



**ANEXO II: ERRORES MATERIALES**

**PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA  
COMPETITIVIDAD DE MORRO JABLE**

**Pájara, Fuerteventura**





## ERRORES MATERIALES

En los distintos documentos que conforman el PMM de Morro Jable, Memoria de Ordenación, Normativa, fichero urbanístico y planos se realizan diversas modificaciones en base a errores materiales localizados en el documento, unas de ellas fruto del análisis del equipo redactor y otras motivadas por informes y alegaciones recibidos.

### **ERRORES MATERIALES:**

- **Modificaciones realizadas por iniciativa del equipo redactor.**

1. Reordenar y mejora de redacción de puntos de la Memoria de Ordenación.
2. Reordenar todos los puntos en los ficheros de Áreas Homogéneas de manera que tengan el mismo orden de lectura que su aparición en Normativa.
3. Se corrige nombre de vía en el esquema de localización del AHCS.
4. Se eliminan las imágenes orientativas en el fichero de Áreas Homogéneas.
5. Se corrigen los puntos con errores referentes a planeamiento vigente en el fichero de Suelo Público.
6. Se expresa claramente la localización de todas las vías en las que se actúa en base a su tipo de sección y se incorporan imágenes en el fichero de Espacio Público.
7. Se corrigen erratas de nomenclatura en varios puntos del documento.
8. Se corrigen erratas en encabezados en la Memoria de Ordenación.
9. Se revisan, corrigen y adaptan a modificaciones las referencias a apartados de memoria, artículos de la normativa y planos.
10. Se corrige la transcripción literal del artículo 78 del PIOF realizada en el apartado 8.11 de la Memoria de Ordenación.
11. Se corrige el apartado 9.2.2 en relación a la explicación del artículo 78 del PIOF.
12. Se corrige error material en los puntos 14.5 y 15.3 de la Normativa que remite erróneamente al punto 12.6 de la misma, siendo correcto el punto 13.6.
13. Se modifica formato de planos I.U.2.2, A.9.1, 9.2 y 9.3, y los planos de Ordenación O.10.3 a O.10.10 de tal manera que se evitan los documentos divididos en dos tramos.
14. Se modifica el plano DA\_8.4 Limitaciones de uso puesto que se detecta un error material al incluirse limitaciones en el Puerto
15. Se modifica la superficie de la intervención IE-3. Como consecuencia se altera el presupuesto de ejecución de las Intervenciones Públicas en la valoración económica de las intervenciones en costa y espacio libre.
16. Se modifica la superficie de la intervención IE-3. Como consecuencia se altera el presupuesto de ejecución de las Intervenciones Públicas en el cuadro resumen del presupuesto.
17. Se modifica la superficie de la intervención IE-3. Como consecuencia se altera el presupuesto de ejecución de las Intervenciones Públicas en el cuadro resumen de prioridades y temporalización.





18. Cambia el apartado como consecuencia del incremento del coste la la IE-3 y su mantenimiento estimado, además se modifica el ingreso procedente de las plusvalías. Los cambios han sido detallados en el punto 3.2 Cuadro resumen de presupuestación y en el punto evaluación de la capacidad pública de financiación y mantenimiento.
19. Artículo 2.1 de Normativa: se modifica la referencia del plano 9.1 “Ámbito de actuación”, por el O.10.1.
20. Artículo 2.2 de Normativa: se nombra el “fichero” como “fichero urbanístico”.
21. Artículo 3.2 de Normativa: se incluye “por lo que en todo lo no regulado por este Plan regirán las determinaciones del Plan General vigente”.
22. Artículo 11 de Normativa: se corrige la referencia al Decreto 142/2010 “...y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero,...”
23. Artículo 12.1 de Normativa: se modifica la referencia del plano 9.7 por el O.10.2.
24. Artículo 12.4.b de Normativa: donde dice “altura máxima de la línea de cornisa a fachada” debe decir “altura máxima de la línea de cornisa”.
25. Artículo 14.2 de Normativa: Se elimina “Cuando el incremento de ocupación suponga un aumento de aprovechamiento, se someterá igualmente al régimen previsto para las actuaciones de dotación”.
26. Artículo 15.1.d de Normativa: donde dice “...el uso característico...” debe decir “...el uso característico y desarrollado...” A su vez se traslada esta modificación al apartado 8.7.1 de la Memoria de Ordenación.
27. Artículo 15.1.g y 15.1.i de Normativa: donde dice “...el uso desarrollado...” debe decir “...el uso característico y desarrollado...” A su vez se traslada esta modificación al apartado 8.7.1 de la Memoria de Ordenación.
28. Artículo 15.4 de Normativa: donde dice “...Fichero Urbanístico de Áreas Homogéneas y Actuaciones de anexo...” debe decir “...Fichero Urbanístico de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación anexo...”
29. Artículo 16.2 de Normativa: Se incluye “La monetarización de dichas plusvalías se destinará a la ejecución de las intervenciones públicas definidas en el artículo 20 de esta Normativa, conforme a lo previsto en el Programa de Actuaciones y Estudio Económico”.
30. Artículo 16.3 de Normativa: donde dice “A efectos de las citadas plusvalías, en el cálculo de edificabilidad máxima...” debe decir “A efectos de las citadas plusvalías y de lo previsto en el apartado siguiente, en el cálculo de edificabilidad máxima...”.
31. Artículo 18.1 de Normativa: se modifica quedando de la siguiente manera “...Las plantas bajo rasante no computan a efectos de cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela, a excepción...” .
32. Artículo 20 de Normativa: se corrige uno de los encabezados del cuadro, donde dice “Intervenciones en viario” debe decir “Intervenciones en espacio público”.
33. Artículo 23.3 de Normativa: la referencia hecha al apartado 3 debe hacerse al apartado 1.
34. Artículo 31.2 de Normativa: donde dice “Los proyectos que recojan actuaciones de las definidas en el Área Homogénea Ciudad Turística” debe decir “Los proyectos que recojan actuaciones de las definidas en las áreas homogéneas”.



35. Artículo 32 de Normativa, cuadro de alteraciones al planeamiento vigente: se incluye como uso tolerado compatible el “ocio y recreo” en las ordenanzas existentes en el Área Homogénea Comercial del Saladar (B2 y F1).
36. Artículo 32 de Normativa. En las determinaciones incluidas al final del cuadro para el Área Residencial se sustituye “altura máxima de la línea de cornisa a fachada” por “altura máxima de la línea de cornisa”,
37. Artículo 32 de Normativa, Para el Área Turística AHCS en el punto 1 se corrige “con respecto a la edificabilidad estipulada en la licencia urbanística” quedando “con respecto a la edificabilidad estipulada en el planeamiento vigente”.
38. En la Ordenanza B2 se incluye con respecto a la ocupación que ya se establece del 60%, que dicha ocupación será aplicable en el AHCT y se añade que la ocupación establecida para el AHCS será la “Ocupación resultante según incremento establecido por el Área Homogénea Comercial del Saladar”.
39. En las ordenanzas D1, D2, Semi Intensiva y Extensiva I se corrige el uso característico según PMM pasando de ser “Turístico (villas turísticas)” a “Turístico”.
40. Artículo 32.4 de Normativa: se elimina “...en el punto 8.7.1 de la memoria, así como...”.
41. Apartado 8.12 de la Memoria. “Altura de la Edificación”.
42. Apartado 8.14.2 de la Memoria: “Justificación del cumplimiento del Art. 34 del TR LOTENC” Se aclara la redacción del punto.
43. Apartado 8.15: “Justificación del Art. 32 del TRLOTENC, modificado por el Art. 9 de la Ley 14/2014 de Armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales”.
44. Apartado 8.16: se corrige el cuadro de alteraciones al planeamiento vigente en lo referente a los parámetros del PMM, tal como se ha corregido en la normativa.
45. Apartado 8.16: donde dice “Los parámetros establecidos para la ARUD-1 incorporada en el Área Homogénea Comercial del Saladar se indican en el punto 8.7.1 de la presente memoria, así como en el Fichero Urbanístico de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación” debe decir “Los parámetros establecidos para la ARUD-1 incorporada en el Área Homogénea Comercial del Saladar se indican en el Fichero Urbanístico de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación”.
46. Plano O.10.2: Se corrige el plano de especialización de usos, incluyendo la parcela P-5 (Planeamiento vigente) como turística. Se corrige error material en la parcela 31 (planeamiento vigente).
47. Plano O.10.8 Alteraciones al planeamiento vigente. Usos: se corrige en la leyenda “Uso Tolerado Alternativo- Hotel” por “Uso Tolerado Alternativo- Hotel Urbano”.
48. Memoria Ambiental: Apartado 5.2.2: se añaden 4 alegaciones al cuadro que recoge las alegaciones recibidas durante el proceso de información y consulta al público interesado.
49. Informe Sostenibilidad Ambiental: Apartado 10.1: se elimina la tabla resumen de la estimación de las inversiones públicas.
50. Estudio Económico Financiero: Se sustituye el cuadro del punto 5.6.
51. En la Propuesta de Memoria Ambiental se incluye la fecha de la publicación en el período de la primera información pública en el apartado 3.2.1 Primer período de información pública .



52. En la Propuesta de Memoria Ambiental, en el apartado 5.1.2. Alegaciones durante el proceso de información y consulta al público interesado (primer período de información pública), se eliminan los nombres de los alegantes, dejando sólo el número de registro y la fecha.
53. En la Propuesta de Memoria Ambiental en el apartado 5.2.2. Alegaciones durante el proceso de información y consulta al público interesado (segundo periodo de información pública), se incluyen el número de registro y la fecha de las últimas 4 alegaciones de la segunda información pública.
54. En el apartado 10.1 del ISA (actualizado), denominado "Estimación y comparación del coste económico y la viabilidad de las alternativas propuestas (apartado 5.1), teniendo en cuenta las posibilidades financieras y tecnológicas disponibles", se ha procedido a la eliminación del cuadro de balance final.
55. Se incluyen algunas mejoras en el diseño del fichero de evaluación ambiental (actualizado).
56. Se corrige error material en el punto 15 del documento de respuesta al Informe emitido por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Jurídico.
57. Se corrige error material en los parámetros de ocupación en el fichero de Áreas Homogéneas correspondiente a la ARUD 1.
58. Se corrige error material en la Memoria de Ordenación en el punto 9.2.2.2. en relación a Incrementos de Aprovechamiento.
59. Mejora técnica en el punto 10 de la Memoria de Ordenación en relación a la Ley 9/2006.
60. Se realiza modificación en el punto 1.3 de la Memoria de Ordenación.
61. Se incorporan nuevos puntos al apartado 11 de la Memoria de Ordenación.
62. Se incluye en el Listado de Modificaciones al documento motivadas por el Informe del Ayuntamiento de Pájara, la modificación realizada en el plano de Evaluación Ambiental de las actuaciones en el Espacio Público y Privado.
63. Se aclara explicación del Artículo 31 de la Normativa.
64. Se aclara explicación del Artículo 32 de la Normativa.
65. Se realizan enriquecimientos en los planos de Información.
66. Se corrige error material en el plano I.U.6.3. Usos Pormenorizados.
67. Se corrigen errores materiales en los planos A.9.2, A.9.3, A.9.4, A.9.5 y A.9.6.
68. Se corrige error material en el plano O\_10.6 Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación.
69. Se corrige error material en el plano O\_10.7 Programa de Actuación.
70. Se corrige error material en el plano O\_10.8 Alteraciones a Planeamiento Vigente. Usos
71. Con respecto al Estudio Económico Financiero:
  - PUNTO 4.2.3. Se elimina la tabla "Estimación del valor monetario de las cesiones de suelo dotacional derivadas de los incrementos de aprovechamiento", así como los comentarios anteriores y posteriores (pág. 40).



- PUNTO 5.2. Se eliminan frases en los comentarios sobre ingresos y gastos (pág. 87). También se elimina la tabla nº9 "Otros datos presupuestarios" y los comentarios posteriores (pag.90)
  - PUNTO 5.5.2. Se modifica la tabla resumen de estimación de ingresos patrimoniales, simplificándola, únicamente dejando los totales. (pag. 96)
  - PUNTO 5.5.3. Se elimina el tercer párrafo porque era igual al primero (pag.97). En la página 98 se sustituye la tabla que había sobre usos productivos por la de incremento de edificabilidad, al ser esta última a la que hacía referencia el texto. Se eliminan los textos sobre tributos (pags. 98 a 104)
  - PUNTO 5.5.5. Se modifica la tabla de mantenimiento ajustando el porcentaje de mantenimiento de las intervenciones (pag. 113)
  - PUNTO 5.6. Se actualiza la tabla del balance final de acuerdo a las modificaciones del punto anterior (pags. 113 a 115) y consecuentemente se modifica la redacción de este punto eliminándose el impacto socio económico.
- **Modificaciones motivadas por el Informe emitido por el Ayuntamiento de Pájara:**
    1. Se modifica el apartado 2.2 de la memoria para corregir las superficies de los ámbitos Stella Canaris y SUP-8.
    2. Se modifica la normativa para sustituir "fichas urbanísticas" por "fichero urbanístico", así como para hacer referencia al "Fichero de Áreas Homogéneas y Actuaciones de Dotación" y/o "Fichero de Intervenciones en Espacio Público", según proceda en cada caso.
    3. Se modifica el artículo art. 10.2.a IV, estableciendo la superficie máxima para local comercial grande en 1.250m<sup>2</sup>.
    4. Se corrige el error material en cuanto a la numeración de los apartados del artículo 24.2 de la normativa.
    5. Se corrige error material en la página 22 de Estudio económico financiero y se anexa tabla explicativa.
    6. Se corrige el error material del plano I.U.6.2. Parcelación.
    7. Se corrige el error material referente a la calle Tomateros que se encuentra fuera del ámbito de Actuación y se introduce en su lugar la calle Mascona.
    8. Se realiza modificación en fichero de espacios libres y plano O.9.10 en lo referente a la actuación en espacio libre IE-3
    9. El plano de evaluación ambiental de las intervenciones en espacio público y privado se modifica en relación a la nueva propuesta de ordenación.
    10. Los incrementos de aprovechamiento por cambio de uso y por mayor edificabilidad, presentan cambios, debido al ajuste de los valores de repercusión del suelo. La tabla que muestra los incrementos de aprovechamiento de manera detallada por parcela, se incorpora al Anexo "Cálculo de los incrementos de aprovechamiento" de la Memoria de Ordenación.



11. Se Incluye la definición del cálculo del estándar rotacional y edificabilidad media ponderada. Se ajustan los cálculos de la edificabilidad media ponderada considerando la edificabilidad del planeamiento vigente puesto que son los materializados a fecha de hoy.
  12. El cuadro resumen de impactos varía, al variar los ingresos que se generan mediante el 15% de plusvalías y la monetización de cesión de suelos, así mismo también varía las inversiones públicas que se habían planteado.
  13. Se ajustan los valores de repercusión del suelo aportando un estudio de mercado detallado sobre el núcleo turístico de Morro Jable. Como consecuencia de ello se precisan los coeficientes de homogeneización por uso y zona.
- **Modificaciones motivadas por el Informe emitido por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial:**
    1. Se incorpora en el punto 2.2 de la memoria documentación referente a las zonas turísticas establecidas por el PIOF.
    2. Se corrige el plano O.9.7 y se incorpora en la Memoria de Ordenación plano de zonas turísticas del PIO-FV.
    3. Se corrige errata en el artículo 14.3 aclarando que se refiere a las ordenanzas F1, F2 y Semi Intensiva.
    4. Se corrigen datos de manera que se pone en consonancia la información en fichas de información, Fichero Urbanístico y Memoria de Ordenación.
    5. Se corrige en el punto 8.7 de la Memoria de Ordenación error material referente a la intervención en el espacio libre IE-2.
    6. Se modifica la redacción del art. 12.4.a
    7. Se corrigen los siguientes errores materiales referentes a los planos:
      - Plano I.U.2.2 Se modifica el documento de tal manera que se muestra la información del ámbito completo en un solo plano. I.U.2.2 a escala 1:5000.
      - Plano I.U.6.1. Se incorpora al documento los nombres identificativos del viario del Ámbito de Actuación.
      - Plano I.U.6.3. Se realiza modificación en los colores utilizados que son susceptibles de error.
      - Plano O.9.1. Ámbito de Actuación. Se Pone correctamente el nombre del plano y se incorpora leyenda.
      - Plano O.9.2 Se pone correctamente el nombre del plano.
  - **Modificaciones motivadas por el Informe del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura**
    1. Se modifica el apartado 3.9.3 Red de saneamiento y pluviales.
    2. Se realizan modificaciones en el plano I.U. 7.5. Red de Saneamiento.



- **Modificaciones derivadas de la COTMAC celebrada el 11 de Mayo de 2015.**

1. Se corrigen errores materiales en los planos de "Alteraciones al Planeamiento".
2. Se modifica la nomenclatura y localización en el documento de dichos planos, pasando de ser los planos de Ordenación O\_10.8 y O\_10.9 a Planos A.01 y A.02 en el anexo ala Memoria de Ordenación: Anexo III: "Alteraciones al Planeamiento Vigente".
3. Se corrigen errores materiales en el fichero de Áreas Homogéneas.

