 “Llano Este Industrial”**

INDUSTRIAS ALMACENES	COMERCIAL GENÉRICO	EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS	EQUIPAMIENTOS SOCIAL	PARQUES URBANOS	SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS
-------------------------	-----------------------	-----------------------------	-------------------------	--------------------	---

Asimismo, en los artículos 4.88 a 4.98 de las NORMAS URBANÍSTICAS de ORDENACIÓN PORMENORIZADA del nuevo planeamiento general, se recogen, en relación al uso industrial, las determinaciones siguientes:

**CLAVE 8. INDUSTRIAS Y ALMACENES EN POLÍGONO. 8.**

**Epígrafe 1. Definición.**

**Art.4.88. Definición.**

*Corresponde a las áreas destinadas a alojar el empleo industrial del municipio, abarcando los espacios y establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas y semi elaboradas como al almacenamiento de las mismas. Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de planos P-2. Calificación del Suelo.*

**Art.4.89. Categorías.**

*Dentro de la presente Clave se establecen los siguientes grados:*

**Grado 1. Nave Nido.** *Correspondiente a las instalaciones sobre parcela de reducido tamaño capaces de alojar edificaciones adosadas a los linderos laterales.*

**Grado 2. Nave Escaparate.** *Correspondiente a instalaciones sobre parcela de tamaño medio o grande destinadas a alojar edificaciones exentas con amplias zonas ajardinadas.*

**Epígrafe 2. Condiciones de Parcela.**

**Art.4.90. Parcela mínima.**

*La parcela mínima edificable será para cada grado:*

**TAMAÑO MINIMO DE PARCELA**

**Grado 1º. Nave Nido 500 m<sup>2</sup>**

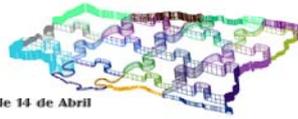
**Grado 2º. Nave Escaparate 500 m<sup>2</sup>**

*En el grado 1º se considera que la parcela mínima es la unidad básica de promoción y gestión conjunta, pudiéndose construir en su interior contenedores industriales de tamaño mínimo de 150 m<sup>2</sup> construido por nave, en régimen de división horizontal y servicios comunes.*

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Fdo:  
El secretario Acciul.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



**Art.4.91. Frente mínimo de parcela.**

El frente mínimo de parcela será:

**FRENTE MINIMO DE PARCELA**

**Grado 1º. Nave Nido 15 m.**

**Grado 2º. Nave Escaparate 20 m.**

**NORMAS URBANÍSTICAS ORDENACIÓN PORMENORIZADA Claves de Ordenanza y Aprovechamiento**

**Epígrafe 3. Condiciones de volumen.**

**Art.4.92. Alineaciones de la edificación.**

Las alineaciones serán libres dentro de la parcela.

**Art.4.93. Retranqueo mínimo.**

Los retranqueos en ningún caso serán menores de:

**RETRANQUEOS MINIMOS EDIFICACION**

**Identificación Frente Resto linderos**

**Grado 1º. Nave Nido 0 - 5,00 m 0m - H/2 (\*)**

**Grado 2º. Nave Escaparate 5,00 m H/2 (\*\*)**

\* Se admite adosamiento a los linderos laterales y de fondo.

\*\* Se admite adosamiento a un lindero lateral con acuerdo entre propietarios o por promoción conjunta.

En todos los grados cuando se interrumpa la edificación a causa de la limitación de la línea de fachada de 80m el retranqueo a la linde lateral será como mínimo de cinco (5) metros, cumpliendo en cualquier caso la condición de retranqueo mínimo de H/2.

**Art.4.94. Fondo edificable máximo.**

No se fija fondo edificable máximo.

**Art.4.95. Ocupación máxima de parcela neta.**

La ocupación máxima de parcela neta será para cada grado.

**OCUPACION MÁXIMA DE PARCELA**

**Grado 1º. Nave Nido 90 %**

**Grado 2º. Nave Escaparate 90 %**

**Art.4.96. Superficie máxima edificable.**

La superficie máxima construible de parcela neta será:

**EDIFICABILIDAD MAXIMA**

**Grado 1º. Nave Nido 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

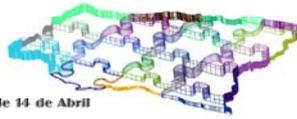
**Grado 2º. Nave Escaparate 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

En todos los casos se permitirá la ejecución de una entreplanta hasta, un 30% de la superficie de la planta baja, siempre que se destine a actividades no productivas; dicha entreplanta no computará a efectos del anterior parámetro de edificabilidad máxima.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parafiscal, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de Sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Fdo:  
El secretario Acciaal.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón





## NORMAS URBANÍSTICAS ORDENACIÓN PORMENORIZADA Claves de Ordenanza y Aprovechamiento

### **Art.4.97. Longitud máxima de edificación.**

En todos los grados la edificación deberá fragmentarse cada 80m de longitud de fachada, estableciendo los oportunos retranqueos y cortafuegos de al menos cinco (5) metros de ancho.

### **Art.4.98. Altura máxima.**

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será:

#### **ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION**

**Grado 1º. Nave Nido 10 m**

**Grado 2º. Nave Escaparate 12 m**

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo.

En todos los casos la actividad productiva y almacenamiento deberá desarrollarse en una planta, pudiéndose disponer en planta primera las áreas administrativas y de servicio complementarias del proceso productivo.

Finalmente, respecto a la fase en la que se encuentra el trámite del referido documento, hemos de reseñar que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de **25 de julio de 2011**, acordó **declarar la caducidad** del procedimiento de revisión del planeamiento municipal, **reproducir la iniciativa** para la formulación y tramitación de expediente Revisión del Plan General de Ordenación para su adaptación al TR-LONTENC´00 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, acordando para ello la **conservación de los trámites** efectuados hasta el momento, con la consecuente continuación de la tramitación del expediente a partir del día de la fecha del citado acuerdo y **remite el citado acuerdo** a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias.

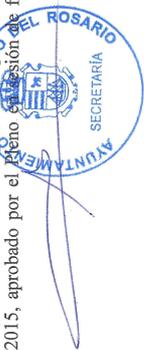
## **7 DE LAS DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN**

Por decreto número 100/2001, de 2 de abril, del Presidente del Gobierno de Canarias, se aprobó definitivamente y de forma parcial el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (en adelante, **PIOF´01**). El citado decreto fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 48, de 18 de abril de 2001.

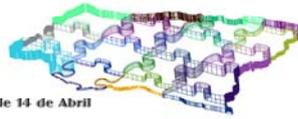
Posteriormente, mediante decreto número 159/2001, de 23 de julio, del Presidente del Gobierno de Canarias, se tomó conocimiento de la subsanación de las deficiencias no sustanciales del PIOF´01. El referido decreto, junto con la normativa del PIOF´01, se publicó en el Boletín Oficial de Canarias número 111, de 22 de agosto de 2001.

De la consulta de los planos 6 y 9, intitulados "Ordenación Insular" del **PIOF´01**, se constata que la bolsa de suelo de referencia tiene la consideración de **suelo rústico común** (RC).

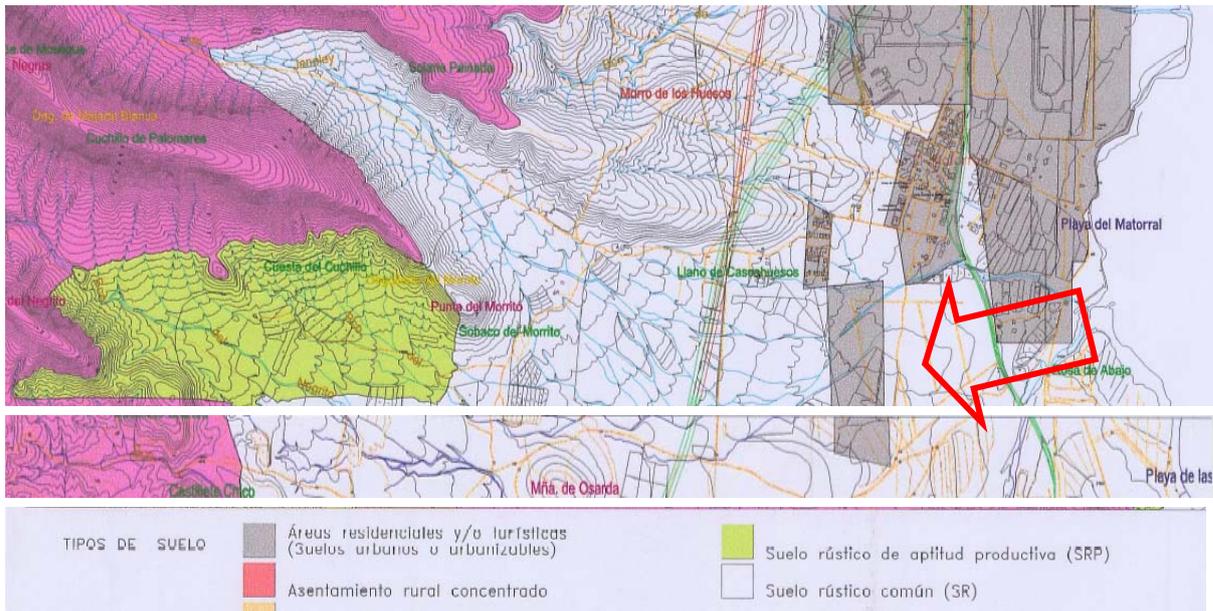
Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno en sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Fdo:  
El secretario Accia.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



## PLANO "ORDENACIÓN INSULAR", HOJAS 6 Y 9 DEL PIOF'01



En relación al **suelo rústico común**, el artículo 87 del documento normativo del PIOF'01 dispone:

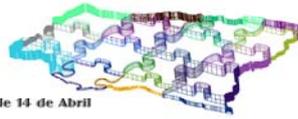
*...el Suelo Rústico Insular en sus distintas categorías, cumple funciones primordiales en la estructura territorial y urbanística de la Isla, al asegurar la calidad y singularidad del paisaje, servir de soporte a las actividades agropecuarias, articular la red de asentamientos rurales y **permitir la utilización de terrenos rústicos de menor valor para el establecimiento de nuevas infraestructuras, equipamientos o desarrollos urbanos a través de las técnicas de planificación adecuadas y en particular la posible reclasificación que de estos terrenos -SRC o SRP2- se realice por el planeamiento urbanístico, en su revisión/modificación, de conformidad con las determinaciones, en cuanto a clasificación de suelo de la Ley 6/1998.***

A su vez, el artículo 88 del PIOF'01 dispone:

*El Suelo Rústico Insular, al que se refiere el artículo anterior, se recogerá por el Plan Insular en las situaciones previstas en los artículos 4 y 5 de la Ley 1/1987 de los PIO, clasificando o reclasificando el suelo según los supuestos detallados en el capítulo anterior de esta normativa.*

*El Suelo Rústico Insular clasificado como tal por el Plan Insular carece de aprovechamiento urbanístico, sin derecho a indemnización por tanto, en cuanto a limitaciones de uso, edificación y urbanización contenidas en las presentes normas, de conformidad con el artículo 20 de la Ley 6/1998, **en tanto por el planeamiento municipal se procediese a la reclasificación de SR, de este PIOF a suelo urbanizable -inmediato o diferido- según el artículo 10 del mismo texto legal**".*





De la consulta de los planos 6 y 9, intitulados “Zonificación” del PLOF’01, se constata que la bolsa de suelo de referencia está en la subzona C: Común.

### PLANO “ZONIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DE RECURSOS NATURALES”, HOJA 6 Y 9 PLOF’01



En relación al suelo rústico incluido dentro de la zona C, el artículo 94 del documento normativo del PLOF dispone lo siguiente

**Zona C. Zona de suelo rústico común o residual**, y que por tanto pueden ser susceptibles de albergar diversos equipamientos, construcciones o instalaciones puntuales de interés general.

Se incluyen en esta zona, como excepción ciertas áreas pertenecientes al Espacio Natural Protegido de Cuchillo de Vigán -f8- con procesos de urbanización y/o edificación de carácter disperso, que es preciso restituir.

En esta zona pueden producirse, en determinadas condiciones, núcleos turísticos rurales o edificación dispersa. Asimismo en ella se encuentran los lugares que pueden albergar actividades susceptibles de producir un impacto ambiental de importancia:

- Actividades mineras y extractivas.
- Vertidos de tierra y escombros.

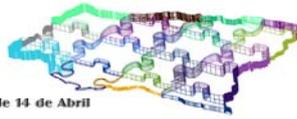
Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 83, 84, 85 y concordantes de este PLOF”.

Las condiciones generales del suelo rústico común en zona C establecidas en el artículo 102 del documento normativo del PLOF’01 son las siguientes:

Artículo 102. DV.-

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Fdo:  
El secretario Accia.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



a) ZC-SRC-Zona C. Suelo Rústico Común.

**Condiciones Generales:**

*Se podrán autorizar equipamientos, construcciones e instalaciones de interés general, entre las que se consideran, como edificación singular nueva:*

- *Equipamientos y dotaciones de uso público.*
- *Construcciones necesarias para el funcionamiento de infraestructuras de uso público.*
- *Explotaciones agrarias y ganaderas de entidad.*

*Actividades a potenciar: regeneración del paisaje, recreo concentrado, camping, agricultura innovadora (cultivos bajo malla, industrias agrarias), crecimiento de asentamientos rurales.*

*Actividades sometidas a limitaciones específicas: caza, circulación con vehículos todo terreno, edificaciones de uso ganadero, edificaciones anexas a las explotaciones agrarias, actividades extractivas y vertederos, urbanización, usos industriales, autovías y carreteras, líneas subterráneas, instalaciones puntuales. Las actividades extractivas en suelo C, tendrán que realizar un Estudio de Impacto Ecológico para cualquier incremento de su actividad y recuperar las condiciones topográficas y reposición de la cubierta vegetal de dicha actividad al vencimiento de los plazos establecidos.*

**Actividades prohibidas:** *tendidos aéreos y vivienda o uso residencial.*

*En todo caso se permitirán las actividades extractivas tradicionales y consuetudinarias para usos puntuales y con destino a obras de arquitectura tradicional y popular mayorera, que en todo caso nunca podrán dar lugar a explotaciones industriales y referidas fundamentalmente a arenisca, cantera roja, calizas y basálticas superficiales (...)"*

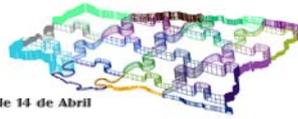
Por otro lado, de la consulta de la planimetría del **PIOF'01** se deduce que el suelo de referencia no afecta a ningún Espacio Natural Protegido, ni área protegida incluida en la Red Natura 2000 [Zonas de Especiales de Conservación (ZEC), ni Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA)].

A la vista de las determinaciones del PIOF'01 que afectan al suelo rústico común se concluye que no existe obstáculo legal que impida que el suelo de referencia sea reclasificado directamente por el planeamiento urbanístico, mediante la técnica de la ordenación, como suelo urbanizable industrial, dado que para este tipo de suelo rústico común no se requiere una revisión del PIOF'01 tal como dispone su artículo 90.

## **8 DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL AVANCE DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN**

El Pleno del Cabildo Insular de Fuerteventura, en sesión celebrada el día 17 de septiembre de 2009, aprobó el Avance de la revisión y adaptación del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios

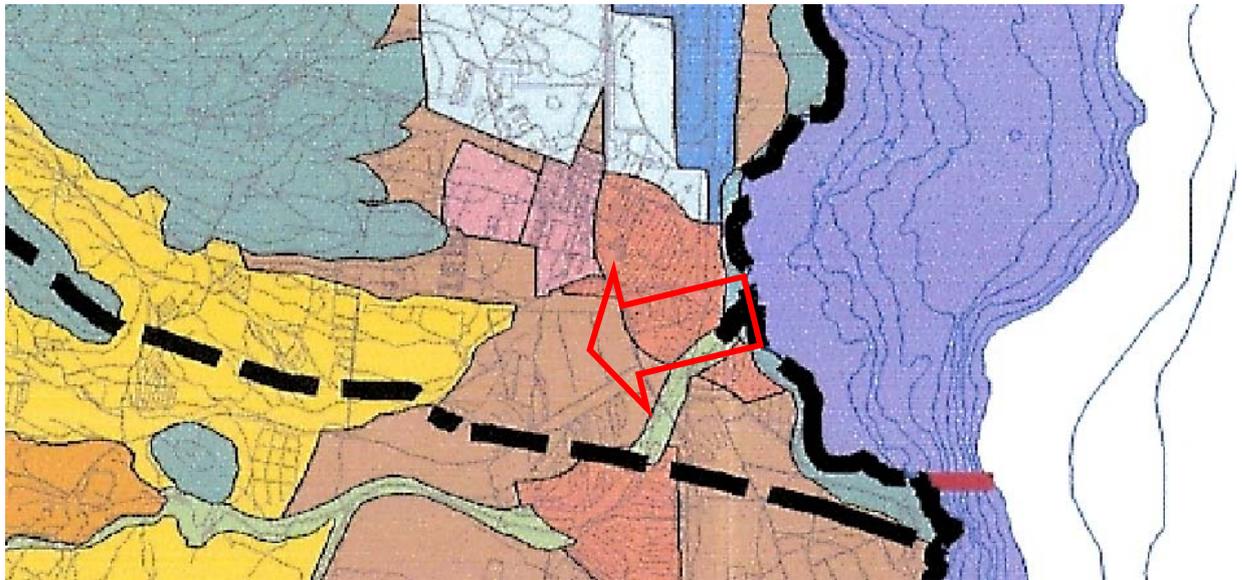




Naturales de Canarias y a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices del Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, junto con el correspondiente informe de sostenibilidad ambiental de dicho Plan. El referido acuerdo se insertó en el Boletín Oficial de Canarias número 213, de 30 de octubre de 2009.

De la consulta del plano O.1., intitulado “Zonificación ambiental y áreas de regulación homogénea”, del Avance del PIOF se constata que la bolsa de suelo de referencia está **en la zona de protección territorial.**

**PLANO O.1. “ZONIFICACIÓN AMBIENTAL Y ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA”,**



**ZONIFICACIÓN MEDIO TERRESTRE**

- A. Protección Natural.**
  - A.1. Protección natural en espacio natural protegido.
  - A.2. Protección natural de otras áreas de interés natural.
- B. Áreas Antropizadas con Valores Naturales de Importancia.**
  - B.a. Aptitud Natural.**
    - B.a.1. Protección paisajística en espacio natural protegido.
    - B.a.2. Protección paisajística en otras áreas de interés paisajístico (natural o antropizado).
  - B.b.1. Aptitud Productiva.**
    - B.b.1.1. Protección agraria tradicional de Gavias y Nateros.
    - B.b.1.2. Protección agraria tradicional en Llanos.
    - B.b.1.3. Protección agraria intensiva.
  - B.b.2. Protección Territorial.**
    - Protección Territorial.

**ZONIFICACIÓN MEDIO MARINO**

- A1** Zona A.1. Zona de Mayor valor natural
- A2** Zona A.2 Zona de Valor natural
- Ba** Zona Ba. Subzona de Aptitud Natural
- Bb** Zona Bb. Subzona de Aptitud Productiva
- C1** Zona C.1. Sistemas Generales Estructurantes en el Litoral
- C2** Zona C.2. Equipamientos Estructurantes en el Litoral

**9 DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE FUERTEVENTURA**

Dada la proximidad del suelo de referencia de la presente propuesta al Aeropuerto de Fuerteventura, se hace preciso analizar la incidencia en la propuesta del **Plan Director del Aeropuerto de Fuerteventura** aprobado mediante orden, 3 de agosto de 2001, del Ministro de Fomento. La referida orden junto con el plano anexo y una tabla de coordenadas de la zona de servicio fue publicada en el Boletín Oficial del Estado número 219, de 12 septiembre 2001.

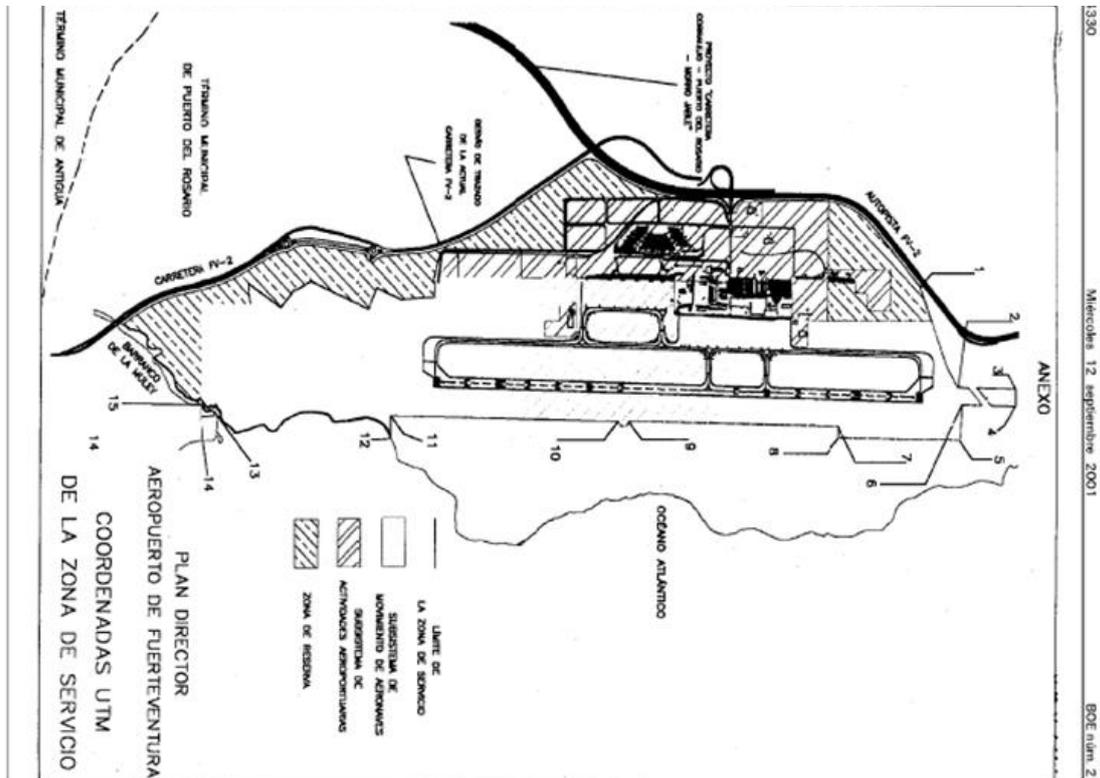
Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Edo:  
El secretario Accial.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



El Plan Director se define un conjunto de actuaciones que permitirán absorber el crecimiento previsible del tráfico, a tal fin delimita **una zona de servicio** que es la que consta en el plano siguiente:

### 1. PLANO DE LA ZONA DE SERVICIO DELIMITADA POR EL PLAN DIRECTOR



### 2. Plano publicado en el BOE nº 219, de 12 septiembre 2001

En el preámbulo de la citada orden se especifica, entre otros, que la única pista existente en el Aeropuerto es suficiente para abastecer la demanda prevista hasta el 2015. Sin embargo, se hace preciso ampliar el subsistema de actividades aeroportuarias y delimitar una zona de reserva de 63,41 hectáreas. De la consulta del citado plano se constata que el suelo de referencia no está afectado por la nueva zona de servicio establecida en el Plan Director.

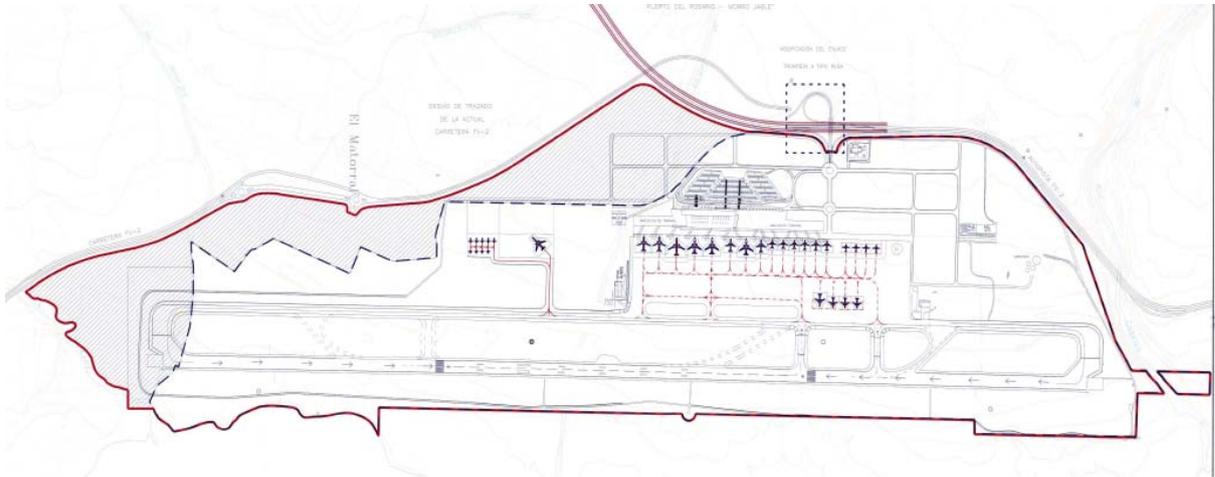
Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Edo:  
El secretario Acctal.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón





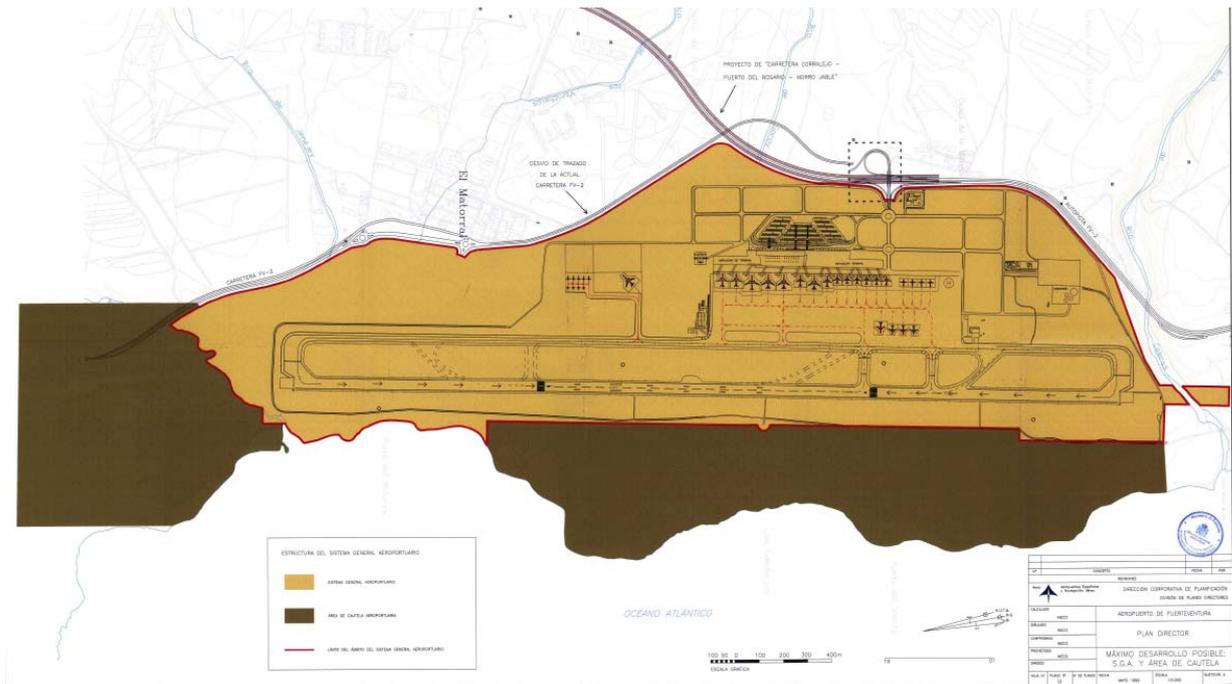
**PLANO V.I DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE FUERTEVENTURA: ZONA DE SERVICIO PROPUESTA: NECESIDADES DE TERRENOS**



Todos los terrenos de la zona de servicio del Aeropuerto de Fuerteventura deben ser calificados en el Plan General de Ordenación como **sistema general aeroportuario**, sin exigencia de una concreta clasificación y categorización.

Por otro lado, de la consulta del Plano VI del Plan Director del Aeropuerto de Fuerteventura: Máximo posible desarrollo: Sistema general aeroportuario y área de cautela, se constata que una pequeña porción del suelo objeto de estudio estaría incluida en la denominada área de cautela.

**PLANO VI DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE FUERTEVENTURA: MÁXIMO POSIBLE DESARROLLO: SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO Y ÁREA DE CAUTELA**



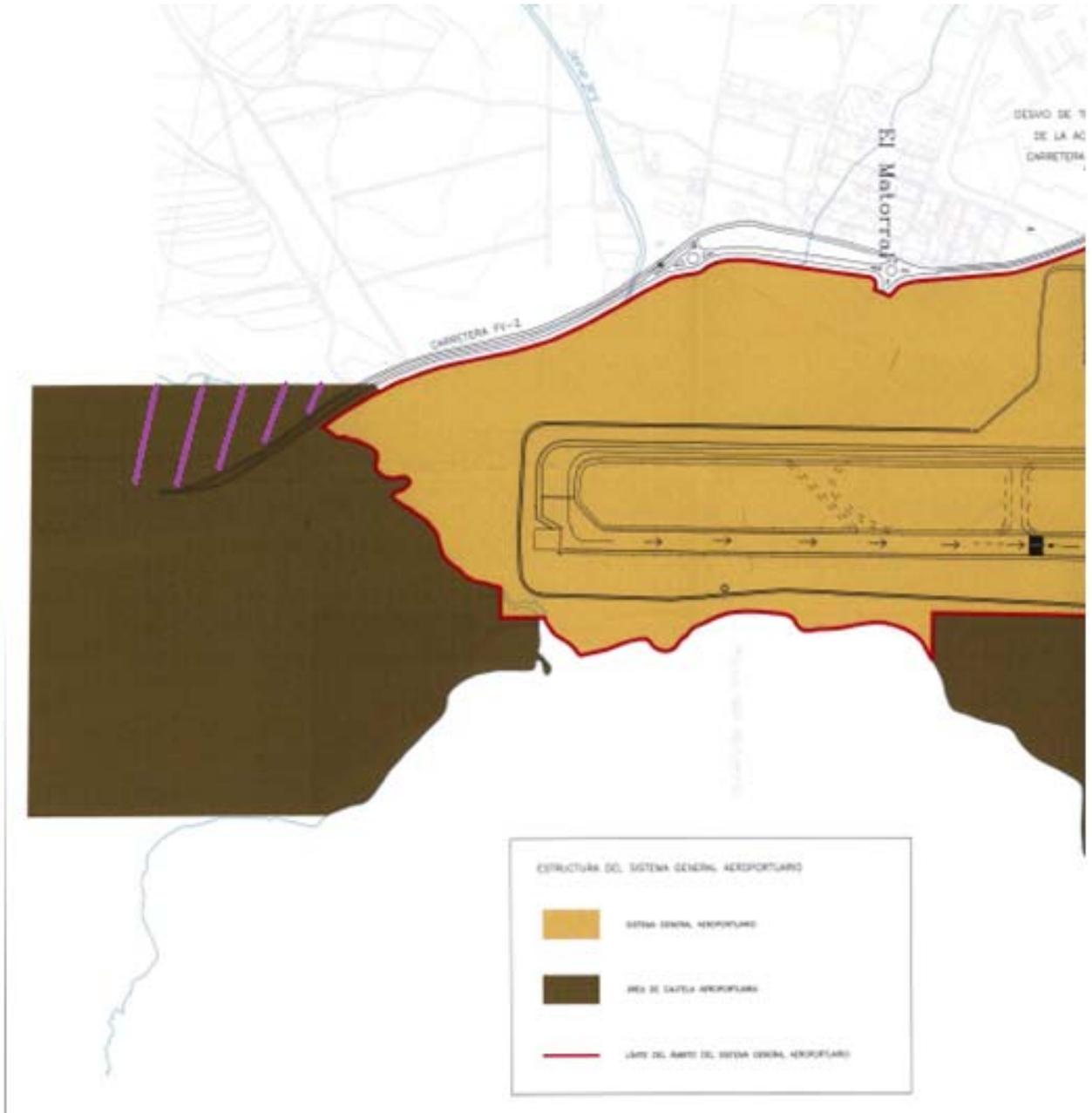
Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Edo:  
El secretario Acctal.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



A los efectos de constatar con mayor precisión la afección al área objeto de estudio insertamos el plano siguiente:

EXTRACTO DEL PLANO VI DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE FUERTEVENTURA:  
MÁXIMO POSIBLE DESARROLLO: SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO Y ÁREA DE CAUTELA

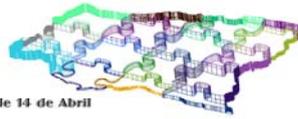


Se ha de precisar, tal como se contiene en el epígrafe 6.2, intitulado área de cautela, en la página 6.3 de la Memoria del Plan Director, que la delimitación de área de cautela se realiza “a título indicativo, pues se hallan fuera del Sistema General Aeroportuario propuesto, con el fin de reseñar la conveniencia de su reserva para el máximo desarrollo del Aeropuerto”.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Edo:  
El secretario Accial.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



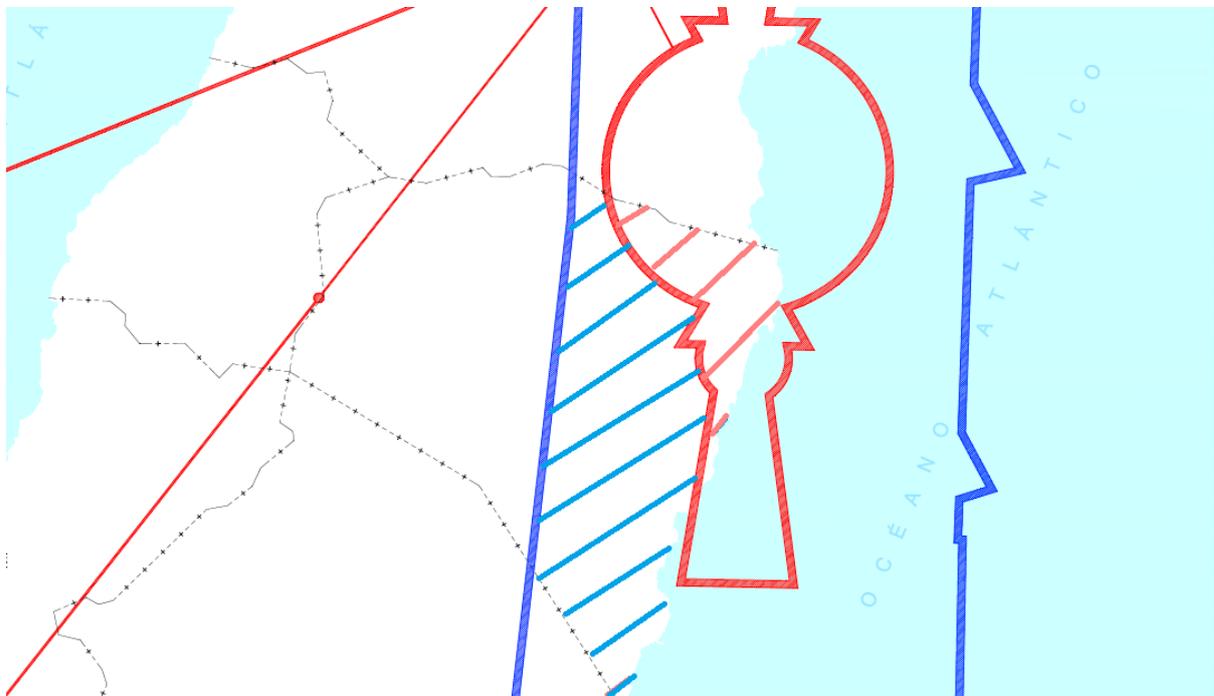
## 10 DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE FUERTEVENTURA

Iniciamos el presente epígrafe especificando que la existencia de servidumbres aeronáuticas es algo normal que afecta a los terrenos, construcciones e instalaciones que circundan los Aeropuertos en aras de la seguridad de la navegación. Estas limitaciones generales afectan por igual a todos los propietarios, aunque en distinta extensión o forma, dependiendo de la ubicación o características concretas del terreno.

Las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura actualmente vigentes son las establecidas mediante Real Decreto 1839/2009, de 27 de noviembre. El referido Real Decreto se publicó en el Boletín Oficial del Estado número 25, de 29 de enero de 2010.

De la consulta del plano de términos municipales afectados por las servidumbres aeronáuticas se deduce que el municipio de Puerto del Rosario se encuentra afectado en prácticamente la mitad de la superficie su territorio. Lo que implica que el Ministerio de Fomento deberá, en la fase de Avance del presente documento, emitir informe al respecto.

### EXTRACTO DEL PLANO DE TÉRMINOS DE MUNICIPALES AFECTADOS POR SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

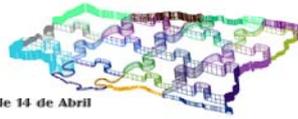


- +--- Límite de Municipios
- ▨ Envoltorio de Servidumbres de la Operación de Aeronaves
- ▨ Envoltorio de Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Edo:  
El secretario Accial.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón





Se ha sombreado con líneas inclinadas la superficie de suelo del municipio afectada por las servidumbres aeronáuticas.

De la consulta del referido plano se deduce que el suelo de referencia se encuentra dentro de la envolvente de servidumbres aeronáuticas de aeródromo y radioeléctricas y dentro de la envolvente de servidumbres de la operación de aeronaves.

Asimismo, el promotor de la presente iniciativa presentó el pasado mes de agosto, ante la Agencia Estatal de Seguridad Aérea del Ministerio de Fomento (EASA), escrito en virtud del cual solicita se informe acerca de la viabilidad de construir naves de 15 metros de altura en el suelo de referencia.

## 11 DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA CARRETERA FV-2

El suelo de referencia linda en todo su perímetro oriental con la vía Fuerteventura 2 (FV-2). La referida vía tiene la consideración de carretera de interés regional, siendo por ello relevante determinar su incidencia en la presente propuesta.

La Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, distingue la clasificación de las carreteras en tres categorías: regionales, insulares y municipales, según corresponda su titularidad a la Comunidad Autónoma, a los Cabildos Insulares o a los Ayuntamientos, respectivamente. Según dispone el **artículo 3** de la Ley de Carreteras, se definen como carreteras de interés regional aquellas que cumplan en su totalidad o en tramos determinados al menos uno de los siguientes requisitos:

- a. Entenderse como vía de circunvalación de una isla.
- b. Aquellas de largo recorrido que unan puntos distantes de la vía de circunvalación y comuniquen, además, con importantes núcleos de población o actividad económica, todo ello proporcionalmente a la superficie y población de cada isla.
- c. Las que comuniquen la capital de la isla o las vías descritas en los puntos a) y b) con puertos y aeropuertos de interés general.
- d. Las que comuniquen la capital de la isla o las vías descritas en los puntos a) y b) con centros de especial interés por su actividad.

En el capítulo I de la Ley de Carreteras se regulan las limitaciones de la propiedad, y según dispone el artículo 24, se establecen en las carreteras las siguientes zonas: **zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección.**





general. **En ningún caso la línea límite de edificación sobrepasará,** al amparo del artículo 28.3, **el borde exterior de la zona de afección.**

Según dispone el artículo 30 de la Ley de Carreteras, el Gobierno de Canarias, atendiendo a las circunstancias socio-económicas o topográficas, fijará para cada carretera o tramo de ella, la dimensiones de las zonas de servidumbre y afección, sin que pueda superar, en el caso de las carreteras de interés regional, los 17 metros.

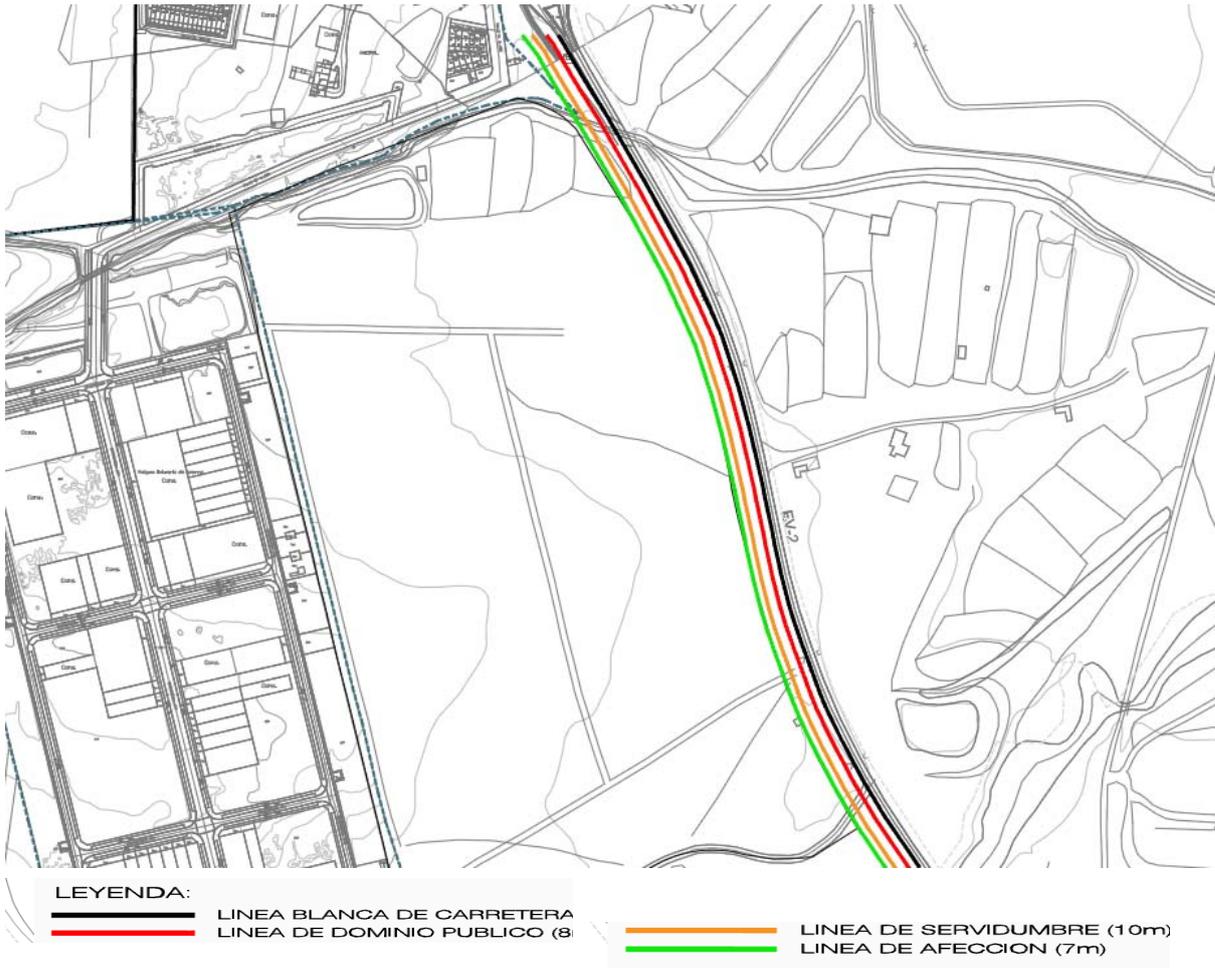
Clase de Carretera	ANCHO DE FRANJA (m.)			Línea Límite de Edificación (m.) (*)
	Dominio Público	Servidumbre	Afección	
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Vía rápida	8	10	7	30
Carretera Convencional de Interés Regional	8	10	7	25
Resto de Red	3	5	3	12

Comoquiera que los terrenos afectados por la ordenación, limítrofes con la carretera FV-2, se encuentran en una superficie llana, el cálculo de línea de edificación resulta sencillo, pues coincide con el vértice exterior de la línea de afección, y se ubica a una distancia de 25 metros desde la arista exterior de la carretera, lo que resulta de sumar los 8 metros de la zona de dominio público, con la superficie ocupada por la zona de servidumbre y la zona de afección, que como señala el artículo 30 de la Ley de Carreteras, no podrá superar los 17 metros. La afección deberá ser tenida en cuenta en la ordenación pormenorizada del sector que de forma orientativa se realice en la memoria justificativa. La línea de edificación en los terrenos afectados, queda delimitada del siguiente modo:

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Fdo:  
El secretario Accia.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Edo:  
El secretario Accial.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón

## 12 DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES DEL LUGAR

Tal como se desprende de los datos ambientales recopilados para su evaluación, se puede afirmar que esta pieza de suelo no presenta valores representativos que supongan una limitación a dicha clasificación, precisamente por su capacidad para la transformación derivada de la diagnosis de potencialidad que arroja para dicha área un valor bajo.

### 12.1 EL LUGAR ESPECÍFICO DE LA ALTERACIÓN.

La pieza de territorio objeto de la presente ordenación tiene una forma rectangular con una superficie total de **doscientos setenta y dos mil quinientos cuarenta y cinco metros cuadrados (272.545 m<sup>2</sup>)**, con orientación N-S para el lado mayor, paralelo a la FV-2 y E-W para el ancho de la parcela, paralelo a la calle La Apañada, actual acceso al secor. Se encuentra bordeada en su lindero oeste por la calle Barcina, vía de la Urbanización Industrial existente de El Matorral en condiciones de pleno funcionamiento,



A continuación se describen los linderos:

**Al norte**, con cauce del barranco de Jenejey y la calle La Apañada, vial actual de acceso al sector.

**Al sur**, con calle camino del Matorral al borde del barranco de La Muley

**Al este**, con la carretera general del Sur FV-2.

**Al oeste**, con calle Barcina de la Urbanización Industrial El Matorral.

En la actualidad el sector está constituido por una plataforma única, absolutamente llana de pendiente muy baja, prácticamente nula. El uso generalizado del sector es el de erial, sin uso por abandono de las actividades agrarias que en otro tiempo se realizaron. Presenta un elevado nivel de degradación por razones geocológicas.



La calidad paisajística de este espacio estratégico es en la actualidad muy baja por razones del estado de abandono y del abandono de los usos en el mismo, debiendo exigirse a través de la presente ordenación el completamiento de la urbanización de tal forma que las calidades de los materiales empleados, tanto en la edificación como en la pavimentación y los acabados de los espacios abiertos, permitan una recualificación del área y su entorno degradado en la actualidad,





ya que se trata del vestíbulo insular próximo al aeropuerto y colindante con el viario que conecta la capital con los municipios del Sur.

## 12.2 De la topografía del lugar

La pieza concreta sobre la que se establece el sector de SUSO presenta unas condiciones topográficas típicas de la Plataforma Costera del Este. Es decir, se trata de un terreno llano, de pendiente prácticamente nula, sin más elementos que resaltar que un cauce mínimo del Barranco de Jenejey en su lindero Norte, un cauce bajo hay que decir, y la péquela alteración topográfica que supone una maretá de tierra ubicada en el mismo lugar, junto al cauce, cuya diferencia de cota máxima no llega a ser decimétrica.

Por lo que se refiere al resto de los linderos de la pieza, se encuentran igualmente a nivel del mismo y están constituidos por el vial citado al este, la calle de la urbanización industrial al oeste y el camino del Matorral (en la costa) al sur. Sin que puedan apreciarse accidentes topográficos mencionables.

Con estas condiciones previas parece importante resaltar como la ejecución de este sector y los usos asignados al mismo en este ámbito afecta al ámbito circundante de dicho emplazamiento y se articula como lugar central en la periferia del área urbana de Puerto del Rosario.

## 13 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁREA QUE MOTIVA LA ORDENACIÓN

Desde el punto de vista ambiental, el área de Ordenación se caracteriza a los efectos de establecer los valores que presenta para su consideración en la evaluación de las propuestas alternativas de ordenación para la misma.

Al tratarse de un área de reducida dimensión, a escala de ordenación territorial y urbanística, está constituida por una sola Unidad de Paisaje cuya caracterización es la de llanura aluvial altamente degradada por condiciones geológicas y abandono de las actividades agrarias.

A continuación se recoge dicha caracterización ambiental, considerando todos aquellos parámetros significativos que debe recoger el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

### 13.1 Características Geológicas y Geomorfológicas

Desde el punto de vista geológico, los materiales que conforman el ámbito de estudio se corresponden con depósitos aluviales en sus márgenes norte y sur y suelos de muy baja capacidad agrológica por desagregación de los materiales basálticos, tanto lávicos como piroclásticos del Ciclo I, Serie Antigua y las prácticas de cultivos, probablemente con





aportación de tierras de préstamo en algún momento, que hoy no presentan valor ni desde el punto de vista geológico, ni geomorfológico, ya que se trata de una plataforma llana sin interés desde esta perspectiva, ni desde el punto de vista edáfico, por tratarse de un área totalmente degradada, con escaso valor por su calidad agrológica muy baja, correspondiente a la clase D, de escaso desarrollo en cuanto a horizontes, cuya puesta en explotación agrícola requeriría un enorme esfuerzo e inversión para que fuera posible llevarla a cabo con alguna garantía de éxito.

En general, la Plataforma Costera del Este y gran parte del territorio de la isla de Fuerteventura está constituida por depósitos sedimentarios producto de los procesos erosivos del relieve constructivo que, por su antigüedad, hoy presenta una configuración tendente a la planicie, aunque aún quedan algunos puntos elevados en el macizo antiguo y algunos edificios volcánicos más recientes en la franja intermedia.

### 13.2 Características Climáticas

Las condiciones climáticas particulares del municipio se encuentran caracterizadas por su orientación abierta hacia al E que aunque posibilita la influencia directa de los vientos alisios durante la mayor parte del año, viene contrarrestado por las características topográficas de bajo relieve, que hacen que estos vientos pasen sin que tengan una incidencia mayor en el clima. Su posición altitudinal en la franja costera, han determinado unas condiciones climáticas de aridez y calidez bastante acusadas.

En lo que al clima corresponde el ámbito de estudio se encuentra en una zona de clima desértico cuya característica principal es la aridez y la calidez (Bsh)<sup>1</sup>, según los datos de las estaciones meteorológicas del Matorral y de Tefía, que arrojan el mismo resultado. Aunque con doce meses de sequía al año, es mayor la aridez en el Matorral. Estos son factores determinantes de la configuración del paisaje tendente a la desertización, donde predominan los procesos erosivos muy fuertes sobre el suelo desnudo, debido en gran parte al estrés hídrico predominante. Al no poseer una cubierta vegetal, no se puede impedir que la torrencialidad de los episodios pluviales ocasionales produzca un gran arrastre de materiales, atenuado solamente por la moderación de la pendiente topográfica.

#### Las Precipitaciones

Se caracteriza este clima por las escasas e irregulares precipitaciones y por unas altas temperaturas a lo largo de todo el año, lo cual deriva igualmente en una fuerte evaporación potencial que condiciona altamente la existencia de una cubierta vegetal, más allá de saladares o comunidades xerofíticas y halófilas.

<sup>1</sup> Clasificación de Köppen





Las precipitaciones no ocurren en verano, son muy reducidas e irregulares y en ningún caso sobrepasan los 120 milímetros al año. Con unos máximos para la estación de Tefía de noviembre a enero, mientras que para El Matorral, ocurre en enero y febrero, con doce meses de sequía; por su parte en El Matorral la aridez se mantiene durante los doce meses con el agravante de que el índice de aridez es mayor.

### Las Temperaturas

Los valores de la temperatura se resumen en que para la estación del Matorral los meses más cálidos es agosto, con 23,9 grados de media, aproximándose a esta temperatura también en julio y septiembre, mientras que el mes más frío corresponde a enero con una media de 16 grados centígrados. La Humedad relativa alcanza porcentajes elevados a lo largo de todo el año y las temperaturas no suelen sobrepasar los 24 grados en general, salvo en episodios calurosos de verano que puntualmente pueden sobrepasar los 30°.

### **13.3 Red hídrica**

El agua es un bien fundamental en toda Canarias, pero muy especialmente en las islas orientales. Es esencial tener conocimiento de los recursos disponibles para lograr el diseño correcto de una política de consumo razonable y sostenible.

No se valoran en este epígrafe los recursos superficiales y subterráneos de que dispone el sector de ordenación por cuanto esta información viene referida a la del municipio de Puerto del Rosario, así como la naturaleza hidrogeológica de los materiales del sustrato.

Los recursos superficiales están referidos a la interceptación y al almacenamiento de la escorrentía que discurre por los cauces de los barrancos, producto de las precipitaciones que se registran en sus cuencas.

Desde la óptica de la planificación hidrológica, el conocimiento de los recursos hidráulicos superficiales tiene interés por la necesidad de cuantificar y localizar las aportaciones superficiales, esto es, la infraestructura de captación y almacenamiento existente, lo que permite conocer los caudales realmente aprovechados; por otra parte, permite definir los aspectos medioambientales a los que la planificación hidrológica no debe permanecer ajena, tales como la caracterización de avenidas y de los procesos erosivos.

No obstante, solamente resaltar que el sector de ordenación viene delimitado por un cauce al norte, Barranco de Jeneje y por un camino al sur, próximo a otro cauce de menor entidad Barranco de La Muley, Estas constituyen las cuencas que delimitan el sector, pero no es procedente en este caso hablar de recursos hídricos por las características climáticas generales del término municipal.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno en sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Fdo:  
El secretario Acciaal.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



### 13.4 Características edáficas. Tipos y capacidad agrológica del suelo

El suelo, soporte básico de los ecosistemas terrestres y recurso fundamental de los sistemas productivos agrarios, presentan a grandes rasgos estas características físico-químicas: muy bajo o nulo contenido en materia orgánica, nula actividad biológica, reacción alcalina, textura lítica de granulometría variable de carácter aluvial y producto de la segregación de los materiales genéticos lávicos y piroclásticos y, finalmente, proceso de precipitación química de carbonatos y sulfatos (caliche).

### 13.5 Tipos de suelo

La clasificación de suelos en la Soil Taxonomy (USDA 1985), fundamentada en la presencia de ciertos números de horizontes.

En el área de ordenación coexisten básicamente dos tipos de suelos: Petrocalcids Cálculo y Haplocalcids Torrifluents, siendo más característicos estos últimos.

### 13.6 La capacidad agrológica

De cara a la ordenación y planificación territorial, resulta más interesante conocer la capacidad de uso agrario o capacidad agrológica de los suelos, que las propias características edáficas. Se define la capacidad de uso agrario de un suelo como la interpretación de las características y cualidades del mismo de cara a su posible utilización agraria.

El establecimiento de cinco clases de capacidad de uso se llevó a cabo en Portugal (Azevedo y Cardoso, 1962) a partir de una clasificación previa más compleja. Las modificaciones más relevantes se refieren a la reducción del número de Clases (de ocho a cinco) y a la denominación, que pasa de números romanos a letras. De este modo se obtiene una mayor facilidad en la interpretación del territorio en los estudios de Planificación de los usos del suelo.

Dentro del ámbito municipal de Puerto del Rosario, y del sector estudiado, destaca principalmente una de las cinco clases agrológicas, importantes desde el punto de vista del conocimiento del soporte de la transformación, la Clase D, aunque se describen también los suelos clase E porque se encuentran parcialmente representados.

#### Clase D y E

Uso Agrícola con Restricciones. Engloba suelos muy poco aptos para una utilización agrícola. El número de limitaciones y de restricciones de uso es mayor que en la Clase C y B, por lo que

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Fdo:  
El secretario Accia.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



requieren de una explotación más cuidadosa y de prácticas de conservación ya que su potencialidad es muy baja. Los suelos que se hallan con más frecuencia son:

### **Petrogypsids**

*Distribución.-* Son suelos que ocupan una extensión muy reducida y en muchas ocasiones difícilmente reconocible en el campo, salvo en aquellos lugares en los que ha habido una excavación para la extracción del yeso. Los dos lugares encontrados se encuentran al sur de Puerto Lajas y en El Matorral, aunque es de esperar que en la llanura costera oriental existan mayores núcleos de este tipo de suelo.

*Características.-* Se trata de suelos caracterizados por presentar a menos de un metro de profundidad un horizonte cementado por yeso. Son pedregosos, salinos y calcáreos.

*Potencialidad y orientación de uso.-* Son suelos con limitaciones muy severas (Clase E) por lo que carecen de toda potencialidad de uso agrícola y ganadera. El único uso que se reconoce es su explotación hace varias décadas como materia prima para la fabricación de yeso.

*Riesgo de Erosión.-* El riesgo de erosión de este tipo de suelo no varía respecto a los que les rodea, por lo que tienen un bajo riesgo de erosión hídrica.

### **Haplocalcids-torrifluents**

*Distribución.-* Esta unidad edáfica se distribuye por algunos de los conos de deyección asociados a los sectores de mayor relieve: Jenejey, Tefía, Almáciga, Tesjuates, Rosa del Lago, etc.

*Características.-* Se trata de una asociación de suelos que guardan en común en que son profundos y pedregosos. Los haplocalcids son de textura limo-arcillosa y moderadamente salinos y los torrifluents son de textura arenosa y poco salinos.

*Potencialidad y orientación de uso.-* Presentan limitaciones severas (clase D) que pueden ser parcialmente corregidas mediante la construcción de gavias mejorando su potencialidad agrológica a limitaciones acentuadas (clase C). La orientación de uso es agrícola con restricciones en estos casos, a diferencias de los suelos con horizontes arcillosos, responde muy bien al regadío y admite un pastoreo con restricciones. No es un suelo apto para uso urbano ya que supondría la pérdida de un recurso agrícola y, además, se ubicaría en una zona susceptible de inundación ya que por ella circulan ocasionalmente las aguas de escorrentía.

*Riesgo de Erosión.-* El riesgo de erosión hídrica de esta asociación de suelos es bajo.

### **Torrifluents**

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva para el acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Edo:  
El secretario Accia.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



*Distribución.-* Se distribuyen en fondos de barrancos amplios y con baja pendiente como Barlondo, La Monja, El Matorral y El Almácigo.

*Características.-* Son suelos muy profundos, poco salinos y de granulometría muy variada desde arcillo-limosa hasta arenosa con abundantes piedras y gravas.

*Potencialidad y orientación de uso.-* Al tratarse de suelos por los que circula el agua de forma ocasional no son susceptibles de uso agrario, aunque en las terrazas laterales de los barrancos se produce la sedimentación de materiales más finos que habitualmente han sido utilizados para la agricultura en gavias. Se trata de suelos con limitaciones acentuadas (Clase C o D) que permiten un laboreo ocasional con bastantes restricciones. Se trata de un tipo de suelo que responde muy bien a la aplicación de sistemas de riego (El Matorral). Aquellos Torrifluents arenosos han sido utilizados en ocasiones como árido para la construcción (El Matorral). En la actualidad debido al impacto que origina y a la escasez de suelos arenosos esta actividad extractiva no es aconsejable.

*Riesgo de Erosión.-* El riesgo de erosión en estos suelos es alto debido a la concentración de las arroyadas en él o cauces de los barrancos. Sin embargo, los sistemas de gavias con trastones y paredes de piedra han conseguido minimizar este efecto. Podemos considerar que de forma general el riesgo de erosión hídrica en este tipo de suelos es moderado.

La gestión y la conservación del recurso suelo en el municipio de Puerto del Rosario debería atender a las siguientes consideraciones:

- En la isla de Fuerteventura sólo el 17 % de su superficie es apta para el laboreo y Puerto del Rosario es uno de los municipios con mayor superficie de suelos susceptible de aprovechamiento agrícola de la isla. Por ello su adecuada conservación como recurso estratégico debe quedar reflejada en su planeamiento.
- Dentro del suelo agrícola las gavias desempeñan un papel fundamental sistema de cultivo tradicional, recolector de aguas superficiales y elemento fundamental del paisaje agrario de la isla. Debe recogerse de forma adecuada su conservación independientemente de la unidad de suelo en la que se encuentre, excluyéndose cualquier uso no agrícola o actividad extractiva de tierras para ajardinamiento.
- Un número importante de pueblos (Tetir, el Time, Los Estancos, La Asomada, Casillas del Angel) se encuentran rodeados por suelos de carácter agrícola por lo que debe adecuarse la expansión de estos núcleos y la conservación del suelo.
- Los suelos con mayor vocación de ser utilizados para uso urbano o asentamiento rural son aquellos de menor potencialidad agrícola (clases D y E).
- Es necesaria una ordenación de la actividad ganadera que reduzca el impacto de esta sobre los suelos y sobre la vegetación. Las zonas de pastoreo deben limitarse a aquellos

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Edo:  
El secretario Accial.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón





suelos susceptibles de albergar esta actividad (Clase C) y gestionado de forma que su impacto sea mínimo.

- La delimitación de zonas extractivas para cubrir la posible demanda de piedra de cal (costras calcáreas de los petrocalcids cálcicos) para la construcción de paredes de mampostería en la vivienda rural debería atender a una serie de criterios que reduzca el impacto ambiental de esta actividad.

Suelo	Clase agrológica	Riesgo de erosión
Natrargids	D	Alto
Petrocalcids cálcico	D	Bajo
Petrocalcids árgico	C	Moderado
Torrifluvents	C	Moderado
<b>Torripsamments</b>	<b>E</b>	Bajo
Petrogyptsids	E	Bajo
Torriorthents - Afloramientos rocosos	E	Moderado
<b>Haplocalcids - Torrifluvents</b>	<b>D</b>	Bajo
Haplocalcids - Torriorthents	E	Moderado
Calciargids – Paleargids	C	Moderado
Calciargids – Paleargids – Torrifluvents	C	Moderado
Petrocalcids – Torriorthents. Afloramientos rocosos	E	Moderado

### 13.7 Vegetación dominante

En el territorio incluido dentro del municipio de Puerto del Rosario se desarrolla una cobertura vegetal condicionada por los parámetros ambientales dominantes en la generalidad de la isla. A este respecto cabe destacar el protagonismo de los procesos erosivos, la escasa actividad volcánica y un relieve muy suave. No obstante, la mayor parte del paisaje vegetal actual es resultado de la antropización que ha sufrido el territorio, como consecuencia de la presencia de asentamientos urbanos así como de las actividades agrícolas y pastoriles, donde las etapas de sustitución se van reemplazando en el tiempo.

A grandes rasgos, se puede hablar de la existencia, desde el punto de vista potencial, de complejos de comunidades litorales (saladares, vegetación psamófila y vegetación halófila de roca), tabaibales dulces y tarajales. Sin embargo, y como ya se ha comentado con anterioridad un amplio sector del municipio presenta una cobertura vegetal dominada por matorrales de degradación entre los que cabe destacar el matorral nitrófilo árido, el tabaibal amargo y las diversas comunidades herbáceas que ocupan las zonas de mayor degradación.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Fdo:  
El secretario Accial.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



Biogeográficamente, el territorio se encuentra englobado en el Sector Majorero, Provincia Canaria oriental, incluida ésta dentro de la Subregión Canaria, todo ello englobado dentro de los límites de la Región Macaronésica.

La vegetación en Puerto del Rosario y más concretamente en el sector de SUSO objeto de ordenación corresponde al piso basal, cuya caracterización es el predominio de comunidades xerofíticas-halófilas propias de la franja costera. En general las pequeñas comunidades existentes en los bordes norte y este del sector presentan un aspecto muy degradado, como consecuencia de una serie de circunstancias tanto naturales: clima desértico, estrés hídrico, tipo de suelos, como antrópicas, sobreexplotación, abandono, expectativas de desarrollo urbanístico.

En el ámbito de actuación, la cubierta vegetal existente es mínima y carece de interés, salvo algún tarajal en el lindero norte del sector que quedará, de acuerdo con la propuesta dentro de la franja de espacio libre, por lo que la incidencia de la urbanización será positiva en el sentido de que dicha franja será repoblada con mayor diversidad de especies, preferiblemente pertenecientes al ambiente bioclimático al que corresponde, aunque será posible en algunos casos introducir algunas otras especies de mayor porte viabilizadas mediante sistemas de riego que las condiciones naturales del sector no han permitido prosperar como por ejemplo palmeras (*Phoenix canariensis*) Así mismo se admitirán especies de ajardinamiento de comportamiento no invasivo probado en similares intervenciones.

Las formaciones que se han inventariado en el Plan General demuestran la baja calidad florística del sector, aunque en el cinturón costero, más allá de la FV-2 existen comunidades de mayor interés natural.

### **Saladar (*Zygophyllum fontanesii*-*Arthrocnemum macrostachyi*, *Suaeda verae*).**

*Descripción:* Se corresponde con un matorral que puede llegar a alcanzar altura y densidad destacables y que se instala en depresiones costeras con una elevada salinidad en el sustrato. Esta comunidad está caracterizada por la presencia del mato (*Arthrocnemum macrostachyum*), ocasionalmente acompañado por la uva de mar (*Zygophyllum fontanesii*).

Por otro lado, en proximidades de charcas, depresiones litorales inundadas ocasionalmente o cauces de los barranco en los que discurre, al menos temporalmente, agua salobre, se instala un matorral oligoespecífico caracterizado por la presencia de mato moro (*Suaeda vera*). Este matorral suele aparecer formando mosaicos con los tarajales y puede llegar a alcanzar coberturas considerables, como es el caso del Bco. de los Molinos.

*Distribución:* A nivel insular esta asociación está representada en Lanzarote y Fuerteventura. En la zona estudiada su superficie actual es muy reducida destacando únicamente el pequeño enclave situado en las proximidades de la Playa del Matorral, en el extremo sur del municipio.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Edo:  
El secretario Accial.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



*Estado de conservación:* El grado de naturalidad de esta formación podría ser considerado como aceptable, pero hay que señalar que su existencia está altamente amenazada debido a la fuerte presión antrópica que sufren las zonas donde se ubica.

*Rareza y singularidad:* La rareza de esta comunidad puede ser tomada como alta, dado que, como sucede en el caso del matorral de balancones, su hábitat potencial en la actualidad está notablemente limitada tanto por condiciones naturales como por la presión antrópica generalizada.

Hay que señalar que los ejemplares puntuales o en pequeños rodales junto a los linderos norte y este del sector, tanto de palmera como de tarajal, especies bajo un grado de protección, tal como recoge el inventario del Plan General y se referencia en el informe de sostenibilidad del sector, quedan libres de afección por la propuesta de intervención en este sector de SUSO, ya que en las áreas correspondientes a su ubicación se ha reservado una gran franja destinada a espacios libres y deportivo que, en cualquier caso, respetará estos ejemplares y pequeñas formaciones.

### 13.8 Fauna

Tal como se recoge en el apartado correspondiente del Informe de Sostenibilidad del Plan General y como se ha constatado en el trabajo de campo realizado para el del sector de SUSO TE/I-5 El Matorral, las especies faunísticas con cierta relevancia a efectos de preservación de sus hábitat se encuentran también en la franja costera, haciendo referencia también a las características generales de terrenos como los que ocupa esta propuesta de delimitación y ordenación.

El Plan General describe las características de ambos ámbitos en los siguientes términos:

Muchas especies halófilas son capaces de vivir en las orillas de charcos salobres, destacando en este sentido las localidades de Playa Blanca y Playa del Matorral, donde existen especies de distribución mediterránea y norafricana que en el archipiélago sólo encuentran su hábitat idóneo en las islas del bloque centro-oriental (*Dyschirius numidicus* y *Pogonus chalceus*) o únicamente en Fuerteventura (*Syntomus lateralis schrammi*), no faltando los endemismos exclusivos de esta isla, como la subespecie sabulícola *Masoreus affinis arenicola*.

**En las restantes zonas del municipio, con llanuras áridas y pedregosas,** la fauna está compuesta principalmente por insectos de hábitos ligados al suelo que viven resguardados bajo piedras o a pie de vegetación, figurando muchos endemismos canarios entre los coleópteros carábidos: *Licinus manriquianus*, exclusivo de las islas orientales y común en terrenos arcillosos abiertos; *Syntomus inaequalis*, bastante escaso por estar vinculado a zonas rurales antes

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Fdo:  
El secretario AcciaI.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



arboladas, y *Syntomus lancerotensis*, endemismo compartido con Gran Canaria y Lanzarote que es muy abundante bajo las ramas de los matorrales.

Como conclusión hay que decir que el bajo valor faunístico del ámbito de estudio y ordenación queda justificado y constatado a la vista de los datos reflejados en ambos estudios realizados a distinta escala de detalle.

### 13.9 Categorías de protección: Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos

El ámbito de estudio no se ve afectado por ninguno de los Espacios Naturales Protegidos recogidos el TRLOTENC'00 y que afectan al municipio de Puerto del Rosario: el Parque Rural de Betancuria, en la costa oeste del municipio y el Paisaje Protegido de Vallebrón, en el lindero norte con el municipio de La Oliva.

### 13.10 Categorías de protección: Red Natura 2000. Directiva Habitat

Hay que mencionar los espacios protegidos de la Red Natura 2000 conformados por los Lugares de Importancia Comunitaria, hoy reconvertidos en Zonas Especiales de Conservación (ZEC), que surgen al amparo de la Directiva 92/43 CEE, de 31 de marzo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre y cuya finalidad es la conservación de hábitats y especies de interés comunitario que vienen especificados en sus anexos I y II, y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) nacidas bajo la Directiva 79/409/CE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres.

Otra figura, aunque un poco más controvertida pero que finalmente se ha impuesto como un instrumento más de conservación, son las Áreas Importantes para las Aves (IBA), declaradas por la organización internacional SEO/Bird Life. Estas zonas identifican áreas esenciales para las especies de avifauna más amenazadas donde promover actuaciones para su conservación.

Por último, señalar que **la isla de Fuerteventura, ha sido declarada por la UNESCO como Reserva de la Biosfera.**

La declaración de espacios ZEPA inicial fue ampliada tras su aprobación, el 21 de noviembre de 2006. Actualmente encontramos dentro del término municipal las siguientes:

ES0000097 Betancuria

ES0000101 Lajares, Esquinzo y costa del Jarubio

ES0000349 Vallebrón, y valles de Fimampaire y Feminoy

En resumen, podemos afirmar que el municipio cuenta con aproximadamente un 20% de su superficie incluida en algún ENP de la Red canaria y/o de la Red Natura 2000, todos ellos bajo la gestión de diversos instrumentos de los que emanan una serie de determinaciones de carácter





vinculante para el planeamiento municipal, que obligan a otorgarles una clasificación de suelo que mantengan a estos espacios al margen de los procesos urbanizadores.

Las **IBAs** no se tratan de espacios protegidos en sentido estricto, pero tienen un papel fundamental en la conservación de las especies de avifauna más amenazadas a nivel internacional. En nuestro ámbito objeto de estudio encontramos las siguientes:

IBA núm. 347 Barranco de los Molinos y Llanos de la Laguna

IBA núm. 339- Barranco de Río Cabras

IBA núm. 348- Costa de Esquinzo y Puertito de los Molinos

No obstante, ninguna de estas áreas sometidas a algún régimen de protección por valores naturales afecta al ámbito de la propuesta de ordenación.

### **13.11 Calidad visual del paisaje**

Para realizar el análisis del paisaje, se han tenido en cuenta las características propias de la pieza que motiva la ordenación, en tanto que se trata de un espacio transformado por la urbanización colindante que le da la espalda, y que las únicas referencias de paisaje que le afectan son las propias desde las vías urbanas que lo circundan y las de las fachadas opuestas que serán el fondo escénico en el cual debe insertarse la propuesta de ordenación derivada del nuevo Plan General.

La calidad paisajística de este espacio es en la actualidad muy baja por razones del estado de abandono y degradación natural del mismo, y de los usos accesorios que han invadido parte del sector, debiendo exigirse a través de la presente ordenación el completamiento de la urbanización interior y de las calidades de los materiales empleados tanto en la edificación con en la pavimentación y los acabados de los espacios abiertos, ya que esta pieza integra parte del vestíbulo insular.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de Sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Edo:

El secretario Accia.

Juan Manuel Gutiérrez Padrón





Por ilustrar de forma inmediata estas afirmaciones y dejar constancia en este apartado de que la transformación de este sector puede incrementar considerablemente la calidad paisajística de este sector se ofrece las siguientes imágenes del mismo, sin más pie de foto que su topónimo.

### Llanos de el Matorral



### Llanos del Matorral y Urbanización Industrial

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Fdo:  
El secretario Accia.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón





### 13.12 Patrimonio histórico

La *Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español* consagra la definición de Patrimonio Histórico, que incluye, entre otros, el Patrimonio Etnográfico y Arqueológico; expresando en su preámbulo la consideración de que garantizar su disfrute facilita el acceso a la cultura de los pueblos. Esta Ley se ha modificado posteriormente por el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico español, B.O.E. 28/01/1986 modificado por el Real Decreto 64/1994, de 21 de enero, B.O.E. 02/03/1994 y modificado el artículo 58 por el Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero, B.O.E. 09/02/2002. En el caso de Canarias, dicha legislación viene armonizada por la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Por último, para la elaboración de esta Información Urbanística en lo relativo al patrimonio cultural se ha contado con la información procedente de la Carta Arqueológica de Puerto del Rosario (Patrimonio Histórico del Cabildo de Fuerteventura) y con el Inventario de Bienes Etnográficos de Puerto del Rosario, desarrollado para el propio Plan General de Ordenación.

#### **13.12.1 Patrimonio Arqueológico**

No existen evidencias documentales ni fuentes de información que hagan referencia a la existencia de vestigios arqueológicos en el ámbito de actuación, directamente o en su perímetro próximo.

#### **13.12.2 Patrimonio Arquitectónico**

No existen evidencias documentales ni fuentes de información que hagan referencia a la existencia de bienes de interés arquitectónico en el ámbito de actuación, directamente o en su perímetro próximo.

#### **13.12.3 Patrimonio Etnográfico**

No existen evidencias documentales ni fuentes de información que hagan referencia a la existencia de bienes etnográficos de interés en el ámbito de actuación, directamente o en su perímetro próximo, con la única excepción de un relicto de horno de cal, que habría que considerar su valoración desde el órgano competente para estimar su conservación y adecuar la propuesta para que éste quede en un área no edificable de la ordenación, de forma que pueda conservarse si así se estimara. Hay que señalar que existen en la línea de costa y por el resto del territorio municipal numerosas construcciones de este tipo en mucho mejor estado de conservación.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Edo:  
El secretario Accial.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



**Relicto de Horno de Cal en Llanos del Matorral.**

### **13.13 Usos actuales del suelo.**

Tal como recoge el Plan General de Ordenación, el uso predominante del área de estudio es el Industrial y de gran infraestructura que define en el siguiente apartado, si bien, el uso concreto de los terrenos que adscriben a la propuesta de ordenación como Suelo Urbanizable presenta un estado total de desuso o abandono de los usos pretéritos.

#### **Uso industrial e Instalaciones aeroportuarias**

El uso industrial se concentra en tres grandes áreas en el municipio de Puerto del Rosario: La Hondura, risco Prieto-Zurita y El Matorral, aunque hay que destacar el suelo destinado a tal fin en la zona de las Salinas (Barrio de El Charco), ocupada fundamentalmente por la Central de Generación de Energía Eléctrica y el Consorcio de Abastecimiento de Aguas.

Estas zonas se han desarrollado mediante su correspondiente plan parcial, por lo que actualmente son funcionales, a excepción de la zona de Zurita, que si bien el uso está consolidado por la existencia de naves e infraestructuras, urbanísticamente no ha seguido un procedimiento regulado como las otras.

Se ubican en las principales salidas de la capital, al norte en el caso de la hondura, y al sur en el de El Matorral, habiéndose orientado Risco Prieto hacia actividades de carácter más terciarias

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno en sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Fdo:  
El secretario Accia.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



que industriales. La importancia de este uso adquiere gran relevancia porque éste es el municipio de entrada de prácticamente todo el turismo y mercancías de la isla, a través del aeropuerto, situado en El Matorral, y del propio Puerto de Puerto del Rosario.

En cuanto a las infraestructuras portuarias y aeroportuarias, este uso adquiere gran relevancia porque el municipio es la entrada de prácticamente todo el turismo y mercancías de la Isla, a través tanto del Aeropuerto de Fuerteventura, situado en El Matorral, como del Puerto de Puerto del Rosario.

El transporte marítimo de mercancías, el cual se encuentra protagonizado por el tráfico de cabotaje interinsular, sobre todo en dirección Puerto del Rosario – Puerto de la Luz. Respecto al transporte de mercancías con la Península, resaltan las entradas de materiales de la construcción y alimentos sobre las salidas.

El número de viajeros no es significativo si no fuera porque ello está condicionado a la posibilidad de que puedan trasladarse con sus vehículos.

La importancia creciente del aeropuerto en el municipio y por ende en la isla se debe a la paralela importancia de la actividad turística, lo que supone que se encuentre en el puesto diez de la red de aeropuertos nacionales de un total de cuarenta. En la actualidad el aeropuerto se sitúa en el lugar denominado como El Matorral que se encuentra en la costa oriental. Anteriormente se utilizaba otro aeropuerto que se ubicaba en Los Estancos, en las medianías del municipio a 228 m de altitud, que en la actualidad forma parte de los terrenos del futuro Parque Tecnológico.

Finalmente hay que insistir en que la Ordenación persigue la culminación de una pieza urbana central de usos colectivos y que es de interés para la corporación, para los ciudadanos de Puerto del Rosario y en general trasciende el ámbito municipal, debido a que Puerto del Rosario es la capital insular.

### **13.14 Impactos ambientales existentes**

El tratamiento de la problemática ambiental existente tiene como eje fundamental el reconocimiento de los diferentes desequilibrios producidos por la presencia humana en el territorio municipal, desequilibrios que vienen a tener su impronta especial en un conjunto diverso de impactos ambientales, de mayor o menor importancia.

Todos los impactos derivan de la presión que ha ejercido la actividad antrópica sobre el territorio pero básicamente del abandono de las mismas, así como de la situación periférica del sector respecto del límite urbano de la capital que genera expectativas de transformación y

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Edo:  
El secretario Accial.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



urbanización de estas áreas que quedan transitoriamente sin uso y por tanto expuestas a los procesos y agresiones de un clima inclemente.

La densidad de población que soporta el municipio (aproximadamente 125 hab/Km<sup>2</sup>) no parece en sí preocupante, pero adquiere otra dimensión si se entiende que un elevado porcentaje, superior al 80% de esta población se concentra prácticamente en la capital municipal y el resto en los pequeños, entre los que el más importante por tamaño poblacional es El Matorral, precisamente área en la que se inserta el sector objeto del presente informe. Es en esta periferia inmediata donde los cambios experimentados por el paisaje a lo largo de su historia son en gran parte explicados por el proceso de ocupación humana de este territorio. A partir de los años setenta del siglo XX pasado, que es cuando despegó y comienza una sucesión de episodios de afluencia por distintas causas que contribuyen a su crecimiento y expansión.

El resto de problemáticas derivan de forma general de las características geográficas y climáticas regionales que le afectan.

#### **13.14.1 Impactos derivados de las edificaciones y construcciones**

Los impactos paisajísticos de la edificación derivan del carácter de fachada trasera que presenta la urbanización industrial El Matorral existente y que constituye el límite occidental del sector. Además hay que insistir en la perspectiva que otorga la topografía desde el punto de vista de los ciudadanos que transitan por la carretera general del Sur (FV-2). El valor que la delimitación de este sector aporta en este sentido es el de continuar con el desarrollo de esta área industrial, introduciendo usos comerciales que le pueden otorgar una mayor calidad estética a las edificaciones del ámbito, por cuanto el uso comercial así lo exige, y por la introducción de la franja de transición con usos públicos de baja densidad y no edificados (espacios libres y equipamientos deportivos abiertos) que sin duda recualificarán ambientalmente esta área.

Esta condición va a requerir que la intervención procure la adecuación a su valor posicional, de tal forma que se produzca la integración en el entorno mediante el filtrado de las tensiones edificadas que le dan escenario a esta pieza, en este sentido cualquier volumen que se proponga deberá evitar la confrontación directa con los planos de fachada opuestos, mediante retranqueos generosos que permitan el dominio del espacio como ámbito colectivo.

#### **13.14.1 Impactos derivados de otras infraestructuras**

Las infraestructuras lineales como las torres de comunicaciones y líneas de media y alta tensión, junto con las antenas de telefonía móvil y radio, torres de iluminación y vallas publicitarias, contribuyen al deterioro paisajístico. No obstante, no es esta una casuística que tenga una gran relevancia en este entorno concreto.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTIMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Fdo:  
El secretario Accia.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



La gran infraestructura aeroportuaria supone una transformación de primer orden en cuanto a magnitud de suelo ocupado, pero por otro lado, sólo la terminal y la torre de control pueden considerarse como hitos relevantes que se incrustan en el paisaje desde un punto de vista extrínseco, es decir, vistos desde fuera, concretamente desde el ámbito de estudio.

No podemos desde este documento considerar esta instalación aeroportuaria como un impacto ambiental que suponga un deterioro si no es en comparación con un paisaje originario de playas desérticas antes de la colonización de la isla por el hombre, o al menos antes del asentamiento de Puerto del Rosario y sus posteriores crecimientos. Se trata de una instalación necesaria y que constituye la posibilidad de que el resto de actividades en la isla, incluida la de residir en ella, sea viable. Esta instalación requiere de un programa concreto, con unas dimensiones concretas y, por otra parte, parece que el diseño de dichos elementos se adecúa en proporciones al tamaño del territorio al que sirve.

Es posible sin embargo hablar del impacto ambiental acústico que supone el ineluctable tráfico aéreo en el área, por lo que ésta viene afectada por delimitaciones de servidumbres aeronáuticas, lo cual es siempre más tolerable en un área industrial y comercial que en las zonas residenciales anejas a dicha instalación. Con lo cual la consideración de dicho impacto también se relativiza en función de la planificación de usos contenidos en la propuesta.

Ciertos impactos son mitigables con actuaciones de integración paisajística, como por ejemplo mediante el soterrado del cableado, o mediante planes de ordenación para la instalación de las infraestructuras de telecomunicaciones, etc. Pero no es esta la instancia en la que se deben abordar estas actuaciones, sino en la concreción posterior de los proyectos concretos tanto de edificación como de zonas libres o de servicios públicos adyacentes.

## **Conclusión**

En definitiva existen una serie de actuaciones antrópicas que provocan una ruptura en el equilibrio ambiental y paisajístico del municipio. Como conclusión más evidente, señalar que Puerto del Rosario es un municipio afectado por multitud de impactos, sobre todo los correspondientes a las construcciones que salpican toda la geografía municipal, así como la falta de coherencia arquitectónica, dando una impresión de desorden en lo referente a tipologías de construcciones, el cromatismo que reciben algunas edificaciones, paramentos sin revestir, la alternancia de construcciones auxiliares con diversidad de materiales impropios, o diversidad de cerramientos inadecuados.

No obstante, el mayor impacto o el que demanda una urgente atención desde el punto de vista del Plan General en este ámbito es el aspecto de fachada trasera que presenta la existente Urbanización Industrial El Matorral, que parece dar la espalda a la vía desde donde es precisamente más perceptible como fondo escénico.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Edo:  
El secretario Acci.º  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



Este es uno de los objetivos que deberá conseguir la ordenación del nuevo sector, precisamente la de proponer a nivel de proyecto de urbanización un tratamiento adecuado de la fachada global, y por tanto de las individuales de las edificaciones que componen la línea de fachada hacia la FV-2 y la Calle La Apañada, una adecuada utilización de materiales y cromatismo en la señalización y cartelería publicitaria del área comercial y, finalmente, un tratamiento cuidadoso de los espacios libres que constituyen la franja de transición entre el sector y las citadas vías, tanto por lo que respecta a su diseño dimensional, como por lo relativo a su ornato mediante las formaciones vegetales necesarias para otorgarles un alto nivel de calidad paisajística. De esta forma se contribuirá a la configuración de un área apetecible con lo que ello significa de incremento en el nivel de vida de los ciudadanos a los que van destinados, y de la ciudad a la que sirve

### 13.15 . Unidades Ambientales Homogéneas

Todo el ámbito de ordenación delimitado para la presente Ordenación se considera a cualquier escala de trabajo, en el sentido medio ambiental, como una unidad de paisaje única.

Se trata por consiguiente de una unidad situada en el margen oeste de la carretera FV-2, que es su límite Este, inmediatamente al sur del Aeropuerto. Su límite Norte es el cauce del Barranco de Jeneje; al Sur una pista situada al norte del Barranco de la Muley, denominada Camino del Matorral y al Oeste por el borde de la Urbanización Industrial El Matorral. **Consta de una superficie de doscientos setenta y dos mil quinientos cuarenta y cinco metros cuadrados. (272.545 m<sup>2</sup>).**

## 14 Diagnóstico ambiental

La diagnosis ambiental constituye el análisis del estado de las variables ambientales y culturales de la fase preoperativa de todo instrumento de ordenación del territorio. Es la sinopsis de las características estructurales más relevantes, sus valores de mayor interés de cara a su conservación y los problemas ambientales detectados en el territorio objeto de ordenación, de modo que su conocimiento permita actuar de modo coherente para lograr la corrección y/o prevención de los impactos detectados.

La diagnosis precisa de un esfuerzo de concreción de los datos inventariados. Para realizar esta labor de integración se hace uso de las unidades ambientales, en el presente caso única. Asimismo, también se hace uso de las mismas a la hora de establecer recomendaciones de usos o potencialidad de transformación. Esta adaptación se lleva a efecto con la finalidad de exponer estrategias territoriales que asuman las características del medio físico sin olvidar las necesidades del subsistema socioeconómico.

El resumen de los problemas ambientales requiere un gran esfuerzo de síntesis de toda la información recogida para las Unidades Ambientales, de modo que su formulación, clara y concisa acerca de la calidad y capacidad de cada unidad, posibilite proyectar incompatibilidades de uso posteriores.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Edo:  
El secretario Accia.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



El diagnóstico ambiental permite considerar la capacidad de acogida de cada Unidad Ambiental ante los diferentes usos, lo cual facilita el análisis de los desequilibrios que pueden originarse en relación con la implantación de ciertos usos en el territorio. Lleva implícita, por tanto, la capacidad de ponderación previa a la evaluación de los impactos ocasionados por las distintas propuestas territoriales contenidas en los planes.

El primer paso para establecer el diagnóstico ambiental y territorial supone abordar una diagnosis descriptiva, la cual deriva de la consideración exclusiva de las características intrínsecas del territorio, obtenidas a partir de la evaluación de la información aportada por el análisis o inventario territorial, que ya se ha esbozado de forma sintética por tratarse de un ámbito de pequeña escala. Ello permite definir los rasgos del funcionamiento del sistema territorial a partir de un instrumento de trabajo fundamental: las Unidades Ambientales Homogéneas, que definen porciones del territorio en función de la naturaleza de sus suelos, procesos activos, comunidades biológicas y modificaciones humanas a que han sido sometidas, con la finalidad última de establecer una ordenación racional en consideración de los elementos singulares con que cuenta el territorio.

#### 14.1 Problemática ambiental existente

El tratamiento de la problemática ambiental existente va a tener como eje fundamental el reconocimiento de los diferentes desequilibrios producidos por la presencia humana en el territorio municipal, desequilibrios derivados de un diverso conjunto de impactos ambientales, de mayor o menor importancia.

Como se ha señalado ya en el apartado de impactos ambientales existentes, el mayor impacto o el que demanda una urgente atención es el tratamiento global del área para mitigar el aspecto actual desde la perspectiva de la FV-2, el cual no induce a las potenciales entidades comerciales a buscar en él su localización.

Los efectos ambientales derivados de la problemática se caracterizan estableciendo su relación de causalidad, duración, extensión, incidencia, singularidad, reversibilidad, capacidad de recuperación, signo, magnitud y significado. En este sentido, teniendo en cuenta las categorías anteriormente expuestas, se distinguirán entre efectos directos o indirectos; temporales o permanentes; continuos o discontinuos; totales o parciales; específicos o comunes; reversibles o irreversibles; paliables o no paliables; positivos o negativos; amplios o reducidos; y muy significativos, significativos o poco significativos, respectivamente. De esta forma tendremos:

**Causalidad:** un efecto ambiental es directo cuando es consecuencia inmediata de determinada acción e indirecto cuando median entre acción y consecuencia otros elementos.

**Duración:** un efecto ambiental es temporal cuando la duración de sus repercusiones sobre el espacio es finita y es permanente cuando no lo es.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de Sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Edo:  
El secretario Accia.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



**Aparición:** un efecto ambiental es constante cuando desde su aparición se mantiene activo de manera sostenida, es periódico cuando aparece de manera regular, e irregular cuando aparece de manera desacostumbrada.

**Adición:** un efecto ambiental es simple cuando sus repercusiones no se suman a las de otros efectos y es acumulativo cuando sus repercusiones sí se suman o causan sinergias con las de otros efectos.

**Incidencia:** un efecto ambiental es total cuando incide sobre todo el ámbito de estudio y parcial cuando su incidencia es local.

**Extensión:** un efecto ambiental es continuo cuando el ámbito espacial en el que se produce no está fraccionado y discontinuo cuando sí lo está.

**Magnitud:** un efecto ambiental es amplio cuando repercute sobre una gran porción del ámbito de estudio y es reducido cuando sucede lo contrario.

**Singularidad:** un efecto ambiental es común cuando las consecuencias del mismo son similares a las de otros efectos y es singular cuando presenta especificidades originales.

**Reversibilidad:** un efecto ambiental es reversible cuando sus consecuencias no comprometen de manera definitiva el espacio sobre el que se produce y es irreversible cuando sus consecuencias son irremediables.

**Modulación:** un efecto ambiental se considera paliable cuando tiene la capacidad de ser minimizado y se considera no paliable cuando tal capacidad es nula.

**Signo:** un efecto ambiental es positivo cuando su naturaleza está en concordancia con los criterios y objetivos medioambientales ya definidos y es negativo cuando los contradice.

**Significado:** un efecto ambiental es muy significativo cuando representa un cambio muy sustancial en las condiciones del medio, significativo cuando tal cambio es menor y poco significativo cuando es poco sustancial.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de Sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Edo:  
El secretario Accia.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



## 14.2 Evaluación del Impacto Ambiental

### Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado TE/I-2 El Matorral. (SUSO TE/I-2)

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES										
<b>Clasificación</b>		<b>Nomenclatura</b>			<b>Toponimia</b>					
Urbanizable Sectorizado Ordenado		SUSO TE/I-2 El Matorral			El Matorral					
<b>Unidad ambiental afectada</b>		<b>Nº</b>	63							
		<b>Tipo</b>	Llanura costera del Este							
		<b>Denom.</b>	Llanos del Matorral							
<b>Superficie clasificada</b>		<b>Superficie m<sup>2</sup></b>			272.545 m <sup>2</sup>					
<b>DESCRIPCIÓN</b>		<b>CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO</b>								
Llano en Plataforma Costera del Este, en elevado estado de degradación y desuso.		<b>Geomorfología</b>		Llanura residual erosiva						
		<b>Vegetación</b>		Matorral xerofítico halófilo (puntual)						
		<b>Fauna</b>		Sin interés						
		<b>Patrimonio</b>		Etnográfico (Horno de cal, vestigios)						
		<b>Suelos</b>		Clase D y E						
		<b>Usos</b>		Erial						
		<b>Calidad visual</b>		Baja						
<b>ORIENTACIÓN DE USO EMANADA DEL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL</b>					<b>ADECUACIÓN RESPECTO A LA PROPUESTA EVALUADA</b>					
Usos Urbanos / Equipamientos.					Compatible					
<b>Valoración del impacto sobre los elementos del medio</b>		<b>COMPATIBLE</b>	<b>MODERADO</b>	<b>SEVERO</b>	<b>CRÍTICO</b>	<b>Evaluación de impacto ambiental</b>				
						<b>Signo</b>	Negativo		Positivo	X
						<b>Magnitud</b>	Mínimo		Notable	X
						<b>Causa-efecto</b>	Directo	X	Indirecto	
Geomorfología		X				<b>Complejidad</b>	Simple		Acumulativo	X
Vegetación		X				<b>Plazo</b>	Corto		Medio	X
Fauna		X				<b>Duración</b>	Permanente	X	Temporal	
Patrimonio		X				<b>Reversibilidad</b>	Reversible		Irreversible	X
Suelos		X				<b>Recuperabilidad</b>	Recuperable		Irrecuperable	X
Hidrología		X				<b>Periodicidad</b>	Periódico		Irregular	
Usos		X				<b>Continuidad</b>	Continuo	X	Discontinuo	
Calidad Visual		X				<b>Valoración global</b>				<b>Compatible</b>
<b>MEDIDAS CORRECTORAS</b>										
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regulación tipológica de volúmenes y tratamiento de fachadas por contigüidad con viario de primer orden y por afección de servidumbres aeronáuticas.</li> <li>- Tratamiento de los bordes norte, este y sur del sector con espacios libres ajardinados y equipamiento deportivo, creando una franja de transición del uso industrial- comercial hacia los usos circundantes: residencial e infraestructura aeroportuaria.</li> <li>- Control de los materiales de acabado tanto de fachadas como de los propios espacios libres y deportivos para su adecuada integración paisajística</li> </ul>										

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Edo:  
El secretario Accial.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



### 14.3 Limitaciones de Uso

La metodología seguida a lo largo de este documento ofrece una visión integrada del territorio, al identificar y valorar los elementos que lo estructuran, determinando las potencialidades de actuación con el objeto de abordar una ordenación integral del territorio municipal.

Como resultado, se obtiene la estructura y dinámica del sistema territorial, que permite establecer una serie de limitaciones de uso que determinarán el grado de restricciones para el desarrollo de actuaciones que impliquen una transformación sustancial de las condiciones actuales del territorio.

En el caso de la unidad contemplada las limitaciones de uso vienen impuestas en virtud de las características propias de estos terrenos considerados desde la perspectiva de unidad ambiental o de paisaje. Así, al constatar la práctica ausencia de valores en dicha unidad, por contraste, ya que la metodología del paisaje así lo entiende; un paisaje es tanto más susceptible de transformación, es decir, admite o posee una mayor capacidad portante, cuanto más bajo sea el valor diagnóstico de potencialidad, o lo que es lo mismo, su Calidad para la. Se trata pues de una propuesta de Suelo Urbanizable, Sectorizado Ordenado, con destino de uso Industrial, Terciario y de Equipamiento deportivo con Espacios libres que complementan al sector.

De cualquier forma esta calificación del suelo no implica una transformación de los usos, ya que viene a sustituir al no uso, al erial en el que no se desarrolla ningún uso, ni siquiera el de regeneración por las condiciones naturales del ámbito, introduciendo en dicha pieza usos, económica y socialmente viables y beneficiosos para el municipio.

Al no existir por otra parte valores significativos de importancia en cualquiera de sus niveles o consideraciones, tanto naturales; geológico, geomorfológico, florístico, faunístico, o cultural: patrimoniales de cualquier clase, no existen limitaciones de uso en esta porción de territorio municipal

### 14.4 Dinámica de Transformación

En relación con la dinámica de transformación, que es el valor diagnóstico que expresa el sentido que sigue el proceso de transformación de las unidades desde un estado natural climácico, hasta el mayor grado de transformación que se considera el consolidado urbano.

La presente unidad considerada se trata de un ámbito periurbano totalmente apto para ser transformado, ya que cuenta con todos los servicios al encontrarse en una posición estratégica anejo al Suelo Urbano Consolidado Industrial de El Matorral. Por ello, no parece necesario

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Edo:  
El secretario Accia.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón



justificar la dinámica de transformación de esta unidad, ya que su vocación por topología y características intrínsecas la hacen la mejor candidata para la propuesta que sostiene.

### 14.5 Calidad para la Conservación

La Calidad para la Conservación, es el valor síntesis del diagnóstico ambiental. En este valor se resumen el resto de evaluaciones diagnósticas desde los distintos puntos de vista que se realiza. En definitiva, el diagnóstico está orientado a detectar qué unidades encierran unos valores tales, o en qué medida en cada ámbito territorial, que sea precisa su conservación en virtud de dicho valor.

La Calidad para la Conservación de esta unidad viene dada por una ausencia de valores en el sentido expuesto de elementos excepcionales o relevantes en cada una de las características que tiene en cuenta el inventario. Sin embargo, el valor intrínseco de esta pieza de suelo viene dado por su localización estratégica en el ámbito periurbano de Puerto del Rosario y próxima al aeropuerto y al puerto, que hace precisa su preservación para albergar usos de alto rendimiento y colectivos, al tratarse del vestíbulo del área capital de Puerto del Rosario.

Por todo ello, se considera que el ámbito que motiva la Ordenación tiene un único valor que hace necesaria su preservación, o en términos más específicos, la preservación de la misma para los usos previstos, actualizando los criterios que promuevan su ordenación, así como sus parámetros formales a fin de que pueda asegurarse su éxito funcional.

### 15 Previsible evolución en caso de no aplicar el plan.

De modo esquemático se podrían prever las siguientes situaciones no deseables:

- Déficit de equipamientos deportivos y espacios libres que den respuesta a la demanda de una población centralizada en el casco urbano y ámbitos adyacentes.
- Disfuncionalidad del espacio vacío en un área central del vestíbulo insular con potencialidad de transformación alta, lo cual obstaculiza la articulación de las piezas alrededor de la misma y la consolidación de una centralidad comercial en el área periurbana de Puerto del Rosario.
- Impide la dinamización de dicho centro en cuanto a actividad comercial deportiva y de ocio.
- Mantenimiento de una situación indeseable de expectante o inacabada de esta pieza, cuyo impacto principal es el abandono actual y la ruptura de relaciones espaciales que supone el gran vacío que sirve de realce a la fachada descuidada de la Urbanización Industrial existente.
- Pérdida de la oportunidad de corregir los efectos paisajísticos y visuales desde la FV-2 mediante la introducción de la franja de espacios libres y deportivos de transición hacia

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el pleno de sesión de fecha 23 de mayo de 2016.

Edo:  
El secretario Accial.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón





el suelo industrial y comercial y mediante la regulación de los parámetros formales de la edificación proyectada.

## 16 CONCLUSIÓN DE LA MEMORIA INFORMATIVA

A la vista del contenido del presente documento de Memoria informativa, no existen argumentos jurídicos –aplicación directa de preceptos de rango de ley o reglamentario, determinaciones de planeamiento, etc.- ni argumentos ambientales, económicos o sociales que impidan la reclasificación del suelo estudiado de rústico a suelo urbanizable. Por el contrario, existen razones urbanísticas, económicas y sociales para la ordenación del planeamiento general en los términos expuestos en la Memoria Justificativa

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en relación a la aprobación definitiva parcial, según acuerdo de la COTMAC celebrada el 20/05/2015, aprobado por el Pleno en sesión de fecha 23 de mayo de 2016.



Edo:  
El secretario Accia.  
Juan Manuel Gutiérrez Padrón