Digitally signed by GUTIERREZ PADRON JUAN MANUEL - DNI 43654202H
DN: cn=GUTIERREZ PADRON JUAN MANUEL - DNI 43654202H, sn=GUTIERREZ PADRON, givenName=JUAN MANUEL, c=ES, o=AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO, ou=certificado electrónico de empleado público, SECRETARIA, serialNumber=43654202H
Date: 2016.05.31 08:45:41 +01'00'

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 Accital.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón

AYUNTAMIENTO PUERTO DEL ROSARIO SECRETARÍA

Plan General de Ordenación
Puerto del Rosario. Fuerteventura

LIBRO 5.SUSO-TE/I-2 El Matorral

b.Memoria Justificativa

Firmado digitalmente por: NOMBRE DIAZ ELIAS MARIA BELEN - NIF 43763187Y
Motivo: La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesiones celebradas el 20 de mayo de 2015 y 6 de octubre de 2016, APROBÓ DEFINITIVAMENTE el Plan General de Puerto del Rosario (Exp.2013/0078)
Localización: SECRETARIA DE LA COTMAC
Fecha y hora: 29.12.2016 13:51:03

1 INTRODUCCIÓN 3
4 EL SECTOR EN EL PLAN GENERAL DE PTO. DEL ROSARIO 8
5 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN 12
6 CRITERIOS PARA EL SUELO URBANIZABLE 13
7 ANÁLISIS DE LAS CONSECUENCIAS DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SECTOR 17
8 DIMENSIONES BÁSICAS DE LA PROPUESTA 19
9 CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS LEGALES DE APLICACIÓN 20

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 Accital.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón

AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO
SECRETARÍA

1 INTRODUCCIÓN

Se trata el presente documento de la Memoria Justificativa o de ordenación para la clasificación del sector de El Matorral, denominado SUSO TE/I-2, como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado que, por tanto, incorpora las determinaciones para su ordenación en el Plan General de Ordenación en tramitación y del cual forma parte la propuesta de ordenación.

Se establece para este sector la calificación de uso Industrial y Terciario/comercial en la búsqueda de una localización óptima para la implantación de estas actividades de gran incidencia territorial, urbanística y económica.

La propuesta se realiza sobre esta pieza de suelo por confluir en ella, por una parte, características topológicas como la adecuada situación en la periferia del centro urbano de Puerto del Rosario, pero cuya proximidad revierte en ahorro en traslados tanto de trabajadores como de usuarios de las instalaciones comerciales. Proximidad al Aeropuerto y Puerto que son la entrada de todas las personas y mercancías que constituyen el sujeto y objeto de la actividad económica. Situación inmediata a la vía FV-2 que es la infraestructura quizá más importante y constituye el eje Norte-Sur de una isla cuya configuración física oblonga hace que disten unos 130 kilómetros el núcleo más al norte Corralejo del núcleo más al sur de la misma, Morrojable. Por otra parte, y no menos importante como criterio sobre el que se sustenta la propuesta de ordenación, hay que señalar las características ambientales de esta área. Se trata de un terreno llano, en la Plataforma Costera del Este en el que prácticamente no existen valores ambientales que deban ser sometidos a protección, con la excepción del vestigio relicto de un horno de cal, el cual se ha contemplado y que la ordenación respetará como elemento a conservar si así lo indicara el correspondiente informe del órgano competente en materia patrimonial etnográfica.

Como se ha citado ya en la descripción de las alternativas, se trata de que el Plan General de Ordenación en trámite incorpore la ordenación de este sector con el fin de dinamizar la ejecución de las determinaciones correspondientes a su desarrollo, permitiendo de esta forma la implantación de centros de actividad industrial y comercial que ayuden a la reactivación económica de Puerto del Rosario. Así mismo, contribuir a la consolidación del Modelo Territorial propuesto por el Plan General mediante una pieza estructurante estratégica, cuyos efectos sinérgicos pueden funcionar como motor de un nuevo despegue económico y, con ello, de un notable incremento de la calidad de vida de los ciudadanos no solo del municipio de Puerto del Rosario, sino del ámbito insular de Fuerteventura. El objetivo de implantación de un Parque Empresarial que aglutine una abierta oferta de potenciales actividades económicas, favorecido por el hallazgo de una localización adecuada topológica y ambientalmente, es una oportunidad que el Plan General debe perseguir y activar como prioritario, a fin de lograr el objetivo general promover el uso racional del territorio desde la perspectiva de un Modelo Territorial sostenible y adecuado a las características del medio y la población que lo ocupa.

A continuación se exponen los parámetros dimensionales propuestos para el sector y que es válido para la alternativa seleccionada, ya que la alternativa 0 solo requiere la consideración de la superficie bruta del mismo. Como se ha dicho ya, la diferencia entre las distintas alternativas de ordenación es básicamente temporal, ya que espacialmente el Sector de SUSNO y el de

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 Accital.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón
AYUNTAMIENTO DEL ROSARIO SECRETARÍA

SUSO difieren en que este último incorpora su ordenación y se tramita conjuntamente con el Plan General.

Se plantea pues incorporar al Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario en la zona de suelo urbano industrial de **El Matorral**. En esta zona el Plan General de Ordenación Urbana de Puerto del Rosario, aprobado definitivamente el 17 de junio de 1989 y su Texto Refundido aprobado en mayo de 1996, ha venido sufriendo distintas modificaciones a fin de ubicar suelo industrial, probablemente por su proximidad al Aeropuerto de Fuerteventura y sus buenas comunicaciones viarias.

En esta zona, entre el suelo urbano de uso industrial existente, totalmente edificado, y los suelos urbanos consolidados próximos, existe una bolsa de suelo, actualmente clasificada como suelo rústico residual (B6), denominado "Paisaje extenso Majorero" que ya se encuentra encajado en parte por la urbanización y por estar rodeado por suelos urbanos consolidados tanto de uso residencial como de uso industrial y, por tanto, entendemos que esta alternativa es susceptible de integrarse en la trama urbana.

La delimitación de esta alternativa coincide con caminos abiertos tanto en su lindero norte como en su lindero sur; su lindero este lo conforma la carretera FV-2 y su lindero oeste el suelo urbano industrial El Matorral. Esta alternativa, tiene como ventaja, respecto a las otras, su casi colindancia con Aeropuerto de Fuerteventura.

DISTANCIA EN KM		TIEMPO EN MINUTOS	
CAPITAL	8	CAPITAL	10
AEROPUERTO	COLINDANTE	AEROPUERTO	1
PUERTO	8	PUERTO	10

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES					
ASFALTADO	SI	ESTADO ACCESO	BUENO	ALUMBRADO PÚBLICO	SI
VIGILANCIA	NO	ANCHO ACCESO		ZONAS VERDES	NO
ALTA TENSIÓN	NO	APARCAMIENTOS	SI	ESTACIONES DE SERVICIO	NO
BAJA TENSIÓN	SI	ESTADO APARCAMIENTO		ENTIDADES FINANCIERAS	NO
PUNTOS LIMPIOS	NO	TELÉFONOS PÚBLICOS	NO	MENSAJERÍAS	NO
RECOGIDAS RESIDUOS	SI	RED SEPARATIVA	SI	TELEFONÍA MÓVIL	NO
RESTAURACIÓN	NO	INSTALACIÓN COMÚN INCENDIOS	NO	BANDA ANCHA	NO

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 Accital.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón
AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO SECRETARÍA

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.

AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO SECRETARÍA

Fdo:
El secretario Accital.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón

Cercanía de la zona de esta alternativa al Aeropuerto de Fuerteventura

Esta ordenación viene a corresponderse con las distintas propuestas que se ha integrado en los últimos años en los distintos documentos que si bien han iniciado su tramitación administrativa, finalmente, por distintas razones, no se han concretado en un documento de planeamiento definitivamente aprobado.

Creemos que esta ordenación terciario comercial por su mejor ubicación, cercana al Aeropuerto, y por la caracterización urbanística de su entorno es la que mejor optimiza la ordenación del territorio minimizando su incidencia en el medio ambiente y viene a completar el vacio entre los suelos urbanizados, tanto residencial como industrial, carretera FV-2 y una vía comarcal. La renta de situación de este suelo, casi colindante con el Aeropuerto, y con las infraestructuras necesarias para su desarrollo, accesibles, y por las cuestiones anteriormente comentadas, es lo que nos lleva definitivamente a elegir esta alternativa en la presente propuesta de ordenación.

2 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

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 Acctal.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón
AYUNTAMIENTO PUERTO DEL ROSARIO SECRETARÍA

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 m².**

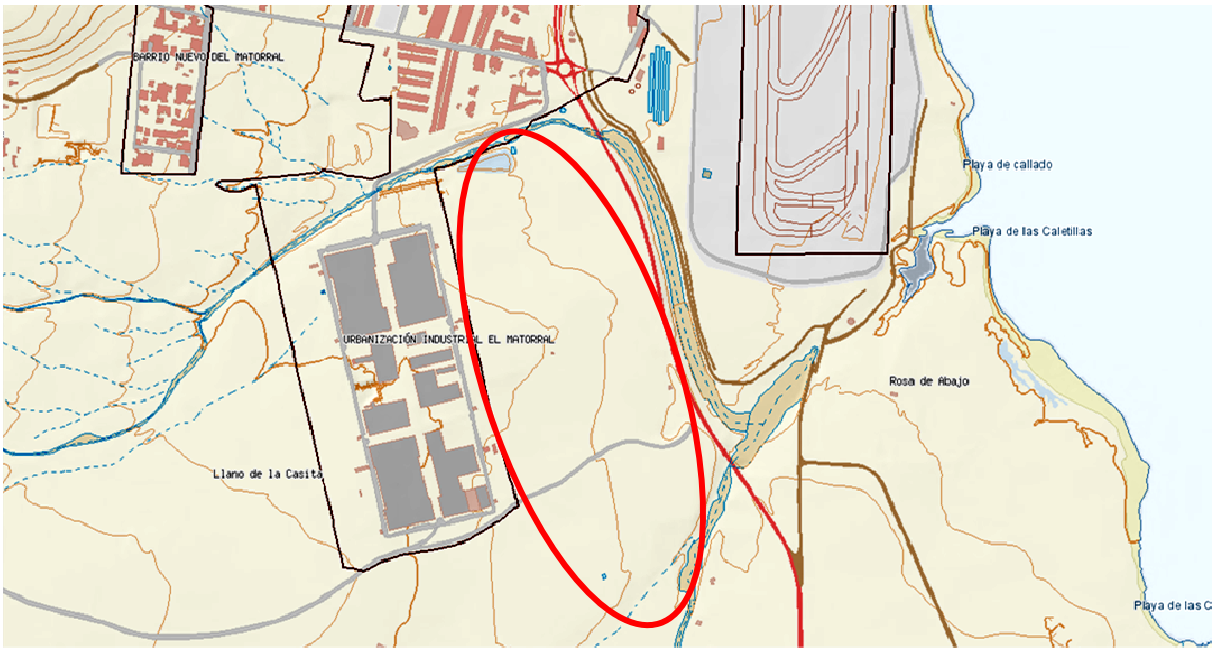
La posición de esta parcela, en el límite de la urbanización industrial existente y colindante con la carretera del Sur FV-2, formando parte del la franja de primera periferia del casco urbano de Puerto del Rosario, motiva el planteamiento de su ordenación como pieza urbanizable. Ello se plantea a efectos 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.

3 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/

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 Accta.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón
AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO SECRETARÍA

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.

4 EL SECTOR EN EL PLAN GENERAL DE PTO. DEL ROSARIO

La Memoria Justificativa del vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario señala, acertadamente, que toda planificación de acciones estratégicas encierra una oportunidad para reflexionar sobre el pasado, el presente y, esencialmente, el futuro socio-económico y ambiental de nuestro entorno.

La ordenación urbanística ha de tratar de conjugar dos principios fundamentales: por un lado, el de estabilidad y seguridad jurídica, y, por otro, el de modificación, revisión o incluso nuevo planteamiento, pues si bien es atendible la necesidad de permanencia de los instrumentos de planeamiento, ello no debe conllevar posiciones y situaciones inmovilistas, en franca contradicción con los requerimientos derivados de las distintas concepciones culturales, sociales, económicas, ideológicas, políticas, entre otras, que van a manifestarse en orden a nuevas necesidades y conveniencias, y con respecto a las que la normativa urbanística debe dar adecuado cauce y desarrollo, según queda reflejado en la sentencia del Tribunal Supremo de 11 noviembre 2004. Una concepción totalmente estática del urbanismo, en vez de dinámica y respetuosa con las futuras necesidades y conveniencias podría llevar a la negación del mismo, perpetuando ordenaciones obsoletas, erróneas o incluso perjudiciales al interés público y privado.

Por ello, trasladándonos al caso concreto, aun considerando los factores externos que hayan podido incidir en la dilación de la aprobación del nuevo instrumento de ordenación municipal que ya incorporaba la ordenación del ámbito pretendida por esta ordenación, es lo que conduce a que se plantee incorporar al Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario este sector

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 Accital.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón
AYUNTAMIENTO PUERTO DEL ROSARIO SECRETARÍA

como ordenado, lo cual no supone sino adelantar en el tiempo la viabilidad jurídica de la ejecución que se propone y que, coincide con la ordenación pretendida por el Ayuntamiento en el documento de nuevo Plan General de Ordenación que se ha venido tramitando hasta la fecha.

En este contexto, al establecer los objetivos y criterios de la propuesta que contiene este documento se ha tenido en cuenta la realidad física de las distintos suelos industriales del municipio de Puerto del Rosario, así como la legislación sectorial que, por la ubicación de cada una de ellas, resulta de aplicación.

Si bien las distintas zonas industriales existentes en el municipio cuentan con conexión a los sistemas generales viarios y a las redes de distribución de servicios en puntos cercanos e incluso dentro de los mismos, con un alto grado de consolidación de la edificación, lo cierto es que algunas de estas zonas no disponen de los servicios urbanísticos adecuados, tal como es el caso de Las Salinas (UA-21) y la zona industrial de Zurita, (SUP13a), entre otros.

Señalización de los suelos industriales en la isla de Fuerteventura

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 Accital.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón

AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO
SECRETARÍA

El resto de las zonas industriales existentes en el área capitalina se concretan en los suelos urbanos de La Hondura, Risco Prieto-Llanos de Negrín y El Matorral, por lo que la ordenación a incluir en el Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario de cualquiera de estas zonas no modifica sustancialmente el modelo territorial previsto en el planeamiento vigente.

Señalización de algunos suelos industriales en Puerto del Rosario: La Hondura, Salinas, Risco Prieto y El Matorral

La consideración de la importancia de la situación estratégica de estos tres suelos industriales: La Hondura, Risco Prieto-Llanos de Negrín y El Matorral, viene incluso recogida en el Boletín Informativo número 43, de la segunda quincena de noviembre de 2011, del Ayuntamiento de Puerto del Rosario. En ella, el Concejal del área manifiesta que “estas zonas están sometidas a una fuerte actividad, de ahí que el Ayuntamiento tenga que emplear importantes recursos en seguridad viaria, limpieza, embellecimiento, promoción, señalización y en la medida de sus posibilidades, contribuir a que la actividad comercial en la zona se desarrolle en las mejores condiciones posibles”.

La reafirmación de una estrategia industrial innovativa y competitiva por parte de la Unión Europea y la necesidad de afrontar, a corto y medio plazo, el reto de la diversificación de la economía canaria, convierten al sector industrial en una pieza esencial para garantizar, en clave de futuro, la sostenibilidad y sustentabilidad de la economía y sociedad canaria.

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 Accital.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón
AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO SECRETARÍA

El Parlamento de Canarias aprobó la resolución "ELABORACIÓN PLANIFICACIÓN INDUSTRIAL 2009-2020" en la se insta al Gobierno de Canarias a trabajar en la planificación industrial del archipiélago, con un horizonte temporal hasta 2020.

El citado documento establece como objetivo prioritario crear las condiciones estructurales, socioeconómicas y logísticas que permitan, antes de 2020, disponer de un sector industrial mejor posicionado, con una gestión avanzada, más competitivo, productivo e innovador, con un mejor balance exterior y con la máxima capacidad para captar cuotas crecientes en el mercado regional al mismo tiempo que se sigue creciendo en los mercados exteriores.

A partir de la nueva situación económica que arranca desde 2007, Canarias en general y Fuerteventura en particular tienen que abrirse a mercados emergentes, ampliando y mejorando las relaciones comerciales con países próximos del continente africano, entre otros. Esta aspiración poco a poco va asentándose y formando parte del tejido socio-económico de la isla y en concreto en Puerto del Rosario, municipio donde se concentran importantes infraestructuras a nivel insular, como son el Puerto y el Aeropuerto, nos lleva a plantear la presente ordenación, para poder dar una respuesta adecuada al razonable crecimiento de la demanda de suelo industrial.

Otra de las razones que nos lleva a plantear la presente revisión es que el planeamiento general en vigor calificaba 186,51 Ha de suelo con uso industrial, del cual el 43,5% se encuentra actualmente ejecutado en situación de gran actividad. Del resto de suelo, cerca del 15% está pendiente de gestión y ejecución; otro 16,23 % conforma una única bolsa de suelo industrial que, probablemente por no contar con los servicios urbanísticos adecuados y por no tener las mejores condiciones de comunicación viaria, no se ha desarrollado; El resto del suelo se recalificó a uso residencial.

Por otro lado, a partir del análisis socioeconómico de la isla de Fuerteventura, se puede concluir que Puerto el Rosario mantiene su condición de municipio puntero en los sectores de servicio, comercio e industria, presentando un bajo potencial turístico que podemos decir que se limita a los pasajeros de cruceros y a las visitas de turistas a centros comerciales. Por tanto, son estos los sectores que pueden dinamizar la economía del municipio, lo que nos reafirma en la necesidad de plantear la presente revisión. Frente a la fortaleza de municipios como La Oliva, Pájara, etc. de gran implantación turística, el municipio de Puerto del Rosario tiene que tener su propia especialización de acuerdo a sus condiciones naturales, su enclave territorial y las potentes infraestructuras ya disponibles.

Partiendo de los objetivos globales expuestos, se busca, con la presente propuesta, la puesta en uso de una pequeña bolsa de suelo, que estando clasificada como suelo rústico, ha quedado totalmente rodeada por suelos urbanos industriales colmatados por la edificación, la red viaria

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 Accital.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón
AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO SECRETARÍA

insular y por el límite municipal con el municipio de Antigua. Puesta en uso compatible con respeto de demanio hidráulico, las servidumbres de las carreteras de interés general o insular y las servidumbres aeronáuticas. Bolsa de suelo que, disponiendo de adecuadas comunicaciones con las infraestructuras fuertes como Puerto y Aeropuerto, tiene una clara vocación de integración en la trama urbana preexistente, coadyuvando al desarrollo comercial, económico y social de la isla de Fuerteventura sin el más mínimo detrimento de valores ambientales que hayan de ser preservados.

5 Criterios y objetivos de la ordenación

Los criterios derivados de la propuesta de Adaptación del Plan General de Puerto del Rosario, para proponer la categorización como **suelo urbanizable sectorizado ordenado** (SUSO), a un sector de suelo en el ámbito del Aeropuerto de Fuerteventura. En este sentido se incorporan los documentos de ordenación pormenorizada de dicho sector, así como las normas urbanísticas de aplicación al mismo con el objeto de su coordinación con la normativa general del Plan, con las correcciones que correspondan para su integración en el cuerpo normativo de este.

Por tratarse de una propuesta de integración, se apoya en los objetivos y criterios que adopta el propio Plan para justificar su propuesta general, en un intento de demostrar o justificar que esta ordenación tiene perfecto encaje en la ordenación contenida en el Plan y viene a responder a aquellos objetivos sin violentar en ningún caso la voluntad de la corporación expresada en dicho documento, más allá de las singularidades del espacio ordenado y del interés explícito de la corporación en transformar esta zona en un área de oportunidad derivada de las potencialidades territoriales de la instalación aeroportuaria.

Así, dicha Memoria recoge un conjunto ordenado de objetivos que se resumen a continuación y que vienen a dar cobertura técnica y jurídica a la propuesta planteada:

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 Accital.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón
AYUNTAMIENTO PUERTO DEL ROSARIO SECRETARÍA

*…"**Noveno Objetivo: potenciar la implantación de usos industriales y de servicio** en el término municipal procurando con ello mantener un volumen de empleo adecuado a la dimensión del modelo propuesto, al tiempo de que reforzar el carácter de Puerto del Rosario como capital de la isla y cabecera de servicios de la misma.*

Históricamente Puerto del Rosario ha sido un núcleo de servicios que han caracterizado la ciudad casi desde su origen por contraposición al entorno de municipios colindantes formado por núcleos urbanos de menor dimensión y que en fechas recientes han tenido un fuerte desarrollo turístico derivado de sus excepcionales condiciones naturales, de las que Puerto del Rosario carece.

Sin que en ningún caso pueda preconizarse la total erradicación de los usos turísticos en

Puerto del Rosario, resulta necesario sin embargo explotar las singularidades derivadas de su condición de capital, potenciando al municipio como primer centro de servicios y empleo de la isla.

Dicha potenciación requiere que se lleve a cabo a partir de una especialización del territorio, buscándose sinergias de las propias implantaciones industriales, y evitando las mezclas de usos industriales e residenciales que se interfieren entre sí por sus distintos tipos y volúmenes de tráficos rodados y que suponen una merma o una restricción para la mejora de la imagen urbana de las áreas residencial les y unas disfuncionalidades de las áreas industriales rodeadas de zonas residenciales.

Por tal razón resulta conveniente apostar desde el Plan General por la creación de una gran área de actividad localizada allí donde no entre en competencia con las zonas residenciales o turísticas, tenga adecuadamente resueltas sus accesos rodados de comunicación con el resto de la isla, resulte de fácil conexión a las grandes infraestructuras básicas y se localice sobre suelos de escaso o nulo valor medioambiental.

Decimo Objetivo: *definición de una gestión acorde con la capacidad de gestión municipal y de los operadores urbanos de Puerto del Rosario, capaz asimismo de garantizar la viabilidad de los distintos polígonos y la materialización del modelo urbano propuesto, y que contemple la asignación a los nuevos desarrollos de las obras de infraestructuras y sistemas generales necesarios.*

El modelo de gestión urbanística previsto en el Plan General, a pesar de la claridad y precisión en la delimitación que sus distintos polígonos y sectores, para el reparto de beneficios y cargas, resultaba de especial complejidad en su desarrollo dada la inadecuación del mismo a las mecánicas tradicionales de los operadores cotidianos de Puerto del Rosario; en consecuencia el desarrollo de dicho Plan ha resultado especialmente dificultoso por su inadecuación real a los operadores tradicionales locales.

Por ello la actual ordenación, además de mantener el rigor metodológico de la gestión definida en el Plan del 96, debe tener en cuenta para la gestión del futuro Plan tanto la estructura de propiedad del suelo como las pautas de comportamiento del sector inmobiliario local, ya que en definitiva debe primarse el Plan mas como un instrumento de intervención operativo sobre el territorio que de un documento teórico normativo.

6 CRITERIOS PARA EL SUELO URBANIZABLE

De otro lado, y por lo que hace referencia al tratamiento diferencial de los suelos que la

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 Accital.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón
AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO SECRETARÍA

propuesta incorpora dentro de la clase de suelo urbanizable, el Plan general determina las condiciones particulares que deben cumplir los distintos espacios del municipio para su consideración con tal clase, dentro de alguna de las categorías que el TRLOTENC´00 establece para organizar la estructura de las transformaciones del municipio.

Entre las distintas categorías, el documento de memoria determina las condiciones para que, dentro de la categoría de suelo urbanizable sectorizado, el Plan General opte por incorporar en su normativa y planimetría la totalidad de las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada y completa de los sectores y, con ello, su consideración como ordenados desde el propio Plan General, para distinguirlos de aquellos otros que, por razones de ausencia de información para establecer dicho nivel de detalle, pasan a ser no ordenados y asumir la necesidad de que dicha ordenación pormenorizada se establezca mediante instrumento de desarrollo.

Las condiciones y criterios mencionados se pueden resumir en las siguientes, sin perjuicio de las necesarias correcciones que se proponen desde esta sugerencia que se incorporan subrayadas en rojo dentro del texto:

…"7.2 EL SUELO URBANIZABLE.

Por definición el Suelo Urbanizable está constituido por aquellos terrenos que el planeamiento general declara, en principio, adecuados para ser urbanizados.

Manteniendo el criterio del Plan General del 96 la presente Revisión aborda una generosa clasificación de esta clase de suelo en una solución tendente a definir un modelo urbano a muy largo plazo que sirva como soporte y elemento de referencia para el desarrollo a las distintas piezas (planes parciales y unidades de ejecución) a través de las cuales debe desarrollarse a lo largo del tiempo la ciudad.

En cualquier caso la delimitación de los suelos urbanizable del Plan General se aborda teniendo en cuenta tanto las determinaciones del PIOF como las categorías establecidas para esta clase de suelo por el TRLOTENC´00

*De este modo la revisión establece (**cuatro**) categorías de Suelo Urbanizable que son:*

a) El Suelo Sectorizado Ordenado, constituido por aquellas áreas para las que el Plan General establece un ordenación detallada vinculante, por provenir de Sectores con Plan Parcial aprobado o con el Sistema de Gestión iniciado. O bien, razones de interés municipal en suelos de localización singular aconsejen disponer de la ordenación completa desde la propuesta de Plan General.

b) *El Suelo Sectorizado No Ordenado, constituido para aquellas áreas para las que el Plan General establece una preordenación que sirva de referencia en el posterior desarrollo de los distintos planes parciales.*

c) *El Suelo No Sectorizado Estratégico, constituido para aquellas áreas de grandes*

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 Accital.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón
AYUNTAMIENTO PUERTO DEL ROSARIO SECRETARÍA

equipamientos e instalaciones al servicio de toda la ciudad (aeropuerto, nuevo puerto comercial, etc).

c) *El Suelo No Sectorizado Diferido, constituido para aquellas áreas susceptibles de su puesta en uso una vez que el crecimiento lo demande por haberse ocupado un parte importante del suelo urbanizable sectorizado previsto.*

Por otra parte los usos industriales de nueva creación se localizan masivamente al Sur del término próximos al aeropuerto, en tanto que los usos residenciales se localizan, reconsiderando buena parte de los usos turísticos e industriales no desarrollados del Plan del 94, colindantes con el núcleo urbano principal del municipio. Sobre los pequeños núcleos urbanos diseminados por el término no se prevén ensanches de suelo urbanizable

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 Accital.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón
AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO SECRETARÍA

8.2 LA GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

A efectos de la gestión del Suelo Urbanizable la Revisión hace uso de las categorías de suelo: los Suelos Urbanizables Sectorizados y No Sectorizados, los cuales a su vez quedan subdivididos de acuerdo con las posibilidades previstas en el TRLOTCENC, en Ordenados y No Ordenados en el primer caso, y estratégico y diferido en el segundo.

En la medida que la definición del modelo urbano propuesto en la Revisión se basa casi exclusivamente en los suelos sectorizados es sobre esta categoría sobre la que se establecen determinaciones de detalle.

La dimensión del modelo urbano propuesto lleva a prever en el Suelo Urbanizable Sectorizado un total de 45 polígonos/sectores de gestión diferenciada de los cuales 9 corresponden al Suelo Urbanizable Ordenado y 36 al Suelo Urbanizable No Ordenado.

Como ya se ha señalado anteriormente en el Suelo Urbanizable Ordenado se incluyen todos los polígonos que tienen sus planes parciales aprobados o que han iniciado su gestión. En consecuencia las determinaciones del Plan General establecidas en estos polígonos son vinculantes ya que recogen tanto las voluntades de la propiedad y el Ayuntamiento como, en su caso, las ordenaciones aprobadas .

Por el contrario el Suelo Urbanizable No Ordenado incluye todas las áreas edificables necesarias para materializar un modelo urbano en la Revisión coherente si bien las determinaciones del P.General, en cuanto a su ordenación, tienen un carácter indicativo excepto en sus elementos básicos delimitación del polígono y viario estructurante y, en algunos casos, en la posición de los equipamientos y zonas verdes públicas.

a) El Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

El Plan al incluir en esta clase de suelo únicamente los Sectores en desarrollo del vigente

Plan General, bien con Plan Parcial aprobado, bien con su gestión iniciada, no establece condiciones especiales distintas de las establecidas en el momento de la aprobación del Plan Parcial correspondiente. Con ello se garantiza no afectar las operaciones inmobiliarias en curso. ***O bien aquellos sectores de interés para la estructura funcional propuesta que cuya ordenación realiza el propio Plan General.***

Como excepción a lo anterior únicamente será de aplicación en estas áreas los criterios generales del nuevo Plan en cuanto a medición de alturas, edificabilidades, etc.

b) El Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

Para el desarrollo del suelo urbanizable se opta por delimitar una única área de reparto garantizando con ello el trato homogéneo a la totalidad de los propietarios de suelo; en la medida que a esta clase de suelo se le adscribe los denominados Sistemas Generales SG-2 el desarrollo de cada uno de los sectores delimitados deberá destinar una parte de su aprovechamiento a los propietarios de suelo de sistemas generales.

La aplicación de tal criterio garantiza que no existen diferencias de aprovechamiento entre sectores y por tanto no es necesario realizar la comprobación de diferencias superiores al 15%.

De los 36 sectores previstos 27 están destinados a usos residenciales exclusivos(con distintas tipologías edificatorias de vivienda), en tanto que 9 lo son a usos industriales asimismo exclusivos y los restantes están destinados a usos turísticos.

Para facilitar el desarrollo de los polígonos a cada uno de ellos la Revisión le asigna un uso característico único -residencial, industrial, o de turístico, siendo este un criterio empleado en la delimitación de los distintos sectores.

En esta categoría de Suelo Urbanizable el Plan General establece en todos los casos el sistema de gestión por la iniciativa privada; estableciéndose la obligatoriedad de destinar al menos el 25% del número total de viviendas de cada plan parcial a viviendas acogidas a algún régimen de protección.

Los parámetros básicos de los sectores de desarrollo previstos quedaron resumidos en el capítulo de Las Grandes Cifras del Plan General."...

…"b) La capacidad industrial terciaria.

Las calificaciones de suelo industrial previsto en el P.General quedan reflejadas en:

- *-En suelos Urbanos 558.244 m²s*
- *-En suelos Urbanizables Ordenados 257.000 m²s (+**272.545** m²s)=529.545 m²*

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 Accital.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón
AYUNTAMIENTO PUERTO DEL ROSARIO SECRETARÍA

-*En suelos Urbanizables No Ordenados 1.677.100 m²s (1.404.555 m²s)*

Total Suelo Industrial P.General 2.492.344 m²s

Es de señalar que los suelos urbanos se encuentran casi en su totalidad edificados en tanto que de los urbanizables ordenados el correspondiente al sector La Hondura se encuentra asimismo colmatado con lo cual el nuevo suelo disponible a corto plazo es de poco mas de 25 Ha de suelo bruto y las 126 de suelo bruto del urbanizable No Ordenado."…

Parece importante incorporar en esta memoria de objetivos el tenor literal de las DOGT´03 en su directriz 133 y 134 respecto de la importancia fundamental de la estructura terciaria y productiva de los municipios, desde la visión insular del planeamiento municipal, que dice lo siguiente:

…"Directriz 133. Principios. (ND)

1. El Gobierno canario promoverá el peso creciente de la industria y los servicios en la estructura económica de las islas.

2. Las intervenciones de fomento para la diversificación de la estructura económica perseguirán, de manera especial, el nacimiento y consolidación de iniciativas empresariales vinculadas con el tratamiento de los recursos y productos ya existentes, en especial con los agrarios, con la cualificación de los servicios propios de las actividades turísticas y con el aprovechamiento de las oportunidades aportadas por la localización estratégica del archipiélago.

Directriz 134. Ordenación de espacios productivos. (ND)

1. Las actuaciones públicas en materia de fomento y de ordenación del territorio promoverán la habilitación de suelo adecuado para la implantación de las actividades productivas, mediante las herramientas propias del planeamiento general, con el apoyo de patrimonios públicos de suelo."…

7 Análisis de las consecuencias de la categorización del sector

Se trata de la clasificación del sector como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado que, por tanto, incorpora las determinaciones para su ordenación en el Plan General de Ordenación en tramitación y del cual forma parte la propuesta de ordenación.

Se establece para este sector la calificación de uso Industrial y Terciario/comercial en la búsqueda de una localización óptima para la implantación de estas actividades de gran incidencia territorial, urbanística y económica.

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 Accital.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón
AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO SECRETARÍA

La propuesta se realiza sobre esta pieza de suelo por confluir en ella, por una parte, características topológicas como, la adecuada situación en la periferia del centro urbano de Puerto del Rosario, pero cuya proximidad revierte en ahorro en traslados tanto de trabajadores como de usuarios de las instalaciones comerciales. Proximidad al Aeropuerto y Puerto que son la entrada de todas las personas y mercancías que constituyen el sujeto y objeto de la actividad económica. Situación inmediata a la vía FV-2 que es la infraestructura quizá más importante y constituye el eje Norte-Sur de una isla cuya configuración física oblonga hace que disten unos 130 kilómetros el núcleo más al norte Corralejo del núcleo más al sur de la misma, Morrojable. Por otra parte, y no menos importante como criterio sobre el que se sustenta la propuesta de ordenación, hay que señalar las características ambientales de esta área. Se trata de un terreno llano, en la Plataforma Costera del Este en el que prácticamente no existen valores ambientales que deban ser sometidos a protección, con la excepción del vestigio relicto de un horno de cal, el cual se ha contemplado y que la ordenación respetará como elemento a conservar si así lo indicara el correspondiente informe del órgano competente en materia patrimonial etnográfica.

Como se ha citado ya en la descripción de las alternativas anteriores, se trata de que el Plan General de Ordenación en trámite incorpore la ordenación de este sector con el fin de dinamizar la ejecución de las determinaciones correspondientes a su desarrollo, permitiendo de esta forma la implantación de centros de actividad industrial y comercial que ayuden a la reactivación económica de Puerto del Rosario. Así mismo, contribuir a la consolidación del Modelo Territorial propuesto por el Plan General mediante una pieza estructurante estratégica, cuyos efectos sinérgicos pueden funcionar como motor de un nuevo despegue económico y, con ello, de un notable incremento de la calidad de vida de los ciudadanos no solo del municipio de Puerto del Rosario, sino del ámbito insular de Fuerteventura. El objetivo de implantación de un Parque Empresarial que aglutine una abierta oferta de potenciales actividades económicas, favorecido por el hallazgo de una localización adecuada topológica y ambientalmente, es una oportunidad que el Plan General debe perseguir y activar como prioritario, a fin de lograr el objetivo general promover el uso racional del territorio desde la perspectiva de un Modelo Territorial sostenible y adecuado a las características del medio y la población que lo ocupa.

A continuación se exponen los parámetros dimensionales propuestos para el sector y que van a conformar la alternativa de ordenación seleccionada desde el ISA, ya que la alternativa 0 solo requiere la consideración de la superficie bruta del mismo. Como se ha dicho ya, la diferencia entre las alternativas de ordenación es básicamente temporal, ya que espacialmente el Sector de SUSNO y el de SUSO difieren en que este último incorpora su ordenación y se tramita conjuntamente con el Plan General.

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 Accital.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón
AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO SECRETARÍA

8 Dimensiones básicas de la propuesta

A partir de las definiciones de conceptos y de la necesaria adecuación de este documento de ordenación al cuerpo normativo del Plan General de Puerto del Rosario la propuesta en el contenida presenta las siguientes dimensiones y características básicas.

USOS PORMENORIZADOS		TIPOLOGÍA	Parcela/Uso	Sup. bruta m^2	Ocupación	SUP. m^2 Parcela oc.	EDIF. m^2/m^2	EDIF. TOTAL m²
TERCIARIO	COMERCIAL	AISLADA	T-1 Mixto terciario	28.266	Edificable	23.806	**1,1000**	31.093
					No Edificable	4.460		-
			GSC-2 Gran equipamiento comercial	40.208	Edificable	23.012	**0,8000**	32.166
					No Edificable	17.196		-
		AISLADA	T-3 Mixto terciario	40.242	Edificable	12.691	**0,4000**	16.097
					No Edificable	27.551		-
		AISLADA	T-4 Mixto terciario	33.537	Edificable	9.493	**0,3589**	12.036
					No Edificable	24.044		-
			I- industrial almacenaje	5.027	100%	5.027	**1,1500**	5.781
INDUSTRIAL	ALMACEN	ADOSADA P-5 a P-6	I- industrial almacenaje	4.995	100%	4.995	**1,1500**	5.744
DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES		P-7a SG-Espacios libres		50.000				
		P-7-c Reserva de Dotaciones y Espacio Libre		22.076	2%		0.2	(182) no lucrativo
		P-7-b Reserva de Equipamiento		10.000	2%		0.2	200
		P-8 Espacios libres Cauce barranco		6.547				
		P-9 Zona verde		2.639				
		SG-SP EDAR		12.100				
		Red viaria		15.952				
TOTALES				**272.545**				103.118

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 Acctal.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón

AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO
SECRETARÍA

9 Cumplimiento de las reservas legales de aplicación

En las Islas Canarias, los suelos urbanizables vienen obligados al estricto cumplimiento del artículo 36 del TRLOTENC´00 y, específicamente, para los suelos con destino terciario el apartado 1.c) de dicho artículo

*…"**Artículo 36. Reservas y estándares de ordenación en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.***

1. *Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado por la urbanización y de sectores en suelo urbanizable, deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:…*

.

c) En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:
   1) Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10 por ciento de la superficie total ordenada.
   2) Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el uno por ciento de la superficie total ordenada.
   3) Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada."…

CUMPLIMIENTO DE RESERVAS DEL Artº 36 del TRLOTENC´00.-

Superficie total ordenada 210.545 m^2 + 62.100 m^2 de Sistemas Generales

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS > 10% sup. total (enP7c+P8+P9) = 21.046 m^2

DOTACIONES > 1% de la sup. total (en P7c) = 10.216 m^2

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS > del 3% sup.total (P7b) = 10.000 m^2

De otro lado, la carencia de un desarrollo reglamentario para las determinaciones del planeamiento derivado del TRLOTENC´00, hace permanecer en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística canaria el Reglamento de Planeamiento estatal RP´78, en desarrollo del TRLS´76, que presenta algunas diferencias respecto de la ley canaria

CUMPLIMIENTO DE RESERVAS DEL ANEXO DEL rp´78.-

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS >10% sup. total (enP7c+P8+P9) = 21.046m^2

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO > 4% del la sup. (en P7c) = 10.216 m^2

APARCAMIENTOS una plaza /100 ^{m2} de edificación = cumple por normas *

* Dadas las especiales condiciones de destino de uso de este sector, terciario y comercial, y sus condiciones de limitación para la edificación, ello motiva que se propongan amplias zonas de las parcelas cuyo destino específico sea el de aparcamientos al servicio de los comercios a implantar, con una superficie de más de 82.000 m^2, ello equivale, a 25 metros cuadrados por plaza a un total de 3.280 plazas, sólo en planta sobre rasante, sin incluir la posibilidad, contemplada en normas, de una planta de sótano del total de la parcela con dicho destino.

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 Accital.
Juan Manuel Gutiérrez Padrón
AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO SECRETARÍA