

# **Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario en lo referente a las determinaciones relativas a la cuantificación del incremento del aprovechamiento**

**Cumplimiento de la Sentencia n ° 371/2021, de 18 de noviembre de 2021 – Recurso C-A N ° 49/2017 (FD 5ª), en el ámbito de La Cornisa Norte.**

Julio, 2025.

## **BORRADOR DEL PLAN**



## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>4</b>
1.1. ANTECEDENTES .....	4
1.2. PROMOTOR .....	5
1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	5
1.3.1. Consideraciones jurídicas previas. ....	6
1.3.2. Análisis de la Sentencia n º 371/2021, de 18 de noviembre de 2021.....	7
1.4. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN .....	11
1.4.1. Suelo .....	14
1.4.2. Medio ambiente. ....	14
1.4.3. Cambio climático. ....	16
1.4.4. Aviación civil. Servidumbres aeronáuticas. ....	16
1.4.5. Carreteras.....	18
1.4.6. Costas. ....	19
1.4.7. Patrimonio cultural. ....	19
1.4.8. Igualdad.....	20
1.4.9. Ruido .....	20
<b>2. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DE LA ORDENACIÓN .....</b>	<b>21</b>
<b>3. ALCANCE Y TRAMITACIÓN.....</b>	<b>22</b>
3.1. ALCANCE .....	22
3.2. PROCEDIMIENTO .....	23
3.3. CONTENIDO.....	24
<b>4. INFORMACIÓN.....</b>	<b>25</b>
4.1. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	25
4.2. INFORMACIÓN AMBIENTAL.....	26
4.3. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PLANEAMIENTO .....	26
4.3.1. DETERMINACIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS.....	26
4.3.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO .....	30
4.3.3. AFECCIONES SECTORIALES.....	31

<b>4.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>32</b>
<b>4.4.1. CATASTRO .....</b>	<b>32</b>
<b>4.4.2. ESTADO ACTUAL.....</b>	<b>43</b>
<b>4.4.3. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES.....</b>	<b>46</b>
<b>5. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO .....</b>	<b>59</b>
<b>5.1. SITUACIÓN PRESUPUESTARIA MUNICIPAL .....</b>	<b>60</b>
<b>5.1.1. PRESUPUESTO DE INGRESOS .....</b>	<b>62</b>
<b>5.1.2. PRESUPUESTO DE GASTOS .....</b>	<b>63</b>
<b>5.1.3. INDICADORES ECONÓMICO-FINANCIEROS .....</b>	<b>64</b>
<b>5.1.4. GASTO DESTINADO A INVERSIONES REALES .....</b>	<b>65</b>
<b>5.1.5. CAPACIDAD PRESUPUESTARIA .....</b>	<b>67</b>
<b>5.2. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO .....</b>	<b>67</b>
<b>6. PROPUESTA DE LA ORDENACIÓN .....</b>	<b>68</b>
<b>6.1. CONDICIONANTES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>68</b>
<b>6.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>70</b>
<b>6.2.1. Alternativa 0.....</b>	<b>70</b>
<b>6.2.2. Alternativa 1.....</b>	<b>70</b>
<b>6.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....</b>	<b>72</b>
<b>7. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....</b>	<b>73</b>
<b>8. INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA CLIMÁTICA .....</b>	<b>73</b>
<b>9. INTEGRACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE IGUALDAD DE GÉNERO EN LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN .....</b>	<b>73</b>
<b>9.1. VALORACIÓN DE LA PERTINENCIA DE LA APLICACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO A LA MODIFICACIÓN MENOR.....</b>	<b>77</b>
<b>10. BORRADOR DE NORMATIVA.....</b>	<b>79</b>
<b>EQUIPO REDACTOR.....</b>	<b>79</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. ANTECEDENTES

El planeamiento urbanístico del municipio de Puerto del Rosario se conforma por el Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario (en adelante “PGO”), aprobado definitivamente por medio de los Acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias -COTMAC-, de 20 de mayo de 2015, 28 de diciembre de 2016, y 6 de octubre de 2016, en adaptación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo - TRLOTENC-, y a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, término municipal de Puerto del Rosario (BOC n ° 4, de 5 de enero de 2017), publicándose el texto normativo completo del PGO de Puerto del Rosario en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas n ° 12, de 27 de enero de 2017 (también; BOP), y contemplando, entre otras propuestas de ordenación, la referida a la **Actuación de Dotación AD 1.1.4 “La Cornisa Norte”**.

Los referidos acuerdos de la COTMAC son objeto de Recurso Contencioso-Administrativo, formándose en el Tribunal Superior de Justicia de Canarias -TSJC-, con sede en Las Palmas de Gran Canaria, los autos del Procedimiento Ordinario n ° 49/2017, dando lugar a la **Sentencia n ° 371/2021, de 18 de noviembre de 2021**, por la que se estima parcialmente el recurso, en lo relativo a la **Actuación de Dotación 1.1.4 "La Cornisa Norte"**, **“única y exclusivamente en la cuestión relativa a la cuantificación del incremento de aprovechamiento”**, en los términos detallados en su **Fundamento Jurídico Quinto**, a los efectos de la corrección de los errores señalados, confirmando las resoluciones indicadas en los demás aspectos y desestimando la demanda en el resto de sus pretensiones.

El 25 de noviembre de 2022, en el **incidente de ejecución de sentencia n ° 22/2022**, por la Letrada de la Administración de Justicia del TSJC, se adopta la Diligenza de Ordenación por la que, previa solicitud de ejecución forzosa de la Sentencia firme dictada en el asunto principal, se requiere mediante Oficio a la Administración demandada para justificar el cumplimiento de la ejecución de esa resolución judicial, dando lugar a la presentación de alegaciones por parte de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, en fecha 29 de noviembre de 2022, por la que traslada al TSJC la toma de conocimiento de la Sentencia por parte de la Comisión Autonómica de Informe Único, en fecha 3 de junio de 2022, donde se dispone expresamente; **“Requerir al Ayuntamiento de Puerto del Rosario para que lleve la sentencia a puro y debido efecto, dando cuenta a esta Administración de su cumplimiento”**, al considerar que a raíz de la entrada en vigor de la LSENPC; **“es competencia de los Ayuntamientos los trámites de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, como es el caso.”**

## 1.2. PROMOTOR

La iniciativa para la formulación y elaboración de la presente Modificación Menor del Plan General de Ordenación del Puerto del Rosario, al objeto de **dar cumplimiento a la Sentencia nº 371/2021, de 18 de noviembre de 2021**, modificando la ficha de la **Actuación de Dotación 1.1.4 "La Cornisa Norte"**, **"única y exclusivamente en la cuestión relativa a la cuantificación del incremento de aprovechamiento"** en los términos detallados en su **Fundamento Jurídico Quinto**, corresponde al Ayuntamiento de Puerto del Rosario, en virtud de lo dispuesto en el artículo 165 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias -LSENPC-, el establecer que la modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en esa Ley o en los propios instrumentos.

Precepto que se debe poner en relación con el artículo 143 de la LSENPC, al reconocer la competencia de los ayuntamientos para formular, elaborar y aprobar su planeamiento general de ordenación.

## 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Menor del Plan General de Puerto del Rosario, surge de la obligación de ejecutar **la Sentencia nº 371/2021, de 18 de noviembre de 2021**, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en la que recoge, literalmente, a través de su Fallo:

*"1.- ESTIMAR PARCIALMENTE el presente procedimiento recurso interpuesto por las mercantiles Covirape, SL, Arbitramar, SL, Alimentaria Antonio Soto, SL, Inmomajo, SL, Maxokade, SL, Immosur Gestión, SL, Don Juan Luis, Don Carlos Jesús , Don Pedro Miguel , Don Pablo Jesús , Doña Fátima y Don Adriano , representados por la procuradora Doña Elena Henríquez Guimerá y asistidos por el letrado Don Felipe Jesús Charlen Cabrera, contra los Acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 20 de mayo de 2015, 28 de diciembre de 2016, y, 6 de octubre de 2016 de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en su adaptación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y, a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por Ley19/2003, en lo relativo a la Actuación de Dotación 1.1.4 "la Cornisa Norte", única y exclusivamente en la cuestión relativa a la cuantificación del incremento de aprovechamiento en los términos detallados en el fundamento jurídico quinto, a los efectos de la corrección de los errores señalados, confirmando las resoluciones indicadas en los demás aspectos y desestimando la demanda en el resto de sus pretensiones."*

En consecuencia, se trata de una modificación del planeamiento que responde al principio de seguridad jurídica proclamado en el artículo 9 de la Constitución Española y la obligación de

las Administraciones Públicas, referida al cumplimiento de una sentencia firme y de prestar la colaboración requerida para su ejecución, conforme a lo establecido en su artículo 118, con relación a los principios generales contemplados en su artículo 3.

Dicha previsión legal, por lo tanto, aminora considerablemente el margen de discrecionalidad de esta Modificación Menor, hasta el punto de limitar la alteración del planeamiento vigente **únicamente** a la cuantificación del incremento de aprovechamiento y a modificar en la ficha de la **Actuación de Dotación 1.1.4 "La Cornisa Norte"** el aprovechamiento total de la Unidad de Actuación (UA) y el incremento de aprovechamiento derivado del anterior Plan General de Ordenación, sin perjuicio del deber de cumplir con los condicionantes derivados de la Evaluación Ambiental y el procedimiento de tramitación y aprobación a que se somete dicha Modificación Menor.

### 1.3.1. Consideraciones jurídicas previas.

Establece el artículo 118 de la Constitución Española -CE-, la obligación de cumplir las sentencias firmes de los Tribunales y el artículo 103.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa -LJCA-, dispone que las partes están obligadas a cumplir las sentencias en la forma y términos que en éstas se consignen, proclamando por su parte, el Tribunal Supremo -TS- (Sentencia de 13 de julio de 2015 -Rec. 1818/2014- y de 27 de enero de 2016 -Rec. 1413/2015-), que: *"el derecho a la ejecución de Sentencias y demás resoluciones judiciales firmes constituye una manifestación del derecho a la tutela judicial efectiva"*.

En la misma línea, la Sentencia del TC nº 86/2005, de 18 de abril (FJ 2º), con apoyo en su precedente Sentencia nº 1/1997, de 13 de enero (FJ 3º), sostiene que el citado derecho fundamental tiene como presupuesto lógico y aún constitucional, la intangibilidad de las resoluciones judiciales firmes y de las situaciones jurídicas por ellas declaradas, esto es; el derecho a que la ejecución de lo juzgado se lleve a cabo; *"en sus propios términos"*, es decir, con sujeción al principio de inmodificabilidad de lo juzgado, permitiéndose por la Jurisprudencia únicamente agregar a su contenido excepciones o cargas, siempre y cuando puedan reputarse comprendidas y/o necesarias para la ejecución del Fallo de la Sentencia.

Esta Modificación Menor, por lo tanto, debe ajustarse al marco normativo y jurisprudencial anteriormente referido, así como al procedimiento de evaluación ambiental y de modificación de los instrumentos de ordenación previstos en la normativa vigente, sin perjuicio de las consideraciones que al respecto pueda formular la Sala del TSJC, en última instancia, a la que corresponde decidir lo procedente a efectos de dar por ejecutada su **Sentencia nº 371/2021, de 18 de noviembre de 2021**, ya que conforme a lo establecido en el artículo 117.3 de la Constitución Española, el ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado compete exclusivamente a los Juzgados y Tribunales.

### 1.3.2. Análisis de la Sentencia nº 371/2021, de 18 de noviembre de 2021.

La citada Sentencia, como se ha adelantado, ESTIMA PARCIALMENTE el recurso interpuesto contra los Acuerdos de la COTMAC, de 20 de mayo de 2015, 28 de diciembre de 2016, y 6 de octubre de 2016, de aprobación definitiva del PGO de Puerto del Rosario, en su adaptación al TRLOTENC y a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en lo relativo a la **Actuación de Dotación 1.1.4 "la Cornisa Norte"**, si bien recoge, expresamente, que; **"única y exclusivamente en lo relativo la cuestión relativa a la cuantificación del incremento de aprovechamiento"** en los términos detallados en su **FJ Quinto**, a los efectos de la corrección del planeamiento general del Municipio.

Ese **FJ**, previa exposición de los razonamientos legales por los que la Sala considera que el objeto de la Actuación de **AD 1.1.4 "La Cornisa Norte"**, no excede del alcance legalmente establecido para las actuaciones de dotación y que, asimismo, reúne los requisitos habilitantes para delimitarla en el planeamiento urbanístico, dedica uno de sus apartados a; *"las alegaciones relativas a que el objeto de la actuación de dotación AD 1.1.4 La Cornisa Norte excede del alcance legalmente establecido para las actuaciones de dotación y que no concurren los requisitos habilitantes para delimitar la actuación de dotación."*, refiriendo el Tribunal a que: *"plantea la parte actora que no concurren los requisitos habilitantes para delimitar la actuación de dotación."*

Para responder la Sala, previo análisis detallado del documento del PGO, que;

*"lo cierto es que la afirmación de la parte actora relativa a que en la ficha de ordenación se hace constar que se persigue la renovación de la zona de entrada de la ciudad o que no existe una situación previa de falta de dotaciones, supone desconocer otros aspectos de la normativa aplicable.*

Así;

*La Memoria de Ordenación Pormenorizada Tomo III (página 13 y siguientes) (...)*

*La Memoria Informativa que forma parte del Tomo I del PGO,17 (página 33 y siguientes) (...)*

*Como quiera que los terrenos cuentan con parte de los servicios urbanísticos, y considerando la oportunidad de incrementar la edificabilidad de los mismos, dada su posición estratégica en la fachada marítima de la ciudad, el objetivo es obtener nuevas dotaciones derivadas del incremento de la edificabilidad que se le asignen, además de garantizar el cumplimiento de los deberes de los propietarios, de ahí que la zona se plantea como idónea para la delimitación de actuaciones de dotación, habiéndose tenido en cuenta a la hora delimitarlas la estructura de la propiedad, de cara a facilitar la gestión".*

*La Memoria de Ordenación Estructural, Tomo II que contiene el análisis de las alegaciones presentadas (página 74 y siguientes) dispone*

*"4.1.2.10- Tipo 11. relativas al ámbito de La Cornisa (...)*

Asimismo, dispone la **Memoria de Ordenación Pormenorizada** (página 16)

#### "1.3.2.3 AD 1.1.4 La Cornisa Norte

*(...). El objetivo es implementar el aprovechamiento urbanístico del entorno, incrementando la densidad edificatoria y nuevos usos y dotaciones, a fin de dotar la fachada marítima de Puerto del Rosario de una estructura reconocible y diferenciada más acordes a la zona e imagen moderna de la ciudad, regenerando la actividad económica".*

*En el Tomo III junto a las Normas de Ordenación Pormenorizada el fichero de esta actuación de dotación señala en el apartado relativo a la justificación.*

*"Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como actuación de dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGO,96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas".*

*Todo ello conlleva un aumento de edificabilidad, y, en consecuencia del aprovechamiento urbanístico lo que determina la necesidad de incrementar las dotaciones existentes, asimismo, justificándose la AD precisamente en dicha circunstancia, lo que determina que deba desestimarse el presente motivo de impugnación."*

Ese razonamiento responde a que: «*la naturaleza normativa de los Planes y su profunda discrecionalidad requiere como elemento interpretativo esencial su justificación a través de la Memoria del Plan*» (en tal sentido, Sentencia del TS, de 1 de julio de 2015 -Rec. 2645/2013-).

Asimismo, rechazando la existencia de desviación de poder en el planeamiento, así como la desestimación del motivo alegado por los demandantes, referido a la ausencia de memoria de sostenibilidad económica, entrando a resolver la cuestión de fondo sobre la alegación relativa a la vulneración del principio de igualdad y de justa equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, sosteniendo al respecto, que: «*La parte actora considera que el valor del incremento de edificabilidad que corresponde a los propietarios una vez deducida la cesión al Ayuntamiento es inferior a los costes que tienen que asumir y en todo caso inferior al aprovechamiento que corresponde a las propiedades como suelo urbano consolidado.*»

Para, seguidamente, sobre la alegación relativa a la vulneración del principio de igualdad y de justa equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y en base a la doctrina sentada por la Sala en su sentencia de 10 de diciembre de 2020 (Procedimiento Ordinario 42/2017), sentencia de 11 de noviembre de 2020 (Procedimiento Ordinario 29/2017), sentencia de 11 de noviembre de 2020 (Procedimiento Ordinario 30/2017) y su sentencia de 11 de noviembre de 2020 (Procedimiento Ordinario 33/2017), así como lo dispuesto en su día en el artículo 60 del TRLOTENC, proclamar lo que sigue:

*"Pues bien, partiendo de lo anterior, resulta que del informe de parte elaborado por el perito Sr Virgilio se ponen de manifiesto varios errores de cálculo del incremento de aprovechamiento de la unidad de dotación que nos ocupa, en concreto, un error en el momento de calcular el aprovechamiento de la ordenación asignada a la actuación de dotación, y, un error al calcular el aprovechamiento asignado al ámbito en el planeamiento anteriormente vigente. Ambos errores de cálculo precisados en el informe pericial de parte fueron asumidos y tomados en consideración por la sentencia de 10 de diciembre de 2020 (POR 42/2017), motivo por el que por coherencia interna de nuestras propias resoluciones, también asumiremos en la presente sentencia. Veamos tales errores;*

*A) A estos efectos, el informe pericial de parte establece "en el momento de homogenizar los aprovechamientos establecidos en el propio P.G.O. para la A.D.-1.1.4, yerra el planificador al asignar un coeficiente de 1,35 a la superficie edificable de uso comercial y de equipamiento.*

*En efecto, como ya hemos visto, el P.G.O. regula por una parte el coeficiente de uso y por la otra el de tipología. A las edificaciones previstas en la A.D.-1.1.4 les corresponde el coeficiente correspondiente a la edificación abierta con 3 plantas de altura, es decir, 1,05.*

*Por su parte, existen 3 usos lucrativos en el ámbito: residencial colectivo, comercial en planta baja y equipamiento. De conformidad con la tabla anteriormente copiada al uso residencial le corresponde el coeficiente 1, al comercial en planta baja le corresponde un 1,15, exactamente igual que al equipamiento genérico (que es como debemos considerar al equipamiento comercial considerado en la actuación).*

*A pesar de lo anterior, el P.G.O. sin explicación ni motivo alguno ha asignado a los usos comerciales y de equipamiento un coeficiente de 1,35, incrementando de ese modo de manera artificial el aprovechamiento de la Actuación." (Folios 30 y siguientes del informe)*

*Así, el instrumento de ordenación recurrido, en el momento de asignar, en la AD 1.1.4, a la superficie construible de uso comercial/equipamiento un coeficiente le ha asignado un 1,35, tal y como consta en el extracto de su correspondiente ficha.*

*Sin embargo, y siguiendo el citado informe del perito Sr. Virgilio, esta superficie construible de uso comercial/equipamiento debió de ponderarse con un coeficiente de 1,21, resultado de multiplicar el coeficiente de tipología 1,05 (edificación abierta 3 plantas) por el coeficiente de uso comercial en planta baja que es de 1,15, como consta en las tablas obtenidas de la memoria de ordenación y que aparecen reproducidas en el recurso (Folio 24 de la demanda).*

*Y, como concluye la recurrente, la consecuencia de este error es que el aprovechamiento de la AD 1.1.4 es realmente inferior al afirmado por su correspondiente ficha, tal y como razona el informe de la pericia arquitectónica del Sr. Virgilio: "A pesar de lo anterior, el P.G.O. sin explicación ni motivo alguno ha asignado a los usos comerciales y de equipamiento un coeficiente de 1,35, incrementando de ese modo de manera artificial el aprovechamiento de la Actuación. Partiendo de los datos de la ficha, pero corrigiendo el coeficiente de ponderación de estos dos usos, que debe ser 1,21 (1,05 de tipología abierta 3 plantas x 1,15 uso comercial*

*(en edificio residencial) se obtiene el aprovechamiento del ámbito" (v. cuadro al folio 31 del informe).*

*Tal cuadro, según resume esta Sala a los efectos de concretar los errores del cálculo por parte del instrumento de ordenación impugnado, refleja un total de aprovechamiento (ua: unidades de aprovechamiento) de 11.028,99, derivado de que los coeficientes de ponderación de la edificabilidad destinada a uso comercial deben ser de 1,2075.*

*Y continúa el informe, asumido por la Sala, indicando que: "Es decir, que la Actuación de Dotación tiene verdaderamente 11.028,98 ua y no las 11.353,22 especificadas en la ficha. La diferencia asciende a 324,24 ua. Si multiplicamos esta cantidad de aprovechamiento homogenizado por el valor de la ua (especificado en el estudio de mercado que justifica los coeficientes, es decir, 398,98 €/ua) se concluye que esta diferencia de aprovechamiento tiene un valor en el mercado de 129.364,42 €."*

*B) En cuanto al error de cálculo del aprovechamiento asignado para la misma zona en el planeamiento anteriormente vigente, el informe de parte establece "Por su parte, comete otra incorrección el planeamiento cuando no homogeniza la edificabilidad lucrativa de la ordenación previa establecida en la modificación puntual aprobada en 1997. Y ello, a pesar de que aquella ordenación no fuera pormenorizada ya que el uso característico del ámbito parece evidente que debe ser residencial colectivo en edificación abierta (coeficiente 1,05 según el PGO vigente) y además es posible prever que esa ordenación pormenorizada permitiría el comercial en planta baja como en el resto de esta zona del municipio. Lo que desde luego no es correcto comparar, como hace el P.G.O. vigente, un aprovechamiento homogenizado de la nueva ordenación con una edificabilidad lucrativa sin homogenizar ya que la comparación no se refiere a las mismas unidades métricas. El hecho de que el P.G.O. vigente ha comparado el aprovechamiento homogenizado de la A.D.-1.1.4 con una edificabilidad sin homogenizar en el planeamiento previo se infiere claramente del hecho de que lo el P.G.O. vigente denomina "Edificabilidad lucrativa según anterior P.G.O." y "Aprovechamiento según anterior P.G.O.U" tengan el mismo importe nominal de 5.090,55 m<sup>2</sup> de techo.*

*Es decir, de la diferencia que realiza la ficha entre Edificabilidad y Aprovechamiento del anterior P.G.O. cabría suponer que se ha calculado el aprovechamiento según la anterior ordenación, debidamente homogenizado. Sin embargo, la realidad es que no ha sido homogenizado porque edificabilidad y aprovechamiento son idénticos y la tipología resultante de la anterior ordenación (edificación abierta en 3 plantas) no se corresponde con la tipología característica del nuevo P.G.O. (edificación cerrada de 3 plantas). Para homogenizar el aprovechamiento de la anterior ordenación es necesario realizar un ejercicio teórico de cuál sería la ordenación pormenorizada del ámbito teniendo en cuenta la ordenanza mayoritaria del entorno. De este ejercicio concluimos que 1/3 parte de la edificabilidad lucrativa se destinaría a uso comercial y el resto a residencial colectivo, todo ello en edificación abierta. Este es el resultado de aplicar la ordenanza mayoritaria del ámbito a la concreta tipología edificatoria que se definía en aquella modificación puntual del PGO de Puerto del Rosario aprobada en 1997" (Folio 31 y siguientes del informe).*

Así, cabe concluir, de igual manera que hizo la sentencia de 10 de diciembre de 2020 (POR 42/2017) que la consecuencia de los errores que hemos explicado determinan que los actos recurridos han incurrido en causa de nulidad en el momento de cuantificar el incremento del aprovechamiento de la AD 1.1.4 por vulnerar el artículo 60 TRLOTENC, en los términos técnicos indicados en la pericia del siguiente modo:

"Si restamos al aprovechamiento homogenizado de la actuación correctamente calculado (recordemos 11.028,98 ua) el aprovechamiento homogenizado del anterior planeamiento (5.612,33 ua) se concluye que el incremento de aprovechamiento generado en la actuación de dotación (incorrectamente calculado, como ya hemos explicado) asciende verdaderamente a 5.416,65 ua y no a 6.262,67 ua como afirma la ficha de la A.D.1.1.4 del P.G.O. vigente. La principal consecuencia de este error es que esa ficha exige una cesión en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías de 626,27 ua (10% x 6.262,67 ua) cuando de conformidad con nuestros cálculos sólo podría exigir 541,66 ua (5.416,65 ua x 10%), lo que arroja una diferencia de 86,61 ua.

Si multiplicamos esta cantidad por el valor de cada ua (398,98 €/ua según el estudio de mercado contenido en el propio PGO) se concluye este error genera un detrimiento patrimonial para los propietarios de la A.D.-1.1.4 de 33.756,85 €." (Folios 32 y 33 del informe pericial).

Concluyendo, que:

"Por todo ello, procede acordar la anulación los actos recurridos en atención a los errores cometidos al cuantificar el incremento de aprovechamiento generado en el ámbito al vulnerarse el principio de justa distribución de beneficios y cargas, y, acoger las infracciones denunciadas debiendo el instrumento de ordenación impugnado ser parcialmente anulado en lo que respecta a la ad 1.1.4 para que se corrijan los errores indicados".

En consecuencia, sin perder de vista la normativa y doctrina jurisprudencial tratada en este Informe y atendiendo a la literalidad del Fallo, a través de esta Modificación Menor se debe proporcionar desde el planeamiento general la cobertura normativa suficiente para que el posterior desarrollo de la AD encuentre su perfecto acomodo en el planeamiento general.

#### 1.4. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN

Esta Modificación Menor se ajusta, en cuanto a su contenido documental y las determinaciones de ordenación y tramitación administrativa, a los preceptos legales que resultan de aplicación, contenidos en los textos normativos vigentes, incluso modificados o derogados en parte, a saber:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias -LSENPC-.
- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por medio del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre -RPC-.

- Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por medio del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre -RGEPC-.
- Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por medio del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo -TRLOTENC-.
- Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado en virtud del Decreto 55/2006, de 9 de mayo -RPSPC-.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental -LEA-.
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por medio del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre -TRLSRU-.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por medio del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por medio del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por medio del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa -LJCA-.
- Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario de adaptación al TRLOTENC y a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobado definitivamente mediante acuerdos de la COTMAC, de fecha 20 de mayo de 2015 y 6 de octubre de 2016.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de Mujeres y Hombres.

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación (B.O.E. nº 171, de 15 de julio de 2010).
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.
- Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.
- Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea.
- Orden del Ministerio de la Presidencia, de 3 de agosto de 2001, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Fuerteventura.
- Real Decreto 561/2023, de 27 de junio, por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, su mapa de ruido y el plan de acción del Aeropuerto de Fuerteventura.
- Real Decreto 1028/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, de desarrollo de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de 2003, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética.
- Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias
- Estrategia Canaria de Acción Climática, aprobada por medio del Decreto 80/2023, de 18 de mayo.

Siendo en ese sentido los más relevantes, a razón de su carácter básico o la especialidad, sobre todo en materia de urbanismo y medio ambiente, los que seguidamente se exponen con carácter no excluyente:

#### **1.4.1. Suelo.**

Resulta de aplicación la LSENPC, que recoge en su art. 3, el principio de desarrollo sostenible, como principio rector de las intervenciones, tanto públicas como privadas, que se lleven a cabo en el archipiélago canario, de manera que preserven y cuiden sus valores naturales y la calidad de sus recursos, de modo que permitan su uso y disfrute responsable por las generaciones presentes sin mermar la capacidad de las generaciones futuras.

En lo que se refiere a la ordenación territorial y urbanística, los principios de ordenación proclamados en el artículo 5 de la LSENPC, debiendo considerarse implícitos en la ejecución de sentencia como consecuencia del procedimiento de evaluación ambiental a que se somete esta alteración del planeamiento conforme a lo establecido en la LEA.

Desde el punto de vista de su tramitación, conforme a lo regulado en el artículo 164 de la LSENPC, se entiende por modificación menor cualquier alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en su artículo 163, pudiendo incluir la variación tanto la clase como la categoría del suelo y pudiendo tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación.

A ello se añade que conforme al artículo 165 de la LSENPC con relación al artículo 106 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por medio del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, la modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de ese Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Y como normativa básica estatal, debe atenderse al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana –TRLSRU-, que aun derogando el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como los artículos 1 a 19 y determinadas disposiciones de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, proporciona nuevas herramientas a los instrumentos de ordenación urbanística, que fueron añadidas en su momento al marco legislativo, definiendo y regulando en su Capítulo I “*Bases del régimen del suelo*”, los criterios básicos de utilización del suelo.

#### **1.4.2. Medio ambiente.**

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad, recoge como uno de los principios que inspiran esta Ley la prevención de los problemas emergentes

consecuencia del cambio climático, la mitigación y adaptación al mismo, así como la lucha contra sus efectos adversos.

Los principios que inspiran esta Ley se centran en el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos, la preservación de la diversidad biológica, genética, de poblaciones y de especies, la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y la diversidad geológica y del paisaje.

Asimismo, participa de los mismos principios, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA), y Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales.

En efecto, a raíz de la entrada en vigor de la LEA, se modifica el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, recogida en Canarias por la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (Ley de Armonización), derogada en parte por medio de la Disposición Derogatoria Única de la LSENPC, sin que por ello, en lo que a esta Modificación Menor refiere, se pueda perder de vista lo establecido en dicha Ley, que contempla con carácter general que la aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la referida Ley.

De especial relevancia, la LEA determina en su art. 6, referido al Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, que deben ser objeto de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando, en lo que aquí importa:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran, entre otras materias, a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Dicho marco normativo, debe ponerse en relación con lo establecido en el art. 86 de la LSENPC, titulado “*Evaluación ambiental estratégica*”, al determinar con carácter general en su Punto 1º, que la aprobación, modificación y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística, se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de

planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la referida LSENPC.

#### **1.4.3. Cambio climático.**

Resulta de aplicación la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética, que al igual que la LSENPC, recoge el principio de desarrollo sostenible como rector de las actuaciones derivadas de esta Ley y su desarrollo, regulando en su art. 21.1, la consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras de transporte.

De igual forma, como normativa autonómica, la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias, modificada por medio del Decreto ley 5/2024, de 24 de junio, que a través de su artículo 20, determina que en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación ambiental, de ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística y sectorial que promuevan o aprueben las Administraciones Públicas de Canarias en esta materia, se deberá incorporar la perspectiva climática, especialmente en la evaluación ambiental estratégica, de conformidad con lo dispuesto en esa Ley, así como en el Plan Integrado de Energía y Clima de Canarias (PIECan) y el Plan Canario de Adaptación Climática (PCAC).

#### **1.4.4. Aviación civil. Servidumbres aeronáuticas.**

El aeropuerto de interés general de Fuerteventura cuenta con Plan Director, aprobado por medio de la Orden del Ministerio de la Presidencia, de 3 de agosto de 2001, derogado en parte por medio del Real Decreto 561/2023, de 27 de junio, por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, su mapa de ruido y el plan de acción del Aeropuerto de Fuerteventura y el Real Decreto 1028/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura.

El Real Decreto 561/2023, de 27 de junio, en su dispositivo Cuarto, incluye el término municipal de Puerto del Rosario en el área afectada por las servidumbres aeronáuticas acústicas del aeropuerto de Fuerteventura, determinando en su Dispositivo Quinto. *Planeamiento territorial y urbanístico*, que en cumplimiento de lo establecido en la disposición adicional única de la Ley 48/1960, de 21 de julio, la disposición adicional única de la Ley 5/2010, de 17 de marzo y el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, los instrumentos de planificación u ordenación territorial que definan ámbitos afectados por las servidumbres acústicas que se establecen para el Aeropuerto de Fuerteventura, habrán de incorporar las restricciones que éstas imponen de acuerdo con el mapa de ruido que figura en su Anexo I, a fin de conseguir la compatibilidad del funcionamiento o desarrollo de la infraestructura aeroportuaria con las actividades existentes o futuras en el territorio de la zona afectada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

Asimismo, para fijar los objetivos de calidad, que los instrumentos de planificación deberán tomar en consideración, tanto en el exterior como en el interior de la zona de servidumbre acústica delimitada en el mapa de ruido del Anexo I, los valores límite que figuran en la tabla A1, del anexo III del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

Por ello, esta Modificación Menor se ajusta a la normativa que establece las servidumbres aeronáuticas y resto de exigencias previstas en esta normativa sectorial, conformada, con carácter no excluyente, por las siguientes Disposiciones Generales:

- Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea.
- Orden del Ministerio de la Presidencia, de 3 de agosto de 2001, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Fuerteventura.
- Real Decreto 561/2023, de 27 de junio, por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, su mapa de ruido y el plan de acción del Aeropuerto de Fuerteventura.
- Real Decreto 1028/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura.
- Ley 55/1999, sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre, por la que se establecen las Servidumbres legales a razón de la Navegación Aérea.
- Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre.
- Real Decreto 2858/1981, de 27 de noviembre, por el que se regula la calificación y gestión de aeropuertos de interés general, modificado por el Real Decreto 1150/2011, de 29 de julio.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejercicio de lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, de desarrollo de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de 2003, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.

- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.

#### **1.4.5. Carreteras.**

Resulta de aplicación la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y el Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado mediante Decreto 131/1995, de 11 de mayo.

En cumplimiento de esta Legislación sectorial, las carreteras se clasifican en regionales, insulares y municipales, según corresponda su titularidad a la Comunidad Autónoma, a los Cabildos Insulares o a los Ayuntamientos, destacando para que una carretera sea de interés regional, que deba de cumplir en su totalidad o en tramos 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 actividad.

El resto de vías que no cumplan con alguno de los requisitos expuestos anteriormente se podrán clasificar en carreteras de interés insular o municipal, pasando a ser de titularidad de los Cabildos o de los Ayuntamientos.

A su vez, la Ley de Carreteras Canarias establece las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección (art. 24).

Para el Uso y Defensa de las Carreteras y las Limitaciones de la Propiedad, resulta de aplicación lo dispuesto tanto en el Título III, artículos 24 al 36 de la Ley de Carreteras de Canarias, así como del 44 al 74 y en las Disposiciones Transitorias del Reglamento de Carreteras de Canarias, en los que se establecen entre numerosas cuestiones los asuntos relacionados con las zonas de protección de las carreteras (Dominio Público, Servidumbre y Afección), la Línea límite de Edificación, accesos, etc., y en cuanto a las redes arteriales, su

regulación se encuentra establecida en el Título IV, artículos 44 al 51 de la Ley de Carreteras de Canarias, así como en el mismo Título del 82 al 89 del Reglamento de Carreteras de Canarias.

#### 1.4.6. Costas.

En el marco de la normativa sectorial vigente, se ha de atender a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral, donde se dispone que la determinación del Dominio Público Marítimo Terrestre - DPMT-, se practicará por la Administración del Estado a través de los oportunos deslindes, estableciendo con carácter general que la zona de servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar; pudiendo ser reducida bajo determinadas circunstancias y por parte de la Administración del Estado, de acuerdo con la Comunidad Autónoma y Ayuntamiento correspondiente, hasta un mínimo de 20 metros, en atención a las características geomorfológicas, a sus ambientes de vegetación, y a su distancia respecto de la desembocadura, conforme a lo que reglamentariamente se disponga, estableciendo asimismo una distinción de las actuaciones que se pueden llevar a cabo en esta zona.

Además, dicha Ley establece los usos, edificios e instalaciones existentes o que se proyecten en las zonas de DPMT y en sus servidumbres se ajustarán a lo dispuesto en su Título II, Capítulo II; y en el Título III, Capítulo I, y en los preceptos correspondientes de su Reglamento.

Asimismo, el Reglamento de desarrollo de la Ley de Costas, aprobado por medio del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre y lo establecido en su Disposición Transitoria Décima, que desarrolla el apartado 3º de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, en lo que a la anchura de servidumbre de protección se refiere, donde se considera que debe mantenerse en 20 metros para los terrenos localizados en servidumbre de protección que tuvieran expresamente reconocida la clasificación de suelo urbano conforme a los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

De esa manera, se cumple debidamente con lo establecido en el desarrollo reglamentario que conforma la Disposición Transitoria Décima del Reglamento de la Ley de Costas, aprobado por medio del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, según el cual: “*se considerará como suelo urbano el que tenga expresamente establecida esta clasificación en los instrumentos de ordenación vigentes en la fecha de entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, salvo que se trate de áreas urbanas en que la edificación estuviera consolidada o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos en la legislación urbanística en la citada fecha y la Administración urbanística competente les hubiera reconocido expresamente ese carácter.*”

#### 1.4.7. Patrimonio cultural.

El art. 46 de la Constitución Española encomienda a los poderes públicos garantizar la conservación y promover el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los

pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad.

Al amparo del marco constitucional, el Parlamento de Canarias dictó la Ley 4/1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias, derogada con la entrada en vigor de la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, cuyo objeto es establecer el régimen jurídico del patrimonio cultural de Canarias con el fin de garantizar su identificación, protección, recuperación, conservación, acrecentamiento, difusión y fomento, así como su investigación, valorización y transmisión a generaciones futuras, de forma que sirva a la ciudadanía como una herramienta de cohesión social, desarrollo sostenible y fundamento de la identidad cultural.

Dicha normativa sectorial se debe poner en relación con la LEA, cuyo objeto consiste en establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, determinando en su artículo 5 que, a través de dicha evaluación ambiental, se deba llevar a cabo un análisis de los efectos significativos, entre otros aspectos, del patrimonio cultural.

#### **1.4.8. Igualdad.**

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, en su art.15, así como la Ley autonómica 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, en su art.5, establecen la igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres como principio que informará, con carácter transversal, la actuación de todos los poderes públicos.

Con este objeto, se dispone que las administraciones públicas lo integren de forma activa en la adopción y la ejecución de sus disposiciones normativas y en la definición de sus políticas públicas, con la finalidad de eliminar las discriminaciones directas e indirectas por razón de sexo.

Así las cosas, el art. 6 de la Ley Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres, fija la obligatoriedad de incorporar de forma efectiva, en todos los planes que apruebe el Gobierno de Canarias, el objetivo de la igualdad por razón de género, debiendo incluirse en la tramitación de esta Modificación Menor.

#### **1.4.9. Ruido**

En cuanto a legislación sectorial de ruidos, resulta de aplicación la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, cuyo objetivo es prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños que de ésta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente.

Por otro lado, a través del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Además, la Directiva Europea sobre Ruido Ambiental (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental), y su trasposición al Derecho interno español a través de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, han generado diversas obligaciones respecto a la consideración de la calidad acústica en el planeamiento.

## 2. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DE LA ORDENACIÓN

La presente Modificación Menor del planeamiento tiene por objeto dar cumplimiento a la **Sentencia nº 371/2021, de 18 de noviembre de 2021**, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en los términos establecidos en el presente documento, para lo cual se somete a los principios de ordenación proclamados en el artículo 5 de la LSENPC y, concretamente, con relación a la ordenación territorial y urbanística, debiendo considerarse implícitos en la ejecución de sentencia como consecuencia del procedimiento de evaluación ambiental a que se somete esta alteración del planeamiento conforme a lo establecido en la LEA, teniendo en consideración, por lo tanto:

- a) La promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos.**
- b) La correcta planificación y el uso racional y sostenible de los espacios urbanos para mejorar las condiciones de vida en las ciudades y en el campo, combinando los usos de manera funcional y creando entornos seguros, saludables, energéticamente eficientes y accesibles universalmente.**
- c) La protección del medio rural y de las formas de vida tradicionales, compatibilizándola con el derecho de todos a un acceso universal, en condiciones de igualdad, a los servicios y prestaciones públicos.**
- d) La promoción del acceso a la vivienda, como derecho constitucionalmente protegido, de calidad adecuada, segura, eficiente y con acceso a todas las dotaciones, equipamientos y servicios y a un precio razonable.**
- e) La localización de actividades y servicios de forma que sean fácilmente accesibles, integrando en el entramado urbano los usos residenciales, dotacionales, de equipamientos y de actividades, logrando una mayor cercanía a la ciudadanía y evitando así los costes económicos y medioambientales asociados al transporte.**

- f) *La puesta en valor del patrimonio edificado mediante el fomento de la conservación, restauración y rehabilitación, en particular de las edificaciones con valor histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.*

### 3. ALCANCE Y TRAMITACIÓN

#### 3.1. ALCANCE

La presente Modificación Menor tiene por alcance la alteración de la ficha de la **Actuación de Dotación 1.1.4 "La Cornisa Norte"**; “única y exclusivamente en la cuestión relativa a la cuantificación del incremento de aprovechamiento”, en los términos detallados en el Fundamento Jurídico Quinto de la Sentencia nº 371/2021, de 18 de noviembre de 2021, del TSJC.

Se circumscribe, por lo tanto, a la ordenación pormenorizada del ámbito correspondiente, cuya delimitación responde a que el artículo 79 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada remite expresamente los parámetros de ordenación a lo dispuesto en la ficha urbanística del ámbito, la cual constituye el documento de referencia.

En consecuencia, y dado que la sentencia impone la modificación tanto del aprovechamiento total de la Unidad de Actuación (UA) como del incremento de aprovechamiento derivado del Plan General de Ordenación anterior al PGO vigente, se entiende que la adaptación afecta a la ordenación pormenorizada.

En buena lógica, esta Modificación Menor ajusta la ficha técnica del ámbito afectado, conforme al mandato judicial, sin introducir alteraciones adicionales ajenas a lo resuelto en la sentencia, salvo las que puedan considerarse inherentes al cumplimiento de la resolución judicial.

Con respecto a las alternativas de ordenación cabe destacar, que en todo procedimiento de modificación de un instrumento de ordenación se plantean teniendo en cuenta el análisis urbanístico, ambiental y jurídico previamente realizado, con el objetivo de evaluar todas las circunstancias concurrentes y poder determinar la ordenación más adecuada desde distintas vertientes territoriales, ambientales, económicas y de sostenibilidad. Inclusive se evalúa el mantenimiento de las condiciones vigentes que afecta al ámbito de ordenación objeto de la modificación, denominada alternativa 0.

Visto lo anteriormente expuesto, en el caso que nos ocupa, no resulta viable considerar la denominada alternativa 0, esto es, la evaluación del mantenimiento de la situación vigente actual, ni resulta procedente plantear una ordenación diferenciada o la corrección de otros aspectos no contemplados en la Sentencia.

Ello se debe a que la presente Modificación Menor tiene por único y exclusivo objeto, el obligado cumplimiento de lo resuelto en la Sentencia nº 371/2021, de 18 de noviembre de 2021, del TSJC, sin perjuicio de dicho cumplimiento lleve implícito, como consecuencia de su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental a raíz de la aplicación de la LEA, la

consideración de la legislación sobrevenida en materia de patrimonio cultural, cambio climático, así como de igualdad de género, recogiendo medidas que deberán ser consideradas con ocasión del desarrollo urbanístico de la **Actuación de Dotación 1.1.4 "La Cornisa Norte"**.

### 3.2. PROCEDIMIENTO

Desde el punto de vista de su tramitación, conforme a lo regulado en el artículo 164 de la LSENPC, se entiende por Modificación Menor cualquier alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en su artículo 163, pudiendo incluir la variación tanto la clase como la categoría del suelo y pudiendo tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación.

Dicha normativa establece en el artículo 164 de la LSENPC, las causas de modificación menor:

*"1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.*

*2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.*

*(...)."*

El procedimiento habrá de tramitarse de acuerdo con lo previsto en el artículo 165 de la LSENPC:

*"1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos.*

*(...).*

*2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.*

*3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.*

*Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.”*

Respecto a la Evaluación Ambiental, el artículo 22.1 del TRLSRU, preceptúa que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, por lo que se estima necesaria la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

En este sentido, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en su artículo 9.1, establece que los planes y los programas incluidos en el ámbito de aplicación de esa Ley deberán someterse a una evaluación ambiental antes de su adopción o aprobación. A ello se añade que conforme al artículo 165 de la LSENPC, esta Modificación Menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance, sometiéndose al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

La presente Modificación Menor, en consecuencia, se lleva a cabo conforme al procedimiento legalmente establecido en el ordenamiento jurídico vigente.

### 3.3. CONTENIDO

Esta Modificación Menor está compuesta por los siguientes documentos:

- **Borrador de la Modificación Menor:**
  - Memoria Informativa y justificativa. (MIJ).
    - Anexo de Análisis de Integración Paisajística (AIP).
  - Esquema de Normativa urbanística (NU).
  - Planimetría.
- **Documento ambiental estratégico (DAE)**

Las siglas que aparecen entre paréntesis son la denominación de cada uno de los archivos digitales.

## 4. INFORMACIÓN

### 4.1. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

**El ámbito de estudio** de esta Modificación Menor del planeamiento coincide geográficamente con la delimitación de la la ficha de la **Actuación de Dotación 1.1.4 "La Cornisa Norte"** conforme a los siguientes linderos:

- **Al Norte:** con la Calle Baños, que conecta transversalmente la Calle Fernández Castañeyra con la Avenida Reyes de España.
- **Al Sur:** Con la prolongación de la calle Juan José Felipe Lima.
- **Al Este:** Con la Avenida Reyes de España a través de la Plaza de las Escuevas y La Alameda del Bicentenario.
- **Al Oeste:** Con la calle García Escámez que a la altura de la calle Alcalde Alonso Patallo se convierte en Fernández Castañeyra.



Figura 1. Ámbito de estudio. Fuente: elaboración propia.

## 4.2. INFORMACIÓN AMBIENTAL

A efectos de evitar reproducir la información ambiental en la presente Modificación Menor, se remite la misma al Documento Ambiental Estratégico que acompaña al Borrador técnico de acuerdo con las exigencias legales.

## 4.3. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PLANEAMIENTO

### 4.3.1. DETERMINACIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS

#### 4.3.1.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN Y PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE FUERTEVENTURA (PIOF/PORN)

El Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura y plan de ordenación de los recursos naturales -PIOF/PORN-, se aprueba definitivamente, de forma parcial, mediante el Decreto 100/2001, de 2 de abril (BOC nº 48, de 18 de abril de 2001), a reserva de que se subsanaren las deficiencias no sustanciales indicadas en el citado Decreto, suspendiéndose a su vez la aprobación definitiva respecto de las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística, debiéndose dar cuenta al Gobierno del texto corregido con carácter previo a su entrada en vigor.

Posteriormente, mediante el *Decreto 159/2001, de 23 de julio, el Gobierno queda enterado de la subsanación efectuada por el Cabildo Insular de Fuerteventura* de una parte de las deficiencias señaladas en el citado Decreto 100/2001, de 2 de abril, introduciendo directamente en el documento las correcciones necesarias para cumplir el condicionante de la aprobación.

En virtud del acuerdo adoptado en la sesión plenaria celebrada con fecha 19 de octubre de 2001, el Cabildo Insular de Fuerteventura formula requerimiento instando al Gobierno de Canarias a la revisión y anulación de los apartados d), e) y f) del artículo 3, así como del artículo 4, in fine, del referido Decreto 159/2001, de 23 de julio, estimándose parcialmente el requerimiento efectuado por el Cabildo, quedando derogados los apartados d), e) y f) del artículo 3 del citado Decreto.

Con fecha 9 de junio de 2003, se publica en el Boletín Oficial de Canarias, nº 108, el Decreto 55/2003, de 30 de abril, por el que se aprueban definitivamente las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.

Posteriormente, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), acuerda informar favorablemente el cumplimiento de la sentencia firme recaída en el recurso contencioso-administrativo nº 1968/2003, interpuesto contra el Decreto 55/2003, de 30 de abril, de aprobación de las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (BOC nº 125, de 22 de junio de

2007), por la que se anulan los apartados recurridos y estimados, correspondientes a los artículos 74, 77 y 78, cuya redacción queda modificada.

Por último, con fecha 21 de septiembre de 2018, se publica en el Boletín Oficial de Canarias, nº 184, Anuncio del Cabildo Insular de Fuerteventura, de 20 de agosto de 2018, por el que se da publicidad al Acuerdo del Pleno de 23 de julio de 2018, relativo a las determinaciones urbanísticas derogadas del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura en aplicación de lo establecido en el apartado 3 de la Disposición Derogatoria Única de la LSENPC, acordando la publicación del texto consolidado de la normativa vigente del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura y Plan de Ordenación de los recursos Naturales.

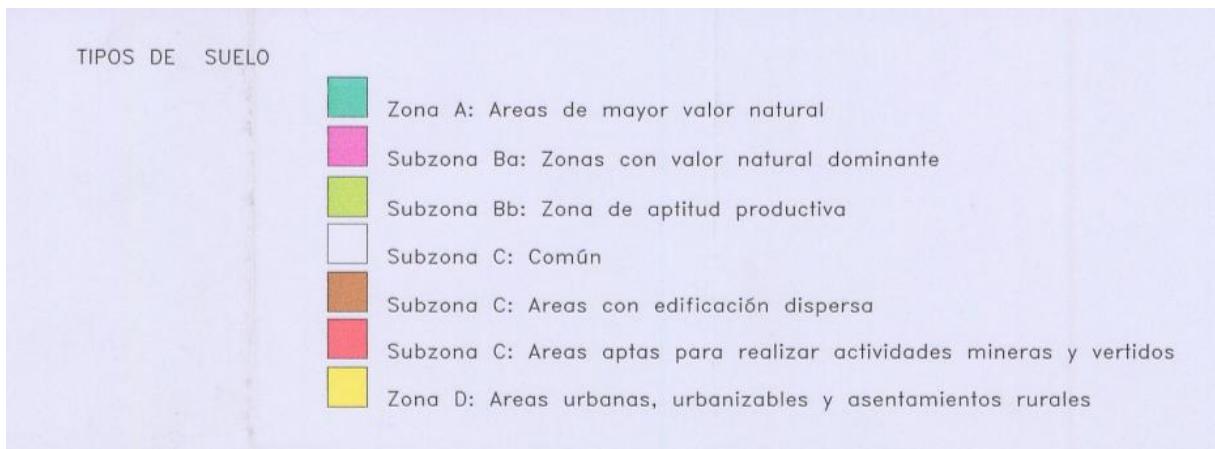
El vigente Texto Consolidado del PIOF-PORN, en su artículo 7, establece lo siguiente:

*"El Plan Insular, en el ámbito que le es propio, establece el modelo territorial de la isla de Fuerteventura al que deben ajustarse los Planes y Normas del planeamiento municipal y todos los otros planes sectoriales y de rango inferior. Asimismo, establece los criterios de prioridad y la estimación del coste de las inversiones precisas para alcanzar los objetivos que se fija."*

De esta forma, en el plano siguiente se puede observar que el ámbito objeto de la presente modificación se encuentran dentro de la **"Zona D: Áreas urbanas, urbanizables y asentamientos rurales."**

La zonificación queda regulada en el artículo 94 DV. del Tomo IV, Normativa, en el que se recoge:

**"Zona D. Zona en la que se incluye todos los suelos clasificados como urbanos, urbanizables recogidos en el PIOF, y Asentamientos Rurales."**



**Figura 2.** Extracto del plano de zonificación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales, Hoja 6.  
Fuente: Plan Insular de Fuerteventura.

Igualmente, como puede observarse, el ámbito de estudio se encuentra dentro del tipo de suelo “Áreas residenciales y/o turísticas”, que es la denominación con la que el PIOF/PORN recoge los suelos urbanos, los urbanizables programados y también los aptos para urbanizar y urbanizables no programados que cuenten con Plan Parcial aprobado en el planeamiento municipal, la distribución geográfica de los usos y actividades del suelo que puede ser urbanizado y edificado. Todo ello según lo dispuesto en el artículo 12.DV., de su Normativa.

Esta clasificación y calificación urbanística, suelo urbano y urbanizable, tanto residencial como turístico y otros usos, a efectos de ordenación del PIOF, corresponde con la delimitación establecida para la Zona tipo D de la zonificación PORN.



TIPOS DE SUELO	Áreas residenciales y/o turísticas (Suelos urbanos o urbanizables)	Suelo rústico de aptitud productiva (SRP)
Asentamiento rural concentrado		
Asentamiento rural con agricultura intersticial		
Asentamiento rural disperso		
Suelo rústico con edificación dispersa		
Suelo rústico de mayor valor natural (SREP)		
Suelo rústico con valor natural dominante (SREP)		

**Figura 3.** Extracto del plano de ordenación insular del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, Hoja 6. Fuente: Plan Insular de Fuerteventura.

#### 4.3.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

##### 4.3.2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUERTO DEL ROSARIO (2017).

El PGO de Puerto del Rosario fue aprobado definitivamente por Resolución del 28 de diciembre de 2016, por la que se hacen públicos los Acuerdos de la COTMAC de 20 de diciembre de 2016, 20 de mayo de 2015 y 6 de octubre de 2016, de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario (publicado en el BOC N° 4, de 5 de enero de 2017).

El PGO de Puerto del Rosario clasifica y categoriza como Suelo Urbano Consolidado (SUCO), a la distinguida como Actuación de Dotación; **A.D. 1.1.4 “La Cornisa - Norte”**, recogiendo asimismo sus determinaciones de ordenación en la **Ficha AD-1.1.4.** del PGO de Puerto del Rosario:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD-1.1.4								
DENOMINACIÓN	AD-1.1.4 - LA CORNISA - NORTE	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELDO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	1.1 CENTRO							
<b>PLANOS DE SITUACIÓN</b>														
<b>OBJETIVOS</b>														
1.- Potenciar la renovación de la zona de entrada a la ciudad con dotaciones en relación con la plataforma baja que genere y diversifique la actividad económica de la zona y la ponga en el valor urbano que posee														
2.- Permitir, con el aumento del aprovechamiento previsto, la obtención de suelos dotacionales y la ampliación del Patrimonio Público del Suelo.														
3.- Incrementar proporcionalmente la edificabilidad de la parcela respecto a la prevista en el planeamiento anterior, con el fin de obtener el suelo dotacional referido. De conformidad con las Directrices de Ordenación de Canarias se establece el crecimiento en altura buscando así un menor consumo de suelo en atención a los criterios de compactidad y recualificación edificatoria.														
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>														
Superficie Total del Ambito (m²s)	7.272,22	Coef. Edificabilidad Bruta (m²c/m²s)	1,40											
Aprovechamiento Total (ua)	11.353,22	Edificabilidad Lucrativa Total (m²c)	10.162,49											
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	5.090,55	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m²c)	5.090,55											
Incremento de Aprovechamiento (ua)	6.262,67	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m²c)	5.071,94											
<b>PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>														
PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU													
OBRAS DE URBANIZACIÓN:	Para la solicitud de la licencia de obras, 2 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.													
DEBER DE EDIFICAR Y PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	PGOU. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación, 3 años máximo desde el otorgamiento de la citada licencia de obras.													
PROGRAMACION:	<b>1er. CUATRIENIO</b>													
<b>RESERVAS DE SUELO</b>														
Sistemas Locales:														
Espacios Libres Públicos (m²s)						3.328,00								
Dotaciones (m²s) social-comercial						2.123,29								
Equipamientos (m²s) =						1.820,29								
Total reservas de suelo a prever por incremento aprovechamiento (m²s):						<b>7.271,58</b>								
Sistemas Generales (espacios libres, plazas y parques públicos):														
<b>CUMPLIMENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS</b>														
Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua)						<b>626,27</b>								
El deber de entrega al Ayuntamiento de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación (cesión del 10% del aprovechamiento) se determinará atendiendo sólo al incremento del aprovechamiento urbanístico. Dicho deber se cumplirá (dado el uso previsto en la actuación) mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo.														
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 (Exp.2013/0078)														

Figura 4. Extracto la **Ficha AD-1.1.4.** Fuente: PGO de Puerto del Rosario.

La Memoria de Ordenación Pormenorizada, recoge entre otras consideraciones:

#### "1.3.2.3 AD 1.1.4 La Cornisa Norte

(...). *El objetivo es implementar el aprovechamiento urbanístico del entorno, incrementando la densidad edificatoria y nuevos usos y dotaciones, a fin de dotar la fachada marítima de Puerto del Rosario de una estructura reconocible y diferenciada más acordes a la zona e imagen moderna de la ciudad, regenerando la actividad económica".*

En el Tomo III, junto a las Normas de Ordenación Pormenorizada, el fichero de esta actuación de dotación señala en el apartado relativo a la justificación:

*"Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como actuación de dotación al establecerse en la parcela delimitada un aumento de edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior (PGO,96), lo cual conlleva asimismo un incremento del aprovechamiento urbanístico y por tanto la carga de entrega de suelo dotacional a la administración, y el deber de cesión del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas".*

En el artículo 35 de las Normas de Ordenación Estructural, recogidas dentro del Tomo II: *Ordenación Estructural*, se recoge el régimen del Suelo Urbano Consolidado en el que se establece lo siguiente:

*"1.- Los propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable. En el supuesto de resultar afectados por la inclusión de sus terrenos en una Actuación de Dotación, tendrán los derechos y deberes indicados en la correspondiente ficha del fichero de ordenación urbanística, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable."*

Igualmente, en el artículo 79 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada, se hace remisión a la ficha específica en todo lo relativo a la norma zonal AB:

**"Sección Trece. NORMA ZONAL AB. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA III."**

#### Artículo 79. Definiciones

*Se corresponde en concreto, por la particularidad del ámbito, en fuerte desnivel y generando fachada marítima, con el SUC- AD. La Cornisa. Debido a su particularidad, los parámetros de ordenación se remiten a la ficha del ámbito."*

#### 4.3.3. AFECCIONES SECTORIALES

Atendiendo al alcance de esta Modificación Menor, entendida; "única y exclusivamente en la cuestión relativa a la cuantificación del incremento de aprovechamiento" de la **Actuación de**

**Dotación 1.1.4 "La Cornisa Norte"**, derivado del cumplimiento de la ejecución de una Sentencia, se considera que no se producen afecciones que no hayan sido ya previstas en el documento del PGO vigente, a excepción de las que se efectúan en el Documento Ambiental Estratégico como consecuencia del sometimiento de esta modificación del planeamiento a al proceso de Evaluación Ambiental, definido en el artículo 5.1, letra a), de la LEA, como el proceso;

*"a través del cual se analizan los efectos significativos que tienen o pueden tener los planes, programas y proyectos, antes de su adopción, aprobación o autorización sobre el medio ambiente, incluyendo en dicho análisis los efectos de aquellos sobre los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados."*

Por lo tanto, a la Modificación Menor que se pretende, como consecuencias legales inherentes al Fallo de la Sentencia que se pretende ejecutar, derivadas del sometimiento de aquélla al procedimiento de evaluación ambiental impuesto por el ordenamiento jurídico vigente (la LEA, específicamente), se debe anudar la circunstancia referida a que la Actuación de Dotación, con ocasión de su posterior gestión y ejecución urbanística, deberá garantizar el cumplimiento de todos los condicionantes derivados del análisis de los factores contenidos en la Evaluación Ambiental de que se trata.

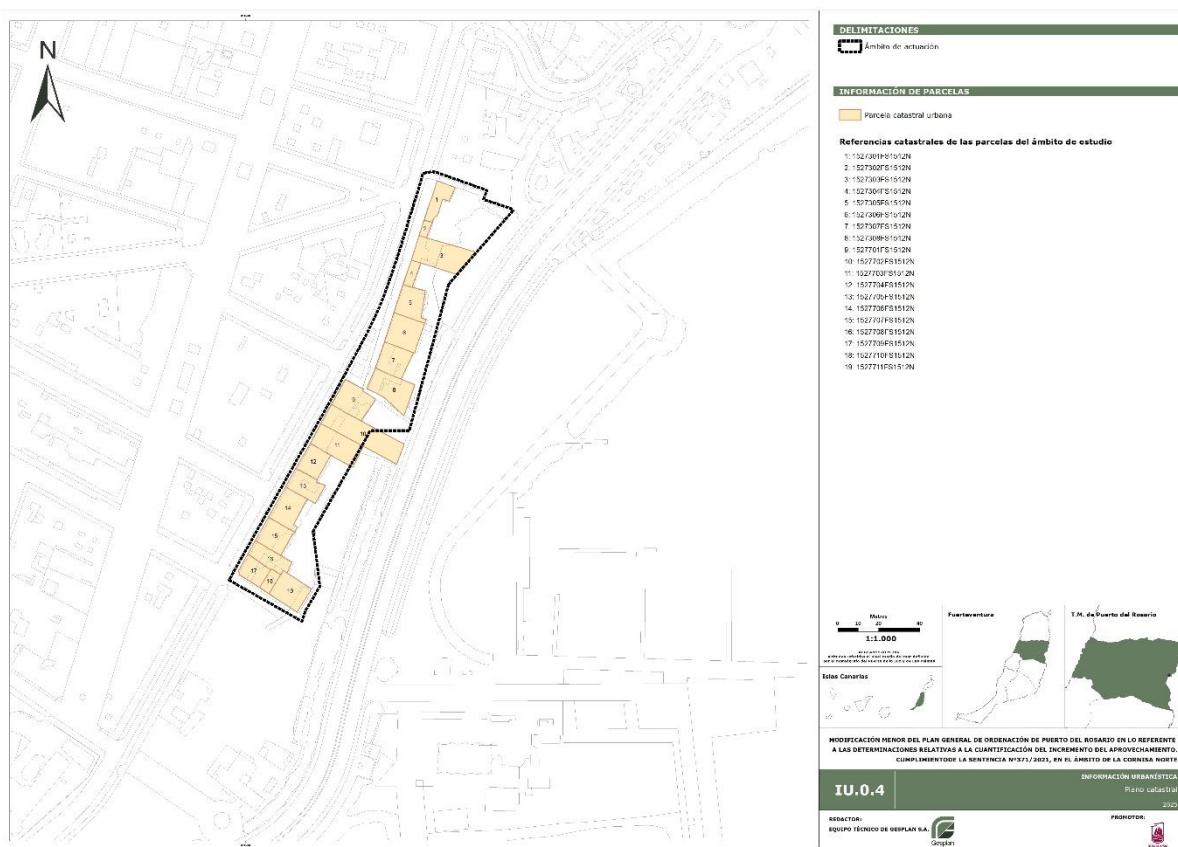
## 4.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 4.4.1. CATASTRO

Los terrenos objeto de la presente Modificación Menor afectan a las siguientes parcelas catastrales:

1. Parcela catastral: 1527301FS1512N0001IT (Calle Fernández Castañeyra, 19).
2. Parcela catastral: 1527302FS1512N0001JT (Calle Fernández Castañeyra, 21).
3. Parcela catastral: 1527303FS1512N0001ET (Calle Fernández Castañeyra, 23).
4. Parcela catastral: 1527304FS1512N0001ST (Calle Fernández Castañeyra, 25).
5. Parcela catastral: 1527305FS1512N0001ZT (Calle Fernández Castañeyra, 27).
6. Parcela catastral: 1527306FS1512N0001UT (Calle Fernández Castañeyra, 29).
7. Parcela catastral: 1527307FS1512N0001HT (Calle Fernández Castañeyra, 31).
8. Parcela catastral: 1527308FS1512N0001WT (Calle Fernández Castañeyra, 33).

9. Parcela catastral: 1527701FS1512N0001QT (Calle García Escámez, 1).
10. Parcela catastral: 1527702FS1512N0001PT (Calle García Escámez, 3).
11. Parcela catastral: 1527703FS1512N0001LT (Calle García Escámez, 5).
12. Parcela catastral: 1527704FS1512N0001TT (Calle García Escámez, 7).
13. Parcela catastral: 1527705FS1512N0001FT (Calle García Escámez, 9).
14. Parcela catastral: 1527706FS1512N0001MT (Calle García Escámez, 11).
15. Parcela catastral: 1527707FS1512N0001OT (Calle García Escámez, 13).
16. Parcela catastral: 1527708FS1512N0001KT (Calle García Escámez, 15).
17. Parcela catastral: 1527709FS1512N0001RT (Calle García Escámez, 17).
18. Parcela catastral: 1527710FS1512N0001OT (Calle Juan José Felipe, 4).
19. Parcela catastral: 1527711FS1512N0001KT (Calle Juan José Felipe, 2).



**Figura 5.** Parcelas catastrales dentro del ámbito objeto de modificación. Fuente: Visor del Catastro (Julio 2025).



**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización:  
CL FERNANDEZ CASTAÑEYRA 19 Suelo  
35600 PUERTO DEL ROSARIO [LAS PALMAS]

Clase: URBANO  
Uso principal: Suelo sin edif.  
Superficie construida:  
Año construcción:

VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO  
DE HACIENDA  
SECRETARIA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 1527301FS1512N0001T

**PARCELA**

Superficie gráfica: 131 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo:



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".

Viernes , 11 de Julio de 2025



**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización:  
CL FERNANDEZ CASTAÑEYRA 21  
35600 PUERTO DEL ROSARIO [LAS PALMAS]

Clase: URBANO  
Uso principal: Industrial  
Superficie construida: 24 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1930

SECRETARIA DE ESTADO  
DE HACIENDA

**CONSTRUCCIÓN**

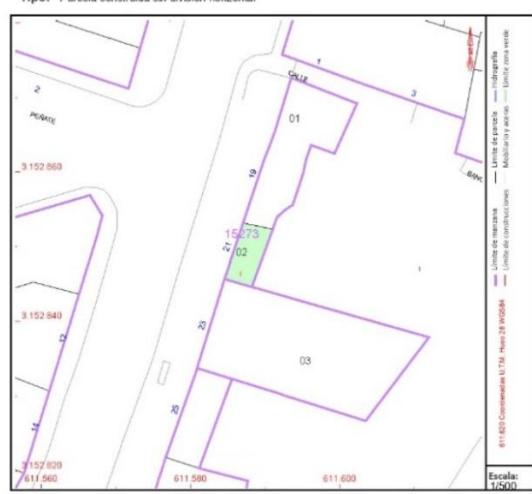
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACÉN	1/00/01	24

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 1527302FS1512N0001JT

**PARCELA**

Superficie gráfica: 32 m<sup>2</sup>  
Participación del Inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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".

Viernes , 11 de Julio de 2025



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL FERNANDEZ CASTAÑEYRA 23  
35600 PUERTO DEL ROSARIO [LAS PALMAS]

Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 63 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1900

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/01	63

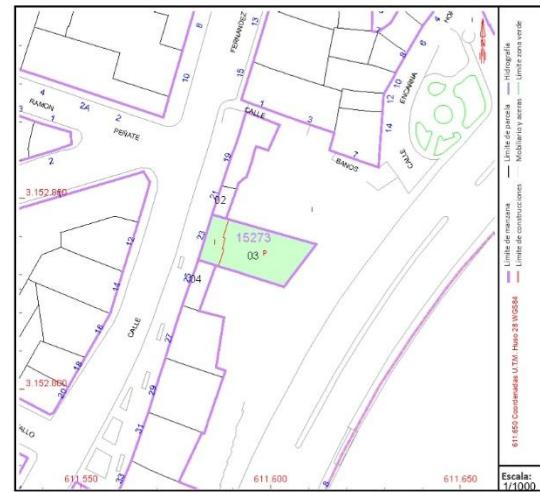
Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, modificación de la ficha de la Actuación de Dotación AD-1.1.4 - LA CORNISA NORTE.

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1527303FS1512N0001ET

#### PARCELA

Superficie gráfica: 332 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Viernes , 11 de Julio de 2025



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL FERNANDEZ CASTAÑEYRA 25  
35600 PUERTO DEL ROSARIO [LAS PALMAS]

Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 55 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1965

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/01	55

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1527304FS1512N0001ST

#### PARCELA

Superficie gráfica: 61 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Viernes , 11 de Julio de 2025



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

MINISTERIO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL FERNANDEZ CASTAÑEYRA 27  
35600 PUERTO DEL ROSARIO [LAS PALMAS]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 363 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1923

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/01/01	60
ALMACEN	1/-/01	114
VIVIENDA	1/00/01	189

## Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, modificación de la ficha de la Actuación de Dotación AD-1.1.4 - LA CORNISA NORTE.

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1527305FS1512N0001ZT

#### PARCELA

Superficie gráfica: 189 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Viernes , 11 de Julio de 2025



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

MINISTERIO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL FERNANDEZ CASTAÑEYRA 29  
35600 PUERTO DEL ROSARIO [LAS PALMAS]

Clase: URBANO

Uso principal: Ocio,Hostelería

Superficie construida: 370 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1975

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1/01/01	135
OTROS USOS	1/00/01	235

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1527306FS1512N0001UT

#### PARCELA

Superficie gráfica: 240 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Viernes , 11 de Julio de 2025



Documento Borrador



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL FERNANDEZ CASTAÑEYRA 31  
35600 PUERTO DEL ROSARIO [LAS PALMAS]

Clase: URBANO  
Uso principal: Suelo sin edif.  
Superficie construida: 189 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1975

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/01	189

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1527307FS1512N0001HT

#### PARCELA

Superficie gráfica: 201 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Viernes , 11 de Julio de 2025



GOBIERNO  
DE ESPAÑA  
VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL FERNANDEZ CASTAÑEYRA 33  
35600 PUERTO DEL ROSARIO [LAS PALMAS]

Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 89 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1900

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/01	89

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1527308FS1512N0001WT

#### PARCELA

Superficie gráfica: 268 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Viernes , 11 de Julio de 2025



#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL GARCIA ESCAMEZ 1  
35600 PUERTO DEL ROSARIO [LAS PALMAS]

Clase: URBANO  
Uso principal: Industrial  
Superficie construida: 160 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1965

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1/00/01	160

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1527701FS1512N0001QT

#### PARCELA

Superficie gráfica: 235 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL GARCIA ESCAMEZ 3  
35600 PUERTO DEL ROSARIO [LAS PALMAS]

Clase: URBANO  
Uso principal: Comercial  
Superficie construida: 60 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1968

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1/00/01	60

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1527702FS1512N0001PT

#### PARCELA

Superficie gráfica: 430 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal





#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL GARCIA ESCAMEZ 5  
35600 PUERTO DEL ROSARIO [LAS PALMAS]

Clase: URBANO  
Uso principal: Comercial  
Superficie construida: 49 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1960

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1/00/01	49

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1527703FS1512N0001LT

#### PARCELA

Superficie gráfica: 268 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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".

Viernes , 11 de Julio de 2025



#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL GARCIA ESCAMEZ 7 Suelo  
35600 PUERTO DEL ROSARIO [LAS PALMAS]

Clase: URBANO  
Uso principal: Suelo sin edif.  
Superficie construida:  
Año construcción:

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1527704FS1512N0001TT

#### PARCELA

Superficie gráfica: 163 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo:



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".

Viernes , 11 de Julio de 2025



GOBIERNO  
DE ESPAÑA  
VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL GARCIA ESCAMEZ 9  
35600 PUERTO DEL ROSARIO [LAS PALMAS]

Clase: URBANO  
Uso principal: Comercial  
Superficie construida: 142 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1965

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1/00/01	142

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1527705FS1512N0001FT

#### PARCELA

Superficie gráfica: 169 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Viernes , 11 de Julio de 2025



GOBIERNO  
DE ESPAÑA  
VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL GARCIA ESCAMEZ 11  
35600 PUERTO DEL ROSARIO [LAS PALMAS]

Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 197 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1966

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/01	197

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1527706FS1512N0001MT

#### PARCELA

Superficie gráfica: 216 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Viernes , 11 de Julio de 2025



#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL GARCIA ESCAMEZ 13  
35600 PUERTO DEL ROSARIO [LAS PALMAS]

Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 108 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1958

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/01	108

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1527707FS1512N0001OT

#### PARCELA

Superficie gráfica: 190 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal





#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL GARCIA ESCAMEZ 17  
35600 PUERTO DEL ROSARIO [LAS PALMAS]

Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 482 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1985

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA		21
VIVIENDA	1/03/02	59
VIVIENDA	1/03/01	81
VIVIENDA	1/02/02	59
VIVIENDA	1/02/01	81
ALMACEN	1/01/01	5
COMERCIO	1/01/01	117
ALMACEN	1/01/01	10
COMERCIO	1/00/01	49

## Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, modificación de la ficha de la Actuación de Dotación AD-1.1.4 - LA CORNISA NORTE.

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 152770FS1512N0001RT

#### PARCELA

Superficie gráfica: 137 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Viernes , 11 de Julio de 2025



#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL JUAN JOSE FELIPE 4  
35600 PUERTO DEL ROSARIO [LAS PALMAS]

Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 116 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1960

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/01/01	58
VIVIENDA	1/00/01	58

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1527710FS1512N0001OT

#### PARCELA

Superficie gráfica: 59 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Viernes , 11 de Julio de 2025



ISO 9001 • ISO 14001  
ISO 45001

Documento Borrador



#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL JUAN JOSE FELIPE 2  
35600 PUERTO DEL ROSARIO [LAS PALMAS]

Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 318 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1985

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	102:01	8
ALMACÉN	1:01:01	43
VIVIENDA	1:01:01	112
APARCAMIENTO	100:01	43
VIVIENDA	1:00:01	112

#### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1527711FS1512N0001KT

#### PARCELA

Superficie gráfica: 220 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Viernes , 11 de Julio de 2025

Figura 6. Certificaciones Descriptivas y Gráficas. Fuente: [www.sedecatastro.gob.es](http://www.sedecatastro.gob.es)

#### 4.4.2. ESTADO ACTUAL

El ámbito de **La Cornisa Norte**, se compone de 19 parcelas diferenciadas, tal como se detalla en el apartado anterior, con uso predominantemente residencial, conformado principalmente por viviendas unifamiliares, aunque también se encuentran algunos establecimientos comerciales, especialmente locales de restauración, considerados como uso secundario.

La mayoría de las edificaciones presentan un estado de conservación deficiente, según se recoge en el Documento Ambiental Estratégico (DAE) que acompaña este Borrador.

No obstante, mantienen sus características estéticas, originales especialmente en las fachadas, lo que les confiere una singularidad visual de carácter tradicional.



**Figura 7** Imagen de la fachada al mar del ámbito en la que se visualizan las parcelas 1 a 4. Fuente: Elaboración propia.



**Figura 8.** Imagen de la fachada al mar del ámbito, donde se visualizan las parcelas 5 y 6. Fuente: Elaboración propia.



**Figura 9.** Imagen de la fachada al mar del ámbito, en ella se visualizan las parcelas 7, 8 y 9. Fuente: Elaboración propia.



**Figura 10.** Imagen de la fachada al mar del ámbito, en ella se visualizan las parcelas 9 a 13. Fuente: Elaboración propia.



**Figura 11.** Imagen de la fachada al mar del ámbito, donde se visualizan las parcelas 14 a 16 y la cara trasera de las edificaciones correspondientes a las parcelas 17 a 19. Fuente: Elaboración propia.



**Figura 12.** Imagen de la fachada al mar del ámbito, en la que se visualiza la edificación correspondiente a la parcela 19 en primer plano, y lateralmente las parcelas 18 y 17, respectivamente. Fuente: Elaboración propia.

La tipología edificatoria predominante es la de **edificación en manzana cerrada**, tal y como se define en el Plan General de Ordenación vigente, con **viviendas pasantes** a lo largo de la crujía.

Frente a las parcelas **11 a 16** se encuentra un **parque de juegos infantiles**, y frente a las parcelas **1 a 5**, la denominada **Plaza de las cuevas**. En esta última, concretamente en su tramo más próximo a la calle Baños, se localizan unas **cuevas situadas bajo las viviendas**, actualmente tapiadas y en estado de abandono, tal como se muestra a continuación:



**Figura 13.** Imagen de detalle del entorno de las cuevas, tapiado. Fuente: Elaboración propia.

#### 4.4.3. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES

En el presente epígrafe se hace una recopilación sobre la información del Sistema de Infraestructuras y Servicios de los que se compone el ámbito de estudio.

##### 4.4.3.1. INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

Se identifican tres modos fundamentales que conforman el sistema de transporte del ámbito: transporte por carretera, transporte marítimo y transporte aéreo, siendo el primero de ellos el modo predominante en términos de uso y cobertura territorial. Los modos marítimo y aéreo, si bien no cuentan con infraestructuras localizadas directamente en el entorno inmediato del ámbito, están representados por el Puerto de Puerto del Rosario y el Aeropuerto de Fuerteventura – El Matorral, que constituyen los principales nodos de conexión a nivel insular y extrainsular y prestan servicio complementario a la movilidad general del municipio.

Dentro del transporte por carretera, el análisis se estructura en torno a tres componentes clave:

- **Infraestructuras viarias**, que conforman la red destinada a la circulación de vehículos motorizados.
- **Infraestructuras de transporte público**, que incluyen terminales, paradas y plataformas operativas para el transporte colectivo.
- **Redes complementarias no motorizadas**, que engloban la infraestructura ciclista y peatonal, esenciales para la movilidad activa y la accesibilidad local.

#### 4.4.3.1.1. INFRAESTRUCTURA VIARIA

La red viaria de Fuerteventura está compuesta por una serie de carreteras principales que recorren la isla de norte a sur, facilitando la conexión y el acceso a todos sus núcleos de población. En cumplimiento de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, modificada por la Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, estas vías se clasifican en regionales, insulares y municipales, atribuyéndose su titularidad a la Comunidad Autónoma, a los Cabildos Insulares o a los Ayuntamientos, según corresponda.

En el trazado de comunicaciones viarias que inciden en el ámbito de estudio del presente documento se puede distinguir tanto carreteras de interés regional, como insular y el entramado viario urbano. En este caso, el análisis se centrará en el viario que proporciona acceso directo al área de estudio, así como en la trama urbana situada en el extremo inferior del eje longitudinal delimitado por las vías territoriales FV-2 y FV-1.

##### A. Jerarquización del viario

A los efectos de este documento, el análisis de la red viaria se basa en una jerarquización de carreteras que parte de un viario territorial o estructurante hasta un viario urbano.

El objetivo de este apartado es desarrollar la descripción de las infraestructuras de la red viaria, es decir, de aquellas estructuras físicas y organizativas que dan acceso y hacen posibles los desplazamientos dentro del ámbito.

De este modo, se ha querido clasificar el viario en varios tipos diferenciados en función de las condiciones de uso y funcionalidad de la vía, siendo éstos el viario estructurante y un viario urbano compuesto por vías de primer, segundo y tercer orden.

##### Viario estructurante

Estas vías canalizan los movimientos de larga distancia y desempeñan funciones esenciales de conexión y distribución del tráfico vehicular que accede al municipio o lo atraviesa sin realizar paradas intermedias. En este sentido:

- Garantizan la conectividad del municipio con el exterior, integrándolo en la red insular.

- Facilitan la interrelación entre las distintas zonas que conforman el ámbito municipal.

Este grupo incluye principalmente el viario territorial, así como determinadas vías urbanas que canalizan el tráfico de paso de media y larga distancia. Estas infraestructuras viarias articulan la conexión de Puerto del Rosario tanto con el resto del territorio insular como con otros núcleos poblacionales o municipios. Las siguientes carreteras forman parte de este grupo:

Nombre de la vía	Tramo	Clasificación	Tipo de vía	Franja de aparcamiento	Acera/Senda Peatonal
FV-1	Corralejo - Puerto del Rosario	Interés Regional	Convencional	No	No
FV-2	Puerto del Rosario-: Morro Jable	Interés Regional	Doble calzada	No	No
FV-2	Puerto del Rosario-Morro Jable, identificada como Avenida de La Constitución (tramo comprendido entre las glorietas de calle Duero y carretera FV-20)	Interés Regional	Doble calzada	No	Sí
FV-10 (denominada Avenida Juan de Bethencourt)	FV-3 – Calle León y Castillo	Interés Insular	Convencional	No	Sí
FV-20	FV-3 - Avenida de La Constitución	Interés Insular	Convencional	No	No
Avenida de la Constitución	-	Viario Urbano	Rambla	Sí	Sí
Avenida Diego Miller	-	Viario Urbano	Rambla	Sí	Sí
Calle José Díaz Díaz	-	Viario Urbano	Convencional	Sí	Sí
Avenida Manuel Velázquez Cabrera	-	Viario Urbano	Rambla	Sí	Sí
Calle Barquillos	-	Viario Urbano	Rambla	Sí	Sí

**Figura 14.** Inventario de los viarios estructurantes. Elaboración propia.

Mientras que las vías territoriales proporcionan acceso al ámbito tanto por los extremos (a través de la FV-1 y FV-2) como desde el interior insular mediante el anillo exterior conformado por la FV-3 y sus conexiones (FV-10 y FV-20), el resto del viario configura el eje longitudinal interior que articula la comunicación interior del núcleo.

Con la excepción de las carreteras FV-1, FV-2, FV-20 y la calle José Díaz Díaz, el resto de las vías presentan una sección homogénea del tipo rambla, caracterizada por la existencia de dos calzadas separadas por una mediana con tratamiento tipo rambla. Cada calzada dispone de uno o dos carriles de circulación, aceras de gran amplitud a ambos lados y, en algunos casos, bandas de estacionamiento en línea ubicadas en los márgenes.

### Víario urbano de primer orden

Se trata de vías destinadas a canalizar tanto el tráfico de paso urbano como los movimientos de penetración desde el exterior del ámbito, siendo el itinerario preferente del transporte

público a través de la trama urbana. Estas infraestructuras están equipadas con intersecciones reguladas, ya sea mediante semáforos o glorietas, donde se ubican, en su mayoría, las paradas de transporte público, generalmente dotadas de apartaderos para minimizar la interferencia con el flujo circulatorio.

Las principales vías de mayor entidad dentro del área de estudio son las siguientes:

Nombre de la vía	Clasificación	Tipo de vía	Franja de aparcamiento	Acera/Senda Peatonal
Calle Duero	Viario Urbano	Convencional	No	Sí
Calle García Escámez	Viario Urbano	Convencional	Sí	Sí
Calle Fernández Castañeyra	Viario Urbano	Convencional	Sí	Sí
Calle profesor Juan Tadeo Cabrera	Viario Urbano	Convencional	Sí	Sí
Avenida Reyes de España	Viario Urbano	Rambla	Sí	Sí
Calle León y Castillo	Viario Urbano	Convencional	Sí	Sí

**Figura 15.** Inventario de los viarios urbanos de primer orden. Elaboración propia.

Se trata, por un lado, de viarios conformados por una única calzada que dispone de un carril por sentido de circulación, aceras en ambos márgenes y, en algunos casos, bandas de estacionamiento en línea, como son las calles Duero y García Escámez. Por otro lado, al igual que ocurre en buena parte de la red estructurante, presenta una sección tipo rambla, caracterizada por calzadas separadas por mediana y aceras de mayor amplitud, siendo éstas las Avenidas de Reyes de España y León y Castillo.

En este caso, el acceso al ámbito se encuentra garantizado a través de la calle Duero, la cual actúa como vía principal de penetración al ámbito desde el viario territorial.

### **Viario urbano de segundo orden**

Corresponden a la práctica totalidad del viario urbano restante que completan la trama urbana, cuya función principal es la de proporcionar acceso directo a las edificaciones residenciales y comerciales del entorno. Se trata de vías tanto unidireccionales como bidireccionales, dotadas de aceras en ambos márgenes y que, en su mayoría, permiten el estacionamiento de vehículos, ya sea en línea o en batería, frecuentemente en combinación con zonas habilitadas para carga y descarga. En términos generales, no suelen albergar paradas de transporte público, como guaguas o taxis, debido a su carácter predominantemente local.

Destacan aquellas que se localizan en las proximidades del ámbito de estudio, siendo las siguientes las más relevantes:

Nombre de la vía	Clasificación	Tipo de vía	Franja de aparcamiento	Acera/Senda Peatonal
Calle Doctor Fleming	Viario Urbano	Convencional	Sí	Sí
Calle Teófilo Martínez Escobar	Viario Urbano	Convencional	Sí	Sí

**Figura 16.** Inventario de los viarios urbanos de segundo orden. Elaboración propia.

### Viario urbano de tercer orden

Se trata de calles con ausencia de tráfico rodado o con circulación restringida, en las que no se permite el tránsito de vehículos motorizados, salvo para el acceso puntual a garajes o para operaciones de carga y descarga debidamente controladas.

En este tipo de viario, la prioridad corresponde a los peatones y ciclistas sobre cualquier otro modo de transporte. Dentro de este grupo se incluyen los viarios peatonales existentes en el ámbito de estudio, donde destaca la calle Primero de Mayo, viario peatonal paralelo al ámbito por su parte superior, y el resto de vías que comunican la parte superior del ámbito con la zona portuaria a través de callejones o tramos de escaleras como las calles Baños y alcalde Alonso Patallo.

Nombre de la vía	Tramo	Clasificación	Tipo de vía	Franja de aparcamiento	Acera/Senda Peatonal
Calle Primero de Mayo	C/ Dr. Fleming - C/ León y Castillo	Peatonal	Peatonal	No	Sí
Paseo peatonal Andrea Hernández Díaz	-	Peatonal	Peatonal	No	Sí
Alameda del Bicentenario	Paralelo a Avda. Reyes de España	Peatonal	Peatonal	No	Sí
Calle Juan José Felipe Lima	C/ Primero de Mayo - Fondo de saco	Viario Urbano	Convencional	Sí	Sí
Calle Maestro Falla	C/ Primero de Mayo - C/ García Escámez	Viario Urbano	Convencional	Sí	Sí
Calle Alcalde Alonso Patallo	C/ Primero de Mayo - C/ Fernández Castañeyra	Viario Urbano	Convencional	Sí	Sí
Calle Alcalde Alonso Patallo	C/ Fernández Castañeyra - Avda. Reyes de España	Peatonal	Escaleras	No	Sí
Calle Ramón Peñate	-	Viario Urbano	Convencional	Sí	Sí
Calle Baños	-	Peatonal	Escaleras	No	Sí
Calle Fuerteventura	-	Viario Urbano	Convencional	Sí	Sí
Calle Juanito el Cojo	-	Peatonal	Peatonal	No	Sí
Calle Virgen del Rosario	C/ Primero de Mayo - C/ Fernández Castañeyra	Viario Urbano	Acceso restringido	No	Sí
Calle Fernández Castañeyra	C/ Virgen del Rosario - C/León y Castillo	Viario Urbano	Peatonal	No	Sí
Calle Guise	-	Peatonal	Peatonal	No	Sí

Calle Eustaquio Gopar	-	Peatonal	Peatonal	No	Sí
Calle Encarnación Hormiga Jorge	-	Viario Urbano	Acceso restringido	No	Sí

**Figura 17.** Inventario de los viarios urbanos de tercer orden. Elaboración propia.

## B. Conectividad

Se concluye que, en términos generales, la conectividad de la red viaria del ámbito de estudio es adecuada, ya que la configuración del esquema viario permite desplazamientos eficientes y accesibles desde y hacia cualquier punto del área.

## C. Red de aparcamientos

El estacionamiento constituye un elemento estratégico en la planificación de la movilidad urbana y, en particular, en la formulación de políticas de transporte, especialmente en lo que respecta al acceso al ámbito de estudio.

En este apartado se expone un análisis somero de la oferta actual de plazas de aparcamiento en el entorno próximo. El estudio contempla las distintas tipologías de estacionamiento, clasificadas en tres categorías principales: en línea, en batería y en bolsa. Asimismo, se establece una distinción entre las plazas integradas en la propia red viaria, es decir, ubicadas sobre calzada, y aquellas localizadas fuera de ella, en bolsas de aparcamiento o en espacios segregados específicamente destinados a tal fin.

En el ámbito delimitado por las calles Primero de Mayo, León y Castillo y Avenida Reyes de España, se constata que la práctica totalidad del viario urbano dispone de plazas de estacionamiento en modalidad en línea, con una capacidad estimada de hasta 316 plazas para vehículos. Dentro de esta dotación, se han identificado hasta 7 plazas reservadas para personas con movilidad reducida (PMR), ubicadas entre las calles profesor Juan Tadeo Cabrera, Fernández Castañeyra y la Avenida Reyes de España; así como un número significativo destinadas al estacionamiento de motocicletas, concentradas principalmente en la Avenida Reyes de España. Esta dotación contribuye a la cobertura básica de estacionamiento en el entorno, principalmente para uso rotacional vinculado a las actividades principalmente residenciales.

Adicionalmente, frente al ámbito, se localiza una bolsa de aparcamiento perteneciente a la zona de servicio del puerto de Puerto del Rosario, con una capacidad total de hasta 176 plazas, de las cuales 6 están reservadas para personas con movilidad reducida (PMR). Esta infraestructura cuenta con acceso directo desde la Avenida Reyes de España y constituye un recurso relevante de estacionamiento en el entorno inmediato, complementando la oferta disponible en vía pública.

Asimismo, justo al inicio del ámbito, se han identificado dos parcelas de terreno diáfanas que actualmente se utilizan como bolsas de aparcamiento de carácter esporádico, con una capacidad estimada de hasta 90 y 180 plazas, respectivamente. Estas superficies no están

formalmente acondicionadas, pero contribuyen significativamente al aumento de la capacidad de estacionamiento en el entorno próximo, especialmente en momentos de alta demanda vinculados a usos administrativos, comerciales o eventos puntuales.

#### 4.4.3.1.2. INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE PÚBLICO

A continuación, se identifica y describe la oferta de transporte público existente en el ámbito de estudio, en particular aquella que permite su conexión con el resto del municipio. El análisis contempla tanto las infraestructuras asociadas como los servicios operativos vigentes.

##### 1) Transporte público colectivo (guaguas)

En el municipio de Puerto del Rosario se distinguen dos modalidades principales de transporte público colectivo:

###### a) Servicio de transporte interurbano:

De carácter intermunicipal, este servicio es gestionado por la empresa concesionaria Transportes Antonio Díaz Hernández, S.L. (TIADHE) y cuenta con un total de 18 líneas regulares. No obstante, únicamente tres de ellas concentran el 63 % del total de kilómetros recorridos, siendo las siguientes:

- Línea 01: Puerto del Rosario – Morro Jable
- Línea 03: Puerto del Rosario – Salinas
- Línea 06: Puerto del Rosario – Corralejo

En el ámbito, el servicio de transporte interurbano ofrece una cobertura amplia, con varias paradas situadas a distancias peatonales inferiores a 500 metros. Las principales paradas de referencia son las ubicadas en la Avenida de la Constitución y calle profesor Juan Tadeo Cabrera, desde las cuales operan múltiples líneas de la red TIADHE, entre ellas la 01 (Puerto del Rosario – Morro Jable), 02 (Puerto del Rosario – Vega de Río Palmas), 03 (Puerto del Rosario – Caleta de Fuste – Las Salinas), 06 (Puerto del Rosario – Corralejo) y 16 (Puerto del Rosario – Gran Tarajal), entre otras. Estas rutas conectan la capital insular con diversas localidades del norte, centro y sur de Fuerteventura, con frecuencias que oscilan entre 30 y 120 minutos, y un horario de operación que abarca desde primeras horas de la mañana hasta la medianoche.

###### b) Servicio de transporte urbano:

De carácter municipal, este servicio está compuesto por las líneas L1, L2 y L3, las cuales cubren diferentes zonas del núcleo urbano de Puerto del Rosario. La operación de estas líneas se encuentra adjudicada mediante concesión administrativa a la Unión Temporal de Empresas (UTE) Puerto del Rosario, integrada por las mercantiles Mibus 2021 S.L., Ruiz Bus S.L., Autocares Sánchez Ortúñoz S.L. y Sun and Sea Tours S.L.

La cobertura queda garantizada a través de la línea 1 que opera a través de la avenida Reyes de España, con paradas de transporte repartidas a lo largo de tu trazado.

La cobertura del ámbito queda garantizada mediante la línea 1 del servicio urbano, la cual circula a lo largo de la Avenida Reyes de España, donde se localizan diversas paradas distribuidas estratégicamente a lo largo de su trazado, asegurando el acceso peatonal al transporte desde los distintos puntos del área a una distancia de entre 200 y 400 metros

## 2) Transporte público individual (taxis)

El servicio de taxi en Puerto del Rosario cuenta con aproximadamente 100 licencias activas, incluidas varias adaptadas para personas con movilidad reducida (PMR), y ofrece cobertura permanente las 24 horas del día mediante centralita telefónica, atención por WhatsApp y aplicación móvil.

En el ámbito de estudio existen varias paradas de taxi cercanas, siendo las más destacadas las situadas en la avenida Reyes de España y en la avenida Diego Miller, ubicadas a distancias peatonales que oscilan entre los 400 y 1 000 metros. Estas paradas están señalizadas con postes identificativos y, en algunos casos, cuentan con marquesinas metálicas y bancos en buen estado de conservación.

### 4.4.3.1.3. RED COMPLEMENTARIA NO MOTORIZADA

En este apartado se describen las infraestructuras de movilidad no motorizada, centradas principalmente en la red peatonal y ciclista existente en el ámbito de estudio. Estas infraestructuras desempeñan un papel fundamental en la promoción de la movilidad activa, la accesibilidad universal y la reducción de la dependencia del transporte motorizado, contribuyendo a un modelo urbano más sostenible, seguro y equitativo.

#### 1) Red peatonal

La red peatonal tiene como finalidad articular el territorio de forma que los principales nodos de comunicación, equipamientos y espacios públicos resulten accesibles a la ciudadanía que se desplaza a pie, fomentando la percepción de proximidad y reduciendo la dependencia del transporte motorizado.

Los itinerarios peatonales se definen como sistemas compuestos por tramos de vías e intersecciones en los que el peatón goza de prioridad de paso, lo que garantiza condiciones de circulación confortables, seguras y continuas. Estos itinerarios presentan requerimientos específicos de diseño y calidad ambiental que varían en función de si están segregados del resto de modos de transporte o si comparten espacio con otras redes de movilidad.

Para su caracterización, se han considerado los criterios establecidos en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el uso de espacios públicos urbanizados. Esta

normativa resulta más exigente que la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, actualmente aplicable en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Entre los parámetros fundamentales en el diseño de la red peatonal destaca la sección transversal de la senda, ya que determina la capacidad de tránsito de personas con diversidad funcional. Garantizar un dimensionamiento adecuado es esencial para asegurar el cumplimiento de los criterios de accesibilidad universal.

La red peatonal está compuesta, principalmente, por aceras, bulevares, plazas, zonas con prioridad peatonal en intersecciones y por calles exclusivamente peatonales o con circulación restringida, en las que no se permite el tránsito de vehículos motorizados, salvo para el acceso puntual a garajes o para operaciones de carga y descarga debidamente controladas.

#### **a) Caracterización de la red peatonal**

La práctica totalidad de las calles que prestan servicio al ámbito disponen de aceras pavimentadas con loseta hidráulica en ambos márgenes de la calzada, garantizando condiciones básicas de accesibilidad peatonal.

Asimismo, se identifican varias calles de uso exclusivo peatonal dentro del ámbito, las cuales cumplen funciones urbanas diferenciadas en función de su morfología y localización.

En primer lugar, destaca la calle Primero de Mayo, una vía peatonal de mayor envergadura que actúa como eje estructurante de la red peatonal, favoreciendo la conectividad local y dinamizando la actividad comercial del entorno.

En segundo lugar, se localizan calles de menor entidad, como Guise y Eustaquio Gopar, que cumplen una función de acceso directo a viviendas, insertas en tejidos residenciales de baja intensidad.

Finalmente, se identifican tramos peatonales en forma de escaleras, cuya función principal es salvar los desniveles existentes y facilitar la conexión peatonal con la zona portuaria, como es el caso de las calles alcalde Alonso Patallo, Baños y Juanito el Cojo.

Nombre de la vía	Tramo	Clasificación	Tipo de vía
Calle Primero de Mayo	C/ Dr. Fleming - C/ León y Castillo	Peatonal	Peatonal
Paseo peatonal Andrea Hernández Díaz	-	Peatonal	Peatonal
Alameda del Bicentenario	Paralelo a Avda. Reyes de España	Peatonal	Peatonal
Calle Alcalde Alonso Patallo	C/ Fernández Castañeyra - Avda. Reyes de España	Peatonal	Escaleras
Calle Baños	-	Peatonal	Escaleras
Calle Juanito el Cojo	-	Peatonal	Peatonal

Calle Guise	-	Peatonal	Peatonal
Calle Eustaquio Gopar	-	Peatonal	Peatonal

**Figura 18.** Inventario de los viarios peatonales. Elaboración propia.

### b) Accesibilidad universal

El análisis del ámbito permite constatar que la práctica totalidad del viario ha sido objeto de un acondicionamiento reciente, presentando una configuración que, en su mayoría, cumple con los requisitos establecidos en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, en lo relativo a anchura libre de paso, pavimentación accesible, rebajes de acera y continuidad de los itinerarios peatonales.

No obstante, en determinadas zonas del ámbito, la topografía existente condiciona el cumplimiento estricto de la normativa vigente. En estos casos, los desniveles se salvan mediante tramos de escaleras o viarios con pendientes pronunciadas, lo que limita la accesibilidad universal y genera discontinuidades funcionales en la red peatonal.

### 2) Red ciclista

En el ámbito de estudio no se han identificado infraestructuras destinadas a carriles exclusivos para bicicletas, lo que pone de manifiesto la ausencia de una red ciclista estructurada en el entorno analizado.

Si bien se ha observado la presencia de aparcamientos para bicicletas distribuidos a lo largo de la Avenida Reyes de España, generalmente ubicados junto a las zonas de estacionamiento para motocicletas, representando puntos de estacionamiento puntuales.

Asimismo, se ha identificado un punto de alquiler público de bicicletas y patinetes en el aparcamiento de la Autoridad Portuaria de Las Palmas, lo que constituye una dotación complementaria.

El carril bici más próximo al ámbito se encuentra en el eje perimetral de la FV-3, conformando una infraestructura ciclista que circunvala el núcleo urbano de Puerto del Rosario. Sin embargo, dicha infraestructura no se ha considerado funcionalmente integrada en el presente análisis debido a la falta de conectividad directa y continuidad física con el ámbito analizado.

#### 4.4.3.2. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

En el presente apartado se describen las principales infraestructuras urbanas y redes de servicio que abastecen el ámbito objeto de estudio. Se abordan específicamente las redes de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración, energía eléctrica, telecomunicaciones y alumbrado público y gestión de residuos sólidos urbanos, con especial atención a su grado de cobertura, estado funcional y nivel de accesibilidad. El análisis se ha elaborado a partir de documentación técnica actualizada, incluyendo datos del Plan

Hidrológico Insular de Fuerteventura, el Sistema de Información Nacional de Aguas de Consumo (SINAC) y los contratos de gestión municipal recientemente adjudicados y la información cartográfica disponible en la Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales (EIEL) del Ministerio de Política Territorial y Memoria Democrática. Asimismo, se han realizado solicitudes de información específica a los organismos competentes, sin que hasta la fecha de publicación de este documento se haya recibido respuesta.

#### 4.4.3.2.1. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO

La red de abastecimiento y distribución de agua en el término municipal de Puerto del Rosario se basa fundamentalmente en la desalación de agua de mar, gestionada por el Consorcio de Abastecimiento de Aguas a Fuerteventura (CAAF). La principal infraestructura de producción es la Estación Desaladora de Agua de Mar (EDAM) Puerto del Rosario II, ubicada al sur del núcleo urbano, que dispone de una capacidad de producción diaria de 5.000 m<sup>3</sup>. Esta instalación forma parte de un sistema insular interconectado con otras plantas desaladoras situadas en Corralejo y Gran Tarajal, que permiten un modelo de gestión de los recursos hídricos interconectado y resiliente.

El agua desalada se impulsa hacia los depósitos reguladores, siendo los de La Herradura los de mayor capacidad en el municipio, con una capacidad máxima en conjunto de 32.000 m<sup>3</sup>. A partir de éstos, se vuelve a redistribuir hacia los distintos sectores del municipio. En concreto, el ámbito de Cornisa Norte, recibe el agua a través del sistema de bombeo hacia el depósito de Calderetilla, el cual está situado al norte del núcleo urbano y estratégicamente ubicado para garantizar presiones adecuadas.

La red de distribución de agua potable en Puerto del Rosario se organiza mediante la disposición de seis redes básicas, registradas en el Sistema de Información Nacional de Aguas de Consumo (SINAC), que permiten asegurar una cobertura homogénea en todo el municipio. Estas redes están compuestas por conducciones de distintos diámetros y materiales, diseñadas para mantener presiones estables, minimizar pérdidas y facilitar labores de mantenimiento.

De forma complementaria, el municipio ha desarrollado una red secundaria e independiente para la distribución del agua regenerada, producto del tratamiento terciario en la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Puerto del Rosario, situada en Risco Prieto. Esta red se destina principalmente para el riego de las zonas verdes, el baldeo de calles y la limpieza urbana, contribuyendo a liberar agua potable para otros usos prioritarios y reforzar la sostenibilidad hídrica del sistema.

Con respecto el ámbito de Cornisa Norte, se constata la existencia de redes de abastecimiento, así como acometidas, en el perímetro de la misma, lo que permite la posibilidad de conexión inmediata a la red general de abastecimiento de agua potable. En el mismo sentido, para las zonas verdes presentes, éstas podrían ser abastecidas desde la red de aguas regeneradas existente.

#### 4.4.3.2.2. INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

El municipio de Puerto del Rosario cuanta con una red de saneamiento consolidada, que se extiende por todo el núcleo urbano, incluido el ámbito de Cornisa Norte. La operación, mantenimiento y conservación de la red de saneamiento y pluviales, de la EDAR, así como de las estaciones de bombeo y servicios asociados, está encomendada a la empresa Canaragua Concesiones S.A.U.

La red de saneamiento en el ámbito de estudio es de tipo unitario, lo que implica que recoge tanto las aguas residuales domésticas como las aguas pluviales. Esta red discurre soterrada bajo las calzadas en aproximadamente 150 km y está compuesta de conducciones principales y secundarias, con pozos de registro distribuidos a lo largo de toda la red.

Las aguas recogidas en el ámbito son canalizadas hacia las estaciones de bombeo de aguas residuales (EBARs) más próximas, que impulsan el caudal mediante redes de tuberías hasta la EDAR de Puerto del Rosario, ubicada en el polígono industrial de Risco Prieto, con una capacidad nominal de 3.000 m<sup>3</sup>/día, con dos líneas paralelas de 1.500 m<sup>3</sup>/día cada una, que permite un funcionamiento versátil y escalonado. Actualmente está en proyecto su ampliación para duplicar su capacidad hasta 6.000 m<sup>3</sup>/día, mediante la incorporación de nuevas líneas de tratamiento y con previsión de nuevas fases de crecimiento hasta el año 2030.

Asimismo, la EDAR está equipada con un tratamiento terciario que permite la regeneración del agua para usos no potables, como el riego y la limpieza urbana. Esta agua tratada se deriva a una red independiente de distribución secundaria hasta los diversos espacios públicos del municipio.

En lo que respecta al ámbito concreto de la Cornisa Norte, se identifica que existe cobertura de saneamiento y depuración, con la presencia de conducciones y acometidas en el perímetro del ámbito, lo que viabiliza la conexión directa a la red general.

Adicionalmente, según el Censo de vertidos desde tierra al mar en Canarias (2021), se identifica varios puntos activos en los límites del ámbito, siendo éstos los siguientes:

- EBAR Principal (Cód:12FUPR; ID:540): La conducción procedente de la EBAR Principal vierte tras el lado este del dique que delimita la llamada Playa Chica, hacia la zona del puerto.
- Emisario submarino de Puerto del Rosario (Cód:08FUPR; ID:65): El emisario submarino tiene su punto de origen en el extremo este de la playa de Los Hornos.
- Aliviadero EBAR Puerto (Cód:07FUPR; ID:63): La estación de bombeo está situada entre las rocas que forman parte de la escollera que protege el paseo marítimo en el interior del muelle comercial de Puerto del Rosario.

#### 4.4.3.2.3. INFRAESTRUCTURAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, TELECOMUNICACIONES Y ALUMBRADO PÚBLICO

La compañía Endesa, empresa encargada de la distribución eléctrica en la isla de Fuerteventura, gestiona el suministro eléctrico en el municipio de Puerto del Rosario. En la actualidad, la red eléctrica se caracteriza por estar estructurada en media tensión (20 kV), con transformación a baja tensión (400 V) mediante centros de transformación localizados en el entorno urbano, que alimenta todos los núcleos poblacionales, incluyendo la Cornisa Norte, garantizando la cobertura del servicio eléctrico mediante una red soterrada o aérea.

Entre las principales infraestructuras se encuentra la Central Térmica de Las Salinas, situada en el propio municipio, con una capacidad instalada de 123 MW y que constituye uno de los principales puntos de generación eléctrica de la isla. A esta se suma la reciente construcción del eje eléctrico de 132 kV que conecta Puerto del Rosario con Gran Tarajal, dotado de subestaciones de última generación Gas Insulated Switchgear (GIS), lo que dota de mayor estabilidad, redundancia y capacidad de respuesta a la red insular.

Adicionalmente, en el ámbito municipal se han implantado importantes proyectos de generación renovable relevantes destacando el Parque Eólico de Puerto del Rosario (29,2 MW) y una planta fotovoltaica (11,5 MW), cuya energía es vertida a la red general. Esta apuesta por la transición energética fortalece el sistema de suministro y lo encamina hacia modelos más sostenibles. En el área industrial de Risco Prieto se han establecido además comunidades energéticas locales, con autoconsumo compartido como modelo emergente.

En lo que se refiere a la red de alumbrado público, el municipio cuenta con una red extensa conectada a los centros de transformación anteriormente citados. El ámbito de la Cornisa Norte dispone de una red de alumbrado público en su entorno inmediato, por lo que su extensión al interior del sector resulta técnicamente viable y compatible con la red existente.

Respecto a las telecomunicaciones, la isla dispone de una red estructurada a través de diferentes operadores como Telefónica, entre otros, con al menos 20 centrales telefónicas, todas interconectadas entre sí, de las cuales varias prestan servicio directo al municipio. Las redes de distribución del servicio se extienden desde las centrales telefónicas mediante canalización subterránea en las zonas más urbanas, y tendido aéreo o fachadas en zonas menos densas.

En el ámbito de estudio, se confirma la viabilidad de conexión a la red de telecomunicaciones, al encontrarse en contacto directo con el núcleo consolidado. Asimismo, el Ayuntamiento impulsa la extensión de fibra óptica a todos los barrios y sectores en desarrollo, aprovechando obras de urbanización o asfaltado para incorporar las canalizaciones necesarias.

Cabe destacar que, en Puerto del Rosario, se localiza el Parque Tecnológico de Fuerteventura, dotado con infraestructura de fibra de alta capacidad, servicios de seguridad gestionada y conectividad avanzada, lo que actúa como nodo tecnológico y logístico para el municipio y para futuros desarrollos empresariales.

#### 4.4.3.2.4. INFRAESTRUCTURAS DE RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

El servicio de recogida de residuos sólidos urbanos (RSU) en Puerto del Rosario está gestionado en la actualidad por el Ayuntamiento a través de una concesión administrativa para la recogida de los residuos orgánicos y para la recogida selectiva (envases, papel/cartón, vidrio), cubriendo todo el núcleo urbano, incluyendo el ámbito de la Cornisa Norte.

El servicio se encuentra actualmente en fase de renovación para, entre otros, aumentar el número de contenedores y extender la recogida selectiva mediante la instalación progresiva del quinto contenedor (residuos orgánicos biodegradables), según los requisitos exigidos por la Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

La red de contenedores incluye puntos de recogida de fracción resto, envases ligeros, papel-cartón y vidrio, y se dispone estratégicamente en los márgenes de los viales principales y accesos rodados. En el ámbito de la Cornisa Norte se identifica en su entorno inmediato puntos de recogida existentes, lo que permite prever una ampliación natural del servicio dentro del sector.

Adicionalmente, el municipio ofrece un servicio gratuito de recogida de enseres y residuos voluminosos previa notificación, evitando su vertido en la vía pública. En materia de tratamiento y reciclaje, Puerto del Rosario dispone de un punto limpio ubicado en el Polígono de Risco Prieto, formando parte de la red insular gestionada por el Cabildo de Fuerteventura.

### 5. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

El estudio económico financiero de la modificación menor propuesta para el municipio de Puerto del Rosario para la modificación de la **Actuación de Dotación A.D.-1.1.4 “La Cornisa Norte”** tiene como objetivo el análisis de la viabilidad del planeamiento desde la óptica de la rentabilidad económica del mismo.

La función del estudio económico-financiero es comprobar la viabilidad económica de las actuaciones propuestas a realizar a través de la determinación del coste y la financiación de sus previsiones, de tal forma que se consiga el equilibrio entre la inversión y la financiación.

Para su contenido el referente legal se establece en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC) en el artículo 64, donde se especifica que debe contener tal y como se expone a continuación:

#### *Artículo 64. Estudio económico-financiero*

- Los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado.*

2. *Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:*
  - a) *Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.*
  - b) *La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.*

(...)

En cualquier caso, el estudio económico-financiero es una herramienta importante y necesaria en la ordenación del territorio que debe tener en cuenta el contexto de referencia para que canalice con eficiencia el modelo territorial deseado.

Tal y como se recoge en el FJ 5 de la **Sentencia nº 371/2021, de 18 de noviembre de 2021**, sobre la cuestión alegada por los demandantes, referida a la ausencia de memoria de sostenibilidad económica específica para esta Actuación de Dotación, con cita a su vez de la Sentencia de 15 de diciembre de 2020 (Procedimiento Ordinario 28/2017), el TSJC ha considerado que no es obligación del planeamiento la existencia de un informe de sostenibilidad económica por cada unidad de dotación, cuando en un caso como el presente, la Actuación de Dotación de La Cornisa Norte ha sido analizada dentro de la sostenibilidad del Plan General de Ordenación.

Aun así, en esta fase del documento, se ha realizado un estudio del presupuesto del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, cuyo objetivo principal es ahondar en el comportamiento de una serie de cuentas que aportarán datos para la futura planificación económica que sostendrá a la planificación urbanística y que será una de las bases para abordar la viabilidad económica de las propuestas en esta modificación menor.

## 5.1. SITUACIÓN PRESUPUESTARIA MUNICIPAL

En esta fase del documento se ha realizado un estudio presupuestario del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, a modo de aproximación a las fuentes de financiación disponibles.

Para ello es necesario llevar a cabo un análisis de los presupuestos de ingresos y gastos municipales y de sus indicadores de saneamiento económico y de financiación, a fin de estimar su capacidad para asumir las inversiones propuestas.

El presupuesto municipal posee diversas clasificaciones, en este caso, se utilizará la clasificación económica que permite conocer la situación de los distintos capítulos presupuestarios de ingresos y de gastos, así como determinar una serie de indicadores como el ahorro bruto y otros datos que son importantes para el estudio de la situación financiera municipal.

Se ha de tener en cuenta que las conclusiones se realizan en base a la evolución reciente durante el periodo 2014 - 2024 (ambos inclusive), quedando sujetas a las condiciones de ejecución y liquidación de las mismas. Es por ello, que las conclusiones establecidas con respecto a la capacidad de financiación se pueden ver alteradas con cualquier modificación

presente o futura de la ejecución y liquidación de las cuentas municipales en los ejercicios futuros, tales como la obtención de ingresos de carácter extraordinario, aumento o disminución de gastos corrientes, aplazamiento de deuda financiera, entre otros.

### 5.1.1. PRESUPUESTO DE INGRESOS

En este caso, para el análisis y la evaluación de los ingresos a lo largo del periodo comprendido entre el 2014 y 2024, se descompone la partida de los derechos liquidados en función de su origen diferenciando entre ingresos derivados de operaciones corrientes, de operaciones de capital y de operaciones financieras.

INGRESOS MUNICIPALES											
DERECHOS LIQUIDADOS	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Impuestos directos	189.363,83	217.224,00	219.148,00	186.356,00	197.947,00	232.948,00	227.880,00	223.950,00	199.950,00	188.600,58	191.866,00
2. Impuestos indirectos	38.617,05	50.214,00	57.882,00	55.685,00	75.478,00	81.492,00	53.235,00	69.744,00	75.219,00	96.236,35	95.032,00
3. Tasas y otros ingresos	116.810,43	128.980,00	130.375,00	117.260,00	132.583,00	135.206,00	111.830,00	112.555,00	128.036,00	103.231,21	99.798,00
4. Transferencias corrientes	190.600,95	209.083,00	216.733,00	219.564,00	247.936,00	276.490,00	257.245,00	299.638,00	322.032,00	344.198,44	299.996,00
5. Ingresos patrimoniales	5.255,95	7.455,00	5.094,00	4.498,00	8.128,00	10.244,00	3.797,00	6.086,00	12.615,00	14.212,93	14.357,00
<b>Total de ingresos corrientes</b>	<b>540.648,21</b>	<b>612.956,00</b>	<b>629.232,00</b>	<b>583.363,00</b>	<b>662.072,00</b>	<b>736.380,00</b>	<b>653.987,00</b>	<b>711.973,00</b>	<b>737.852,00</b>	<b>746.479,51</b>	<b>701.049,00</b>
Evolución de los ingresos	0,00%	13,37%	2,66%	-7,29%	13,49%	11,22%	-11,19%	8,87%	3,63%	1,17%	-6,09%
6. Enajenación de inversiones reales	130,98	1.978,00	962,00	4.367,00	2.605,00	147,00	0,00	113,00	0,00	0,57	0,00
7. Transferencias de capital	23.188,71	20.750,00	21.186,00	36.440,00	54.949,00	72.267,00	69.138,00	61.388,00	61.859,00	85.633,31	25.615,00
<b>Total de ingresos de capital</b>	<b>23.319,69</b>	<b>22.728,00</b>	<b>22.148,00</b>	<b>40.807,00</b>	<b>57.554,00</b>	<b>72.414,00</b>	<b>69.138,00</b>	<b>61.501,00</b>	<b>61.859,00</b>	<b>85.633,88</b>	<b>25.615,00</b>
<b>Total ingresos no financieros</b>	<b>563.967,90</b>	<b>635.684,00</b>	<b>651.380,00</b>	<b>624.170,00</b>	<b>719.626,00</b>	<b>808.794,00</b>	<b>723.125,00</b>	<b>773.474,00</b>	<b>799.711,00</b>	<b>832.113,39</b>	<b>726.664,00</b>
8. Activos financieros	1.369,82	1.255,00	1.158,00	1.064,00	819,00	1.026,00	907,00	842,00	909,00	716,96	1.133,00
9. Pasivos financieros	7.297,30	2.342,00	4.211,00	10.484,00	7.090,00	8.050,00	0,00	10.623,00	19.981,00	3.112,55	10.384,00
<b>Total de ingresos financieros</b>	<b>8.667,11</b>	<b>3.597,00</b>	<b>5.369,00</b>	<b>11.548,00</b>	<b>7.909,00</b>	<b>9.076,00</b>	<b>907,00</b>	<b>11.465,00</b>	<b>20.890,00</b>	<b>3.829,51</b>	<b>11.517,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>572.635,01</b>	<b>639.281,00</b>	<b>656.749,00</b>	<b>635.718,00</b>	<b>727.535,00</b>	<b>817.870,00</b>	<b>724.032,00</b>	<b>784.939,00</b>	<b>820.601,00</b>	<b>835.942,90</b>	<b>738.181,00</b>

Fuente: elaboración propia a través de datos obtenidos del Ministerio de Hacienda.



### 5.1.2. PRESUPUESTO DE GASTOS

Por su parte, el estado de gastos sigue una estructura conformada por gastos corrientes, gastos de capital y el servicio de la deuda que hace referencia a los gastos financieros.

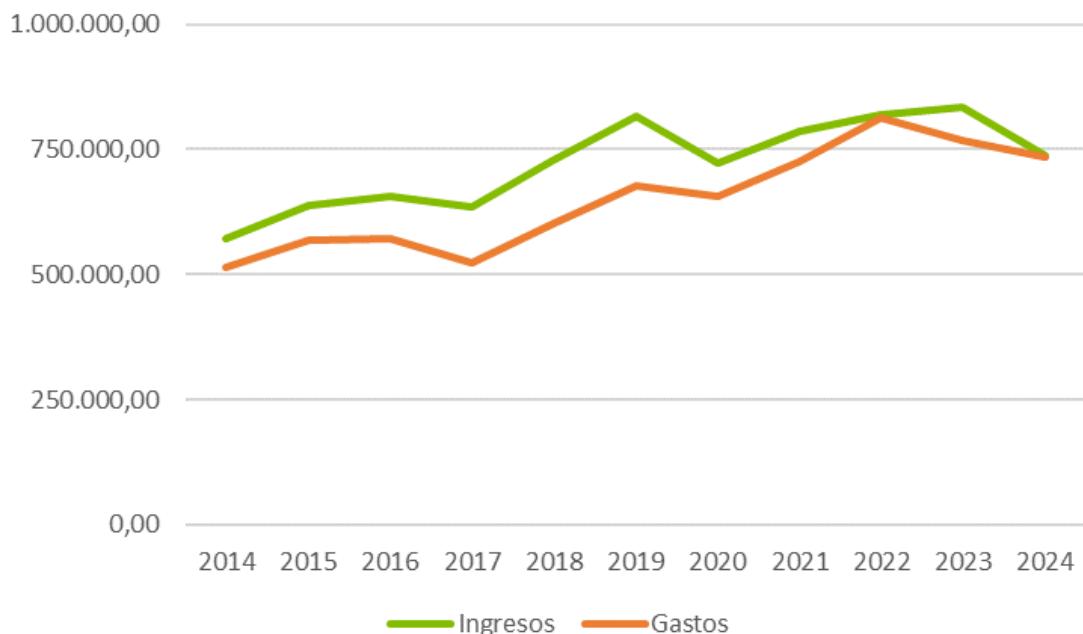
OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	GASTOS MUNICIPALES										
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Gastos de personal	186.061,65	198.516,00	200.261,00	185.578,00	211.044,00	245.958,00	251.324,00	260.000,00	281.186,00	269.751,84	274.035,00
2. Gastos en bienes corrientes y servicios	195.848,15	218.563,00	221.800,00	215.699,00	251.527,00	261.806,00	250.705,00	272.896,00	325.625,00	280.901,13	317.776,00
3. Gastos financieros	7.970,27	5.226,00	3.413,00	2.400,00	3.379,00	2.145,00	2.801,00	4.780,00	4.786,00	2.012,71	3.902,00
4. Transferencias corrientes	39.250,85	38.095,00	38.992,00	35.045,00	45.309,00	47.970,00	51.108,00	67.037,00	68.887,00	66.012,14	71.273,00
5. Fondo de contingencia y otros imprevistos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.392,00
<b>Total gastos corrientes</b>	<b>429.130,91</b>	<b>460.400,00</b>	<b>464.466,00</b>	<b>438.722,00</b>	<b>511.259,00</b>	<b>557.879,00</b>	<b>555.938,00</b>	<b>604.713,00</b>	<b>680.484,00</b>	<b>618.677,82</b>	<b>674.378,00</b>
6. Inversiones reales	38.798,72	55.333,00	41.242,00	47.945,00	64.596,00	85.806,00	87.324,00	104.126,00	120.385,00	138.434,89	55.586,00
7. Transferencias de capital	2.808,61	3.915,00	3.409,00	1.717,00	1.862,00	4.501,00	3.659,00	4.283,00	5.565,00	1.997,27	1.923,00
<b>Total gastos de capital</b>	<b>41.607,33</b>	<b>59.248,00</b>	<b>44.651,00</b>	<b>49.662,00</b>	<b>66.458,00</b>	<b>90.307,00</b>	<b>90.983,00</b>	<b>108.409,00</b>	<b>125.950,00</b>	<b>140.432,17</b>	<b>57.509,00</b>
8. Activos financieros	1.300,94	1.562,00	1.401,00	4.922,00	1.961,00	2.131,00	1.905,00	1.382,00	2.065,00	1.292,53	1.230,00
9. Pasivos financieros	42.418,48	46.705,00	62.122,00	31.046,00	21.698,00	27.703,00	8.216,00	11.341,00	3.555,00	7.179,98	2.722,00
<b>Total gastos financieros</b>	<b>43.719,42</b>	<b>48.267,00</b>	<b>63.523,00</b>	<b>35.968,00</b>	<b>23.659,00</b>	<b>29.834,00</b>	<b>10.121,00</b>	<b>12.723,00</b>	<b>5.620,00</b>	<b>8.472,52</b>	<b>3.952,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>514.457,66</b>	<b>567.915,00</b>	<b>572.640,00</b>	<b>524.352,00</b>	<b>601.376,00</b>	<b>678.020,00</b>	<b>657.042,00</b>	<b>725.845,00</b>	<b>812.054,00</b>	<b>767.582,50</b>	<b>735.839,00</b>

Fuente: elaboración propia a través de datos obtenidos del Ministerio de Hacienda.



La ejecución del presupuesto del Ayuntamiento de Puerto del Rosario durante el periodo 2014 - 2024, manifiesta las siguientes características:

**Tabla 1.** Evolución de los ingresos y de los gastos municipales. 2014 – 2024.



Fuente: elaboración propia a través de datos obtenidos del Ministerio de Hacienda

La gráfica muestra la evolución de los ingresos y los gastos del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, revela una tendencia general progresivamente creciente. Durante la mayor parte del periodo representado, los ingresos superan a los gastos, lo que indica una gestión con superávit presupuestario, especialmente en los años previos al 2020. A partir de ese momento, la diferencia se estrecha, alcanzado en 2022 un punto de casi total equilibrio presupuestario, resultado de la convergencia entre ambos valores que presentan niveles muy similares ese año, consecuencias del periodo de crisis provocado por la pandemia sanitaria de la COVID-19. En conjunto, la gráfica evidencia una gestión mayoritariamente equilibrada.

### 5.1.3. INDICADORES ECONÓMICO-FINANCIEROS

Los indicadores económico-financieros de las entidades locales son medidas cuantitativas que se utilizan para evaluar la salud financiera y económica de las administraciones locales como municipios, provincias o regiones. Estos indicadores proporcionan información clave sobre la gestión de los recursos, la capacidad de endeudamiento, la eficiencia en el uso de los ingresos y otros aspectos relacionados con la situación económica y financiera de una entidad local.

**Tabla 2.** Evolución de los indicadores de la situación económico-financiera, 2014 – 2024.

Indicador	INDICADORES DE SITUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA (%)										
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Índice ahorro bruto	20,63%	24,89%	26,19%	24,79%	22,78%	24,24%	14,99%	15,07%	7,78%	17,12%	3,80%
Índice ahorro neto	12,54%	17,01%	16,09%	18,63%	19,21%	20,19%	13,44%	13,28%	7,01%	15,99%	3,24%
Índice de financiación de las inversiones	56,05%	38,36%	49,60%	82,17%	86,60%	80,19%	75,99%	56,73%	49,11%	60,98%	44,54%
Índice de necesidad/capacidad de financiación	16,28%	18,15%	21,66%	21,36%	19,51%	19,64%	10,52%	7,69%	-0,82%	8,73%	-0,71%
Índice de transferencias corrientes recibidas	35,25%	34,11%	34,44%	37,64%	37,45%	37,55%	39,33%	42,09%	43,64%	46,11%	42,79%

Fuente: elaboración propia a través de datos obtenidos del Ministerio de Hacienda.

La tabla muestra los indicadores económico-financieros de la corporación. El índice de ahorro neto ha mostrado un carácter fluctuante a lo largo del periodo analizado alcanzando su punto álgido en 2019 (20,19 %). En el año 2022, existe la primera caída de dicho índice, pero en el 2024 se desploma por debajo del umbral mínimo aconsejado para mantener márgenes de inversión sin recurrir al endeudamiento, de esta manera el Ayuntamiento apenas genera ahorro suficiente para financiar nuevas inversiones o afrontar contingencias sin comprometer su solvencia.

Esta evolución explica también la caída paralela del índice de financiación de las inversiones y la entrada en valores negativos del indicador de necesidad/capacidad de financiación en 2022 y 2024, señalando que la política presupuestaria deberá centrarse en contener gasto corriente o incrementar gastos estructurales si se pretende recuperar la sostenibilidad observada a mediados de la década.

#### 5.1.4. GASTO DESTINADO A INVERSIONES REALES

Si se acude al análisis de la liquidación de los presupuestos de las entidades locales de la comunidad canaria, cuya población se encuentre entre los 20.001 y 50.000 habitantes, que es el caso del municipio de Puerto del Rosario objeto de esta modificación menor, se obtiene una media del porcentaje de inversión real para las entidades locales del total de los municipios, entre los ejercicios 2014 y 2023.

**Tabla 3.** Evolución de la liquidación de los presupuestos de las entidades locales, 2014 – 2023.

Inversiones reales	LIQUIDACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE LAS ENTIDADES LOCALES									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Total	38.800,00	55.332,76	41.242,00	47.945,00	64.596,00	85.808,00	87.323,00	104.125,00	120.385,00	138.435,00
Inversión nueva en infraestructuras y bienes destinados al uso general	12.889,00	12.984,48	12.691,00	9.498,00	17.605,00	23.116,00	23.801,00	26.244,00	32.603,00	29.860,00
Inversiones de reposición de infraestructuras y bienes destinados al uso general	11.348,00	23.376,44	13.645,00	14.062,00	20.988,00	26.963,00	28.336,00	34.942,00	43.148,00	47.942,00
Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios	8.130,00	8.893,80	8.580,00	16.521,00	20.339,00	23.017,00	23.093,00	27.881,00	27.524,00	31.714,00

Inversión de reposición asociada al funcionamiento operativo de los servicios	3.891,00	5.436,07	5.096,00	7.247,00	5.160,00	12.110,00	11.572,00	13.963,00	14.236,00	27.337,00
Gastos en inversiones de carácter inmaterial	524,00	501,36	462,00	410,00	392,00	493,00	464,00	753,00	530,00	568,00
Inversiones gestionadas para otros entes públicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos en inversiones de bienes patrimoniales	0,00	106,73	11,00	131,00	112,00	109,00	57,00	342,00	303,00	1.014,00
Inversiones en bienes comunales	2.018,00	4.033,90	757,00	76,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.041,00	0,00

Fuente: elaboración propia a través de datos obtenidos del Ministerio de Hacienda.

**Tabla 4.** Cálculo del porcentaje destinado a actuaciones propias

Liquidación de los Presupuestos de las Entidades locales	Municipios de 20.001 a 50.000 habitantes	Porcentaje destinado a actuaciones propias de un instrumento de planificación territorial
<b>Ayuntamientos por tramos de población: Desglose de los gastos</b>		
<b>Capítulo 6. Inversiones reales</b>	<b>100%</b>	
Inversión nueva en infraestructuras y bienes destinados al uso general	26%	
Inversiones de reposición de infraestructuras y bienes destinados al uso general	34%	
Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios	25%	
Inversión de reposición asociada al funcionamiento operativo de los servicios	14%	
Gastos en inversiones de carácter inmaterial	1%	
Inversiones gestionadas para otros entes públicos	0%	
Gastos en inversiones de bienes patrimoniales	0%	
Inversiones en bienes comunales	1%	

Fuente: elaboración propia a través de datos obtenidos del Ministerio de Hacienda.

Dentro de la partida del Capítulo 6 “Inversiones Reales”, los epígrafes más relevantes para el objeto de este análisis, son los referidos a las inversiones de reposición de infraestructura y bienes destinados al uso general, inversión nueva en infraestructura y bienes destinados al uso general, y a la inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios. Se ha calculado la media, concluyendo que, como promedio, el 59,72 % de la partida se destina efectivamente a actuaciones características e inherentes de los instrumentos de planificación territorial, tal y como se refleja en la tabla anterior.

Aplicamos ese promedio obtenido, para calcular los gastos que la corporación local ha ido destinando a las actuaciones propias de los instrumentos de planificación territorial cuyos datos se reflejan en la siguiente tabla:

**Tabla 5.** Cálculo del porcentaje total del gasto anual en actuaciones propias.

2014 - 2023	Valor promedio anual	Porcentaje
Actuaciones destinadas a un PG (inversiones reales)	501.425	
Total gastos del periodo	7.157.123	7,01%

Fuente: elaboración propia a través de datos obtenidos del Ministerio de Hacienda.

El Ayuntamiento de Puerto del Rosario destina una media de 7,01 % del total del gasto anual a aquellas actuaciones propias de un Instrumento de Ordenación.

### 5.1.5. CAPACIDAD PRESUPUESTARIA

Para reflejar la capacidad presupuestaria del Ayuntamiento, se realiza una estimación de los gastos totales, tomando como base la media de porcentaje de crecimiento experimentado por la partida de gastos, debido a la coyuntura actual de inflación generalizada, por lo que se estima un crecimiento paulatino. Sobre la estimación total de gastos de la entidad local se le aplica el 7,01 % que representa la media del total de gasto anual que el Ayuntamiento dedica a las actuaciones de una modificación o plan de ordenación. De esta manera, la proyección desde el 2024 hasta el 2044:

**Tabla 6.** Estimación de gastos generales

Año	Estimación de gastos (€)	Estimación de inversiones (€)
2022	812.054	
2023	767.582	
2024	735.839	
2025	762.476	53.419
2026	790.078	55.353
2027	818.679	57.356
2028	848.315	59.433
2029	879.024	61.584
2030	910.845	63.813
2031	943.817	66.123
2032	977.983	68.517
2033	1.013.386	70.997
2034	1.050.071	73.568
2035	1.088.084	76.231
2036	1.127.472	78.990
2037	1.168.287	81.850
2038	1.210.579	84.813
2039	1.254.402	87.883
2040	1.299.811	91.064
2041	1.346.864	94.361
2042	1.395.621	97.777
2043	1.446.142	101.316
2044	1.498.492	104.984
Total		1.529.430,15 €

Fuente: elaboración propia a través de datos obtenidos del Ministerio de Hacienda.

### 5.2. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

El periodo estudiado en este breve diagnóstico de la Hacienda local se caracteriza por partir desde el año 2012, donde se sufría un periodo de crisis económica como consecuencia del derrumbe del sistema financiero a nivel global. A partir del 2014, la economía española

abandonó esta recesión y comenzó a adentrarse en un periodo paulatino de recuperación, que se ha venido prolongando hasta marzo del año 2020, donde nuevamente, una crisis económica a nivel mundial provocada por la pandemia sanitaria de la COVID - 19, azotaba los presupuestos de cualquier entidad.

La política macroeconómica que se desarrolló durante el periodo de análisis de este estudio, se centró en la contención del gasto público y en un control férreo de la deuda pública para evitar su crecimiento, siguiendo las directrices de la política económica marcada por la UE y el BCE.

Estas situaciones, como son de esperar, se trasladan en el caso de las entidades locales, incrementos de las inversiones reales, en un control generalizado del gasto, una fluctuación del ahorro neto y en una disminución progresiva de los niveles de endeudamiento. Esto es justamente, lo que ha sucedido con la Hacienda del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, y los datos podrían prever un escenario positivo, para las actuaciones futuras propias de la ordenación territorial del municipio.

## 6. PROPUESTA DE LA ORDENACIÓN

El artículo 143 de la LSENPC con relación al artículo 29 de la LEA, establecen que el borrador del Plan y el documento ambiental estratégico contendrá, entre otras, el alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viables.

### 6.1. CONDICIONANTES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Para poder abordar las alternativas de ordenación, es imprescindible partir del objetivo por el que se lleva a cabo la presente Modificación Menor, que no es otro que dar cumplimiento a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias nº 371/2021, de 18 de noviembre, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª, con sede de Las Palmas de Gran Canaria (Procedimiento Ordinario nº 49/2017).

La citada Sentencia insta a la corrección de errores de la **Actuación de Dotación 1.1.4. "La Cornisa Norte"**, en la cuestión relativa a la cuantificación del incremento de aprovechamiento en los términos que detalla en su fundamento jurídico quinto, por lo que como ya se ha reseñado, el alcance de la presente Modificación Menor se circunscribe a la ordenación pormenorizada del ámbito correspondiente, cuya delimitación responde a que el artículo 79 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada remite expresamente los parámetros de ordenación a lo dispuesto en la ficha urbanística del ámbito, la cual constituye el documento de referencia, sin perjuicio de las consecuencias legales inherentes a dicha ejecución de Sentencia, derivadas del procedimiento de evaluación ambiental al que ese somete esta Modificación Menor.

Pues bien, las alternativas de ordenación, en todo procedimiento de modificación de un instrumento de ordenación, se plantean teniendo en cuenta el análisis urbanístico, ambiental y jurídico previamente realizado, con el objetivo de evaluar todas las circunstancias concurrentes y poder determinar la ordenación más adecuada desde distintas vertientes territoriales, ambientales, económicas y de sostenibilidad, inclusive evaluando el mantenimiento de las condiciones vigentes que afecta al ámbito de ordenación objeto de la Modificación, denominada generalmente Alternativa 0.

Por otra parte, la antedicha Sentencia se adopta vigente ya la LSENPC, en cuya Disposición Transitoria Segunda determina la aplicabilidad directa de esa Ley y de su inmediata eficacia derogatoria, contemplando en su Punto 2, que la modificación de cualesquiera de los instrumentos de ordenación en vigor, estén o no adaptados, sea sustancial o menor, plena o parcial, se realizará de conformidad con las previsiones que contiene la LSENPC.

La Sentencia, entre otras consideraciones, en su FJ 5, refiriendo al artículo 60 del TRLOTENC y la pericia practicada, concluye que: *"el incremento de aprovechamiento generado en la actuación de dotación (incorrectamente calculado, como ya hemos explicado) asciende verdaderamente a 5.416,65 ua y no a 6.262,67 ua como afirma la ficha de la A.D.1.1.4 del P.G.O. vigente. La principal consecuencia de este error es que esa ficha exige una cesión en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías de 626,27 ua (10% x 6.262,67 ua) cuando de conformidad con nuestros cálculos sólo podría exigir 541,66 ua (5.416,65 ua x 10%), lo que arroja una diferencia de 86,61 ua."*

Cabe indicar al respecto que, como reza la LSENPC en su Preámbulo; *"Como actualización necesaria, se regulan los derechos y deberes de las personas propietarias de suelos urbanos consolidados afectados por una actuación de dotación. De esta regulación destaca el que, asumiendo el criterio utilizado por la Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, la cesión dotacional se calcula conforme al nivel de dotaciones existentes en el momento de aprobar la actuación. En cuanto a la cesión de aprovechamiento, como regla general se establece en el 15% del incremento que resulte de la actuación cuando la misma comporte aumento de la edificabilidad."*

Dicha previsión ha tenido reflejo en su artículo 54, donde se regula los deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación, estableciendo en concreto, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, que en relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad, pudiendo ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.

En consecuencia, ciñéndose al criterio de la Sala en términos de ejecución de sentencia, por lo que se deduce que al incremento adicional de aprovechamiento que ha tenido en consideración el Tribunal en base al TRLOTENC, se le deberá añadir un 5%, para que la propiedad responda de un total del 15% previsto en la LSENPC con ocasión de la gestión y ejecución urbanística de la Actuación de Dotación.

Y habida cuenta los términos en que se pronuncia el TSJC en su Sentencia, pudiendo optarse porque la propiedad cumpla con ese deber legal, abonando la cantidad resultante de ese 5% mediante sustitución por su valor en metálico.

Ateniendo a lo expuesto, se procede seguidamente a exponer las alternativas de ordenación de la presente Modificación Menor.

## 6.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Dado que únicamente debe corregirse el cálculo de los aprovechamientos por mandato judicial, se proceden a analizar las alternativas de ordenación viables:

### 6.2.1. Alternativa 0.

En este caso, la Alternativa 0, pasaría por mantener las previsiones del planeamiento vigente para la **Actuación de Dotación 1.1.4. "La Cornisa Norte"**, lo que supondría no darle cumplimiento de la Sentencia del TSJC en reiteradas ocasiones citada, por lo que, atendiendo a que las alternativas deben ser viables conforme a la legislación vigente y que el objetivo de la modificación menor es precisamente ejecutar una resolución judicial, se concluye que no resulta viable la Alternativa 0.

### 6.2.2. Alternativa 1.

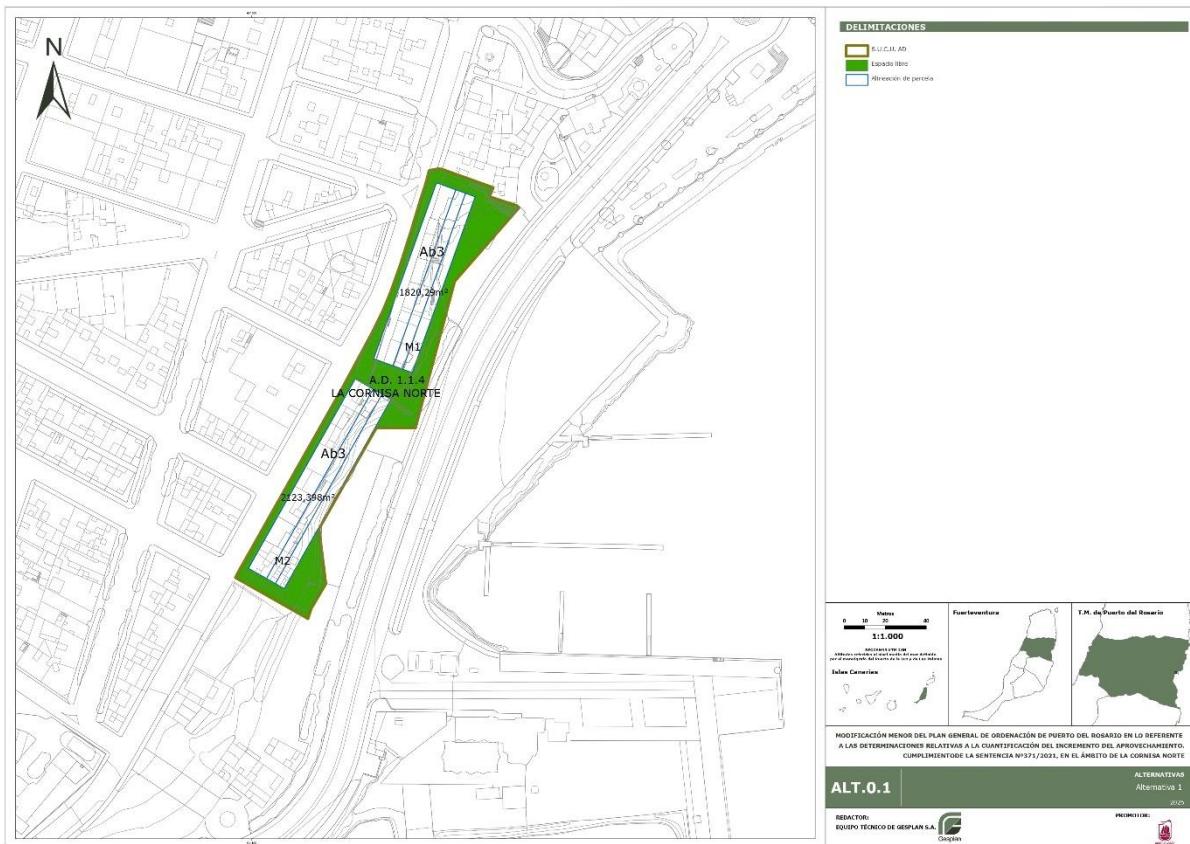
La Alternativa 1, contempla la corrección de los errores detectados en la ficha correspondiente a la **Actuación de Dotación 1.1.4 "La Cornisa Norte"**. En cumplimiento de lo establecido y en la forma acreditada en el fundamento jurídico quinto de la sentencia, se ajustan los siguientes parámetros:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
<b>Superficie Total del Ámbito (m<sup>2</sup>s)</b>	7.272,22	<b>Coef. Edificabilidad Bruta (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)</b>	1,40
<b>Aprovechamiento Total (ua)</b>	11.028,98	<b>Edificabilidad Lucrativa Total (m<sup>2</sup>c)</b>	10.162,49

<b>Aprovechamiento según anterior PGOU (ua)</b>	5.612,33	<b>Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m<sup>2</sup>c)</b>	5.090,55
<b>Incremento de Aprovechamiento (ua)</b>	5.416,65	<b>Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m<sup>2</sup>c)</b>	5.071,94

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADOS							
Parcela	norma	sup. m <sup>2</sup> .	edif m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	edif. Total m <sup>2</sup> c	coef.	aprov. Total (Ua)	
<b>M1</b>	Ab-3 (*)	1.820,28	2,00	3640,56	1,05	3822,59	
	Ab-3 (*)	1.820,28	1,25	2275,35	1,2075	2747,49	comercial p.b.
<b>M2</b>	Ab-3 (*)	2.123,29	2,00	4246,58	1,05	4458,91	
<b>total</b>				<b>10162,49</b>		<b>11028,98</b>	

CUMPLIMIENTO DE ENTREGA SUELO POR PARTICIPACIÓN COMUNIDAD EN PLUSVALIAS	
Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías (ua), correspondiente al 10%.	541,66



**Figura 19.** Alternativa 1 de ordenación. Fuente: elaboración propia.

### 6.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta a través de la Alternativa 1 es la única que se considera ajustada al cumplimiento del fallo de la Sentencia núm. 371/2021, de 18 de noviembre, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, así como el principio de seguridad jurídica proclamado en el artículo 9 de la Constitución Española y la obligación de las Administraciones Públicas, referida al cumplimiento de una sentencia firme y de prestar la colaboración requerida para su ejecución, conforme a lo establecido en su artículo 118, llevándose a efecto a través del procedimiento y condicionantes derivados de la evaluación ambiental, previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, con relación a la regulación contenida en la LSENPC para las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística.

## 7. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

A efectos de evitar reproducir la documentación respecto a la integración paisajística en la presente Modificación Menor, se remite la misma al Anexo de Integración Paisajística (AI\_AIP), en el que se desarrollan todos los aspectos relativos a este tema.

## 8. INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA CLIMÁTICA

Esta Modificación Menor descansa en los principios inspiradores que, sin perjuicio del resto de documentos estratégicos o de referencia normativa adoptados al respecto, proclaman las Normas que en esta materia se consideran más relevantes, a saber: la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética y la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias, modificada por medio del Decreto ley 5/2024, de 24 de junio.

A efectos de evitar reproducir la documentación respecto a la perspectiva climática en la presente Modificación Menor, se remite la misma al Documento Ambiental Estratégico, que acompaña al Borrador técnico y que desarrolla de forma transversal todos los aspectos relativos a esta variable.

## 9. INTEGRACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE IGUALDAD DE GÉNERO EN LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

En la Constitución Española, en el Capítulo II de Derechos y libertades, en su artículo 14, se proclama el derecho a la igualdad y a la no discriminación por razón de sexo. Por su parte, el artículo 9.2 Consagra la obligación de los poderes públicos a promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sea real y efectiva.

Asimismo, en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida, y singularmente, en las esferas políticas, civil, laboral, económica, social y cultural para, en desarrollo de los artículos 9.2 y 14 de la Constitución, alcanzar una sociedad más democrática, más justa y más solidaria. Además, es considerado como un propio informador del ordenamiento jurídico y como tal, el principio de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, informará con carácter transversal, la actuación de todos los poderes públicos. Además, establece que las Administraciones Públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación

de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

De conformidad a la Ley 1/2010, de 26 de febrero, canaria de igualdad entre mujeres y hombres, según su artículo 57, los poderes públicos de Canarias, en coordinación y colaboración con las entidades locales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos, y para garantizar de modo efectivo la integración de la perspectiva de género en su ámbito de actuación, los poderes públicos deberán elaborar estadísticas e investigaciones con perspectiva de género, incluyendo la variable sexo y otros aspectos indicados en el artículo 11 de dicha Ley.

A su vez, y según recoge el artículo 6.2, el proceso de tramitación cualquiera de las decisiones, deberá emitirse por parte de quien reglamentariamente corresponda, un informe de evaluación del impacto de género en el contenido de las mismas.

En lo que respecta a la implementación de las políticas de igualdad en el ámbito municipal, el municipio de Puerto del Rosario, con el objetivo de implementar políticas de igualdad en la localidad ha pasado a formar parte de una red de colaboración entre los distintos municipios de la isla con el Cabildo Insular de Fuerteventura, para la elaboración de un I Plan de Justicia de Género de la isla de Fuerteventura , para lo que ha sido necesario llevar a cabo un diagnóstico exploratorio del estado de la Política Pública de Igualdad en el Cabildo de Fuerteventura. Este primer "Plan de Justicia de Género de Fuerteventura pretende, de cara a un futuro, pensar en una política pública encaminada a superar las desigualdades que se producen en los ámbitos de la distribución económica, el reconocimiento cultural y la representación política por el hecho de ser mujer o por no responder a la normativa de género. Es decir, pretende ser una herramienta que facilite la toma de decisiones y el diseño de iniciativas futuras coordinadas y planificadas".

De este modo, para hacer efectiva la perspectiva de género en las Modificaciones Menores y dar respuesta al cumplimiento legal en esta materia, se atenderá a la Resolución de 27 de junio de 2017, por la que se dispone la publicación del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del Informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias.

Asimismo, según se establece en el marco de los principios y criterios de la ordenación recogidos en la LSENPC, especialmente en sus artículos 81 y 82, en donde se determina la consecución de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, así como la proyección de criterios que configuren territorios equilibrados con la incorporación de medidas que desde la perspectiva de género, favorezcan la aplicación de los principios y criterios referidos.

De este modo, se ha procedido a la adecuación de la modificación del Planeamiento Urbanístico para (explicar qué se va a hacer) para cumplir con la referida exigencia legal dando cumplimiento, por un lado, a los criterios contenidos en la Ley 4/2017, mediante los que se promueve, tanto “la configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres”, como “la igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, el conocimiento y la información”.

Por otro lado, se han contemplado las referencias recogidas en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, en especial la contenida en el artículo 31 del Capítulo II, que en su apartado 3, recoge lo siguiente: *“Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia”*.

Igualmente, la Ley 1/2010, de 26 de febrero, canaria de igualdad entre mujeres y hombres en su Capítulo V sobre las Políticas de promoción y atención a las mujeres, en el artículo 57.2 recoge lo siguiente: “Asimismo, los poderes públicos de Canarias, en coordinación y colaboración con las entidades locales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos”.

El ejercicio de las potestades tanto públicas como privadas, y de la actividad de las personas particulares en relación con la ordenación del territorio, el urbanismo y el medio ambiente se ejercerá siempre acorde al Principio de Desarrollo Sostenible que se recoge en el Capítulo II de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias. Este principio especifica que por un lado “se preservarán y cuidarán sus valores naturales y la calidad de sus recursos, de modo que permitan su uso y disfrute responsable por las generaciones sin mermar la capacidad de las generaciones futuras”. Y, por otro lado, dice que “se garantizará el diseño y aplicación de políticas activas encaminadas a la preservación de los valores y recursos existentes, a la rehabilitación de espacios y recursos degradados y al fomento de las tecnologías que contribuyan a esas metas y, además a mitigar el impacto de la huella de carbono”.

Hay que partir, por un lado, de la consideración del concepto de género como una categoría de análisis que permite desvelar posibles sesgos persistentes e impactos derivados, que pueden resultar en situaciones de discriminación o exclusión, afectando no sólo a las mujeres sino también a otros colectivos de especial vulnerabilidad. Y, por otro lado, de la perspectiva de género, además de cómo una concepción epistemológica, como una metodología que

permite dar continuidad a la labor de las administraciones públicas para proceder a la transversalización, con el objetivo de alcanzar la igualdad efectiva entre mujeres y hombres, contemplando sus vivencias diferenciales, así como tratando no sólo detectar, sino también minimizar, los impactos relacionados con esta categoría.

Por lo tanto, esta modificación del planeamiento, tendrá como objeto fundamental la adecuación de la política urbanística municipio al modelo de desarrollo sostenible y equilibrado propuesto en la legislación urbanística y la legislación básica, teniendo en cuenta de modo particular, que la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio de igualdad entre hombres y mujeres. En base a este objeto, la elaboración de esta intervención se ha tenido en cuenta la inclusión de la perspectiva de género con el propósito de evitar que se produzcan posibles desigualdades por razón de sexo o diversidad funcional de la ciudadanía y, a su vez, la inclusión en la redacción de futuros documentos.

Para tener en cuenta las posibles desigualdades que tengan afecciones directas o indirectas sobre la población, será necesario atender un mismo nivel de participación entre mujeres y hombres para cumplir así con las políticas de igualdad, las políticas urbanas y de ordenación del territorio que toman en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales, favoreciendo en el acceso en igualdad de condiciones a los distintos servicios e infraestructuras urbanas, tal y como se recoge en el artículo 31 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

La aplicación concreta al ámbito de la ordenación y el urbanismo, permite en última instancia, la comprensión del hecho de que las ciudades y los pueblos son productos sociales, no neutros. De este modo, se persigue la detección de aquellas posibles diferencias territoriales que impacten de forma diferencial en mujeres y hombres, así como también, se presta especial atención a las discriminaciones múltiples desde el enfoque de la interseccionalidad. Enfoque que trata de poner en evidencia la interacción de distintos factores de discriminación que reproducen situaciones de desigualdad (sexo, edad, procedencia, capacidades diversas, etc.). Esta premisa implica atender a las vivencias diferenciadas de los distintos colectivos que integren el espacio, si se pretende alcanzar objetivos de igualdad y reconocimiento de la diversidad en estas materias.

A partir de las cuestiones previamente señaladas, la labor de incorporación de la perspectiva de género en la modificación del Planeamiento Urbanístico de Puerto del Rosario para la modificación de la **A.D 1.1.4 "La Cornisa Norte"** requiere de la implicación, el compromiso y la adquisición de responsabilidades de las distintas partes involucradas, así como de la sensibilidad necesaria para realizar cambios en el paradigma aplicado en las distintas herramientas de ordenación del suelo.

A pesar de que el Plan General de Ordenación no puede solventar algunas cuestiones específicas acerca del espacio a intervenir, sí que puede informar acerca de problemas detectados, generando ciertas pautas de actuación que puedan desarrollarse en siguientes

fases o mediante instrumentos de ordenación que así lo permitan, con la finalidad de atender a las determinaciones que puedan incidir en situaciones de discriminación. O bien informar al ámbito municipal para la posible puesta en marcha de estrategias en instrumentos necesarios para el desarrollo completo de todas aquellas cuestiones que, en última instancia, favorecen el uso equitativo del municipio, orientándolo hacia un modelo de territorio compacto, complejo, cercano, accesible y seguro, entre otras cualidades, que a continuación se procede a definir.

## 9.1. VALORACIÓN DE LA PERTINENCIA DE LA APLICACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO A LA MODIFICACIÓN MENOR

Según lo dispuesto en la Modificación Menor del PGO de Puerto del Rosario para la modificación de la A.D. 1.1.4 “*La Cornisa Norte*” y en lo concerniente a la perspectiva de género, se procede a la adecuación del mismo cumpliendo así con las exigencias legales, no sólo las recogidas en la LSENPC, sino también en las distintas leyes con competencia en materia de igualdad, tanto estatales como autonómicas.

En primer lugar, reseñar que para la implementación de la perspectiva de género todos los documentos que componen la Modificación Menor han sido tratados en concordancia con las exigencias legales pertinentes para la adecuación de los mismos a las medidas básicas vinculadas con la implementación de la perspectiva de género y la inclusión de los principios de igualdad y diversidad, tal como se establece en las distintas leyes de aplicación, así como en la Resolución del 27 de junio de 2017, por la que se dispone la publicación del Acuerdo que marca las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias.

Siguiendo las directrices que estipula dicha Resolución y atendiendo a los distintos elementos que han sido revisados, modificados o mejorados en las distintas partes que conforman esta Modificación Menor del PGO de Puerto del Rosario, se concluye que el grado de consecución del objetivo de transversalización del principio de igualdad, desde la perspectiva de género, es óptimo considerando que se han revisado las siguientes cuestiones:

- Medidas aplicadas de forma general al conjunto de documentos:
  1. Se ha llevado a cabo la adecuación de la redacción de los distintos documentos introduciendo análisis que incorporan la perspectiva de género, interseccional y sociológica, partiendo del modelo centrado en las personas, de tal modo que se enriquezca el texto urbanístico a partir de la contemplación del factor humano.
  2. Se ha procedido a una revisión íntegra de los documentos para evitar el uso de un lenguaje sexista. Por tanto, se cumple con la incorporación de un lenguaje inclusivo que nombre y refleje la realidad de forma que se evidencia la conformación de la misma por sexo, como la forma de identificar, prevenir y

evitar la producción, reproducción o el incremento de las desigualdades de género.

Asimismo, en esta misma línea se ha procurado que el lenguaje refleje y represente la diversidad e introduzca de forma clara, sencilla y accesible la reinterpretación de los análisis urbanísticos tipo, adecuándolos a una visión que incorpore aspectos sociológicos, sin menoscabo del rigor técnico requerido para la redacción de los instrumentos de ordenación.

3. Se ha procedido a la revisión de cuántos datos aparecen en los distintos documentos, susceptibles de ser desagregados en función del sexo. Se han efectuado todos los cambios posibles al respecto, a excepción de aquellos derivados de fuentes que no tratan los mismos de forma desagregada.

Por otra parte, se ha tomado en cuenta diversas variables que puedan arrojar información de interés sobre la población, de tal modo que se pueden contemplar tendencias sociodemográficas en la definición de medidas y de las alternativas de ordenación. Asimismo, se han adecuado los análisis correspondientes, de esta manera, se pueden contemplar posibles situaciones de discriminación o desequilibrio que afecten a la ordenación.

Para la actuación de determinados datos se ha procedido a mantener coordinación con distintas entidades que han facilitado los mismos.

Por tanto, se cumple con este principio metodológico básico que permite analizar la realidad contemplando los impactos de género que pueden producirse.

4. Se han tenido en cuenta tanto las líneas estratégicas como los principios básicos de actuación desde la perspectiva de género aplicada al urbanismo y a la ordenación del territorio, así pues, se ha hecho efectiva la transversalización de esta materia en las posibles medidas correctoras y propuestas de mejora susceptibles de ser implementadas, tanto en la presente fase, como en futuras, hasta la aprobación definitiva del documento. Por tanto, se marca de este modo, la dirección a seguir para instaurar un nuevo enfoque sobre el instrumento.
5. Se han enumerado las determinaciones que contiene la Modificación Menor desde la perspectiva de género, dentro de las posibilidades y limitaciones relacionadas con la temporalidad y capacidad de abordaje del propio instrumento, para su adecuada revisión, formulación o reformulación.

Bajo estas premisas, se puede concluir que la Modificación Menor del PGO de Puerto del Rosario para la modificación 1.1.4 "La Cornisa Norte" contempla los posibles impactos de género, asumiendo las deficiencias aún presentes que se convierten en tareas a dar continuidad, en aras a que la Modificación Menor dentro de su capacidad de actuación, sea

un instrumento que responda equitativamente a las necesidades de los distintos colectivos que constituyen una comunidad, favoreciendo así la consecución de la igualdad efectiva que planteas las distintas leyes relacionadas.

## 10. BORRADOR DE NORMATIVA.

Artículo 1. Naturaleza de la Modificación Menor.

Artículo 2. Objeto.

Artículo 3. Ámbito.

Artículo 4. Documentación de la Modificación Menor.

Artículo 5. Criterios de interpretación.

Artículo 6. Vigencia y efectos de la aprobación definitiva.

Artículo 7. Ficha de Áreas Diferenciadas AD-1.1.4 - LA CORNISA-NORTE.

Artículo 8. Medidas relativas a la calidad ambiental e igualdad de género.

Artículo 9. Medidas relativas al dominio público.

## EQUIPO REDACTOR

Alba Ramírez Domec. Arquitecta – jefa de Proyecto.

Ancor Sánchez González. Geógrafo.

Jorge José Monzón Acosta. Jurista.

Laia Vila Mercé. Economista.

Agustín Rodríguez Castro. Ingeniero Civil.

Alejandro Artigas López. Topógrafo.

David Pintado Soriano. Topógrafo.

Yasmina Falcón Roque. Delineante.