

D.6.- CUADRO RESUMEN DEL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR.

Parcela. Uso Residencial	Tipología	Superficie Parcela m ² s	Coef. de Edif. m ² c/m ² s	Plantas	Ocup.	Edificabilidad m ² c	Nº Viv.	Cut	CrV	CI	CS	CH Uda/m ² c	Aprovech. Uda	10% de Aprovech.
PARCELA 1	I	8.679	1,00	3	50%	8.679	62	1,30	0,8	0,50	1,05	0,546	4.739	vpo
PARCELA 3	F	3.086	2,00	2	LIBRE	6.172	44	1,15	0,8	1,00	1,05	0,966	5.962	vpo
PARCELA 4	F	1.526	2,00	2	LIBRE	3.052	21	1,15	1	1,00	1	1,150	3.510	
PARCELA 5	E	1.863	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	2.795	20	1,00	1	0,75	1	0,750	2.096	
PARCELA 7	E	1.869	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	2.804	20	1,00	1	0,75	1	0,750	2.103	
PARCELA 8	E	1.869	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	2.804	20	1,00	1	0,75	1	0,750	2.103	
PARCELA 10	F	1.869	2,00	2	LIBRE	3.738	26	1,15	0,8	1,00	1,1	1,012	3.783	vpo
PARCELA 11	E	1.869	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	2.804	20	1,00	1	0,75	1,1	0,825	2.313	
PARCELA 12	E	1.869	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	2.804	20	1,00	1	0,75	1	0,750	2.103	
PARCELA 23(**)	F	8.391	2,00	2	LIBRE	8.391	59	1,30	0,8	0,5	1,05	0,546	4.581	vpo
PARCELA 27	F	2.553	2,00	2	LIBRE	5.106	36	1,15	0,8	1	1,05	0,966	4.932	vpo
PARCELA 28	F	2.553	2,00	2	LIBRE	5.106	36	1,15	0,8	1	1,1	1,012	5.167	vpo
PARCELA 29	E	2.209	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	3.314	23	1,00	1	0,75	1,1	0,825	2.734	
PARCELA 30	E	1.913	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	2.870	20	1,00	1	0,75	1,05	0,788	2.260	
PARCELA 31	E	1.744	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	2.616	18	1,00	1	0,75	1,05	0,788	2.060	
PARCELA 32	E	1.792	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	2.688	19	1,00	1	0,75	1,05	0,788	2.117	
PARCELA 34	E	1.913	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	2.870	20	1,00	1	0,75	1,1	0,825	2.367	
PARCELA 35	E	2.265	1,50	2	PB LIBRE PA 80%	3.398	24	1,00	1	0,75	1,1	0,825	2.803	
TOTAL		49.832				72.007	508					0,8018	57.732	5.773

(*) La parcela nº 13 es un comercial público y por tanto, no computa como edificabilidad privada

(**) Para el desarrollo de la Parcela 23 hay que descontar la superficie peatonal y ajardinada que corresponda, de la superficie total asignada.

Aprovech. Medio del Sector Uda/m ² s	0,36486
---	----------------

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto n° 33A de fecha 1.0.FEB.2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria.



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesion de
fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesion de
fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria.

E.- JUSTIFICACIÓN DE QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL.

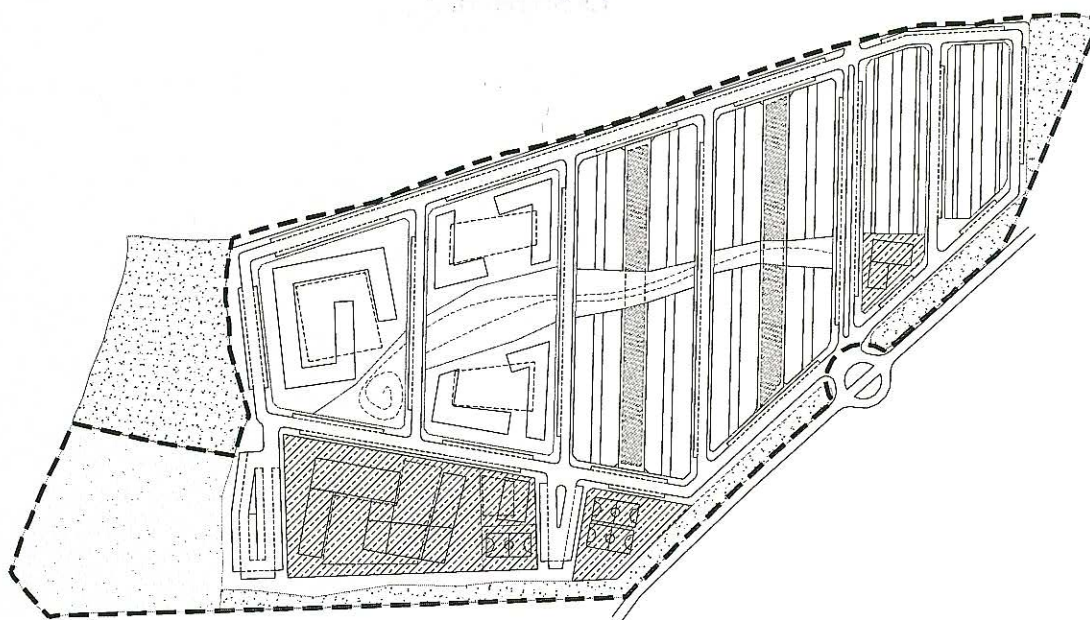
En cumplimiento del Art. 58.d del Reglamento Estatal de Planeamiento, es necesario justificar que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

A tal efecto ha de señalarse que la urbanización en si misma es una unidad funcional autónoma conectada con el núcleo de Las Playitas a través de la carretera FV-512 y es contiguo al suelo urbano de Los Ramos.

F.- ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.

En relación a las alternativas de planeamiento se estudiaron tres variantes, optándose por la definitiva por las razones que se exponen a continuación:

Alternativa A:



SUPERFICIES	M ²	%
Superficie aproximada destinada a viales:	42.222 m ²	29,11%
Superficie aproximada destinada a residencial:	54.730 m ²	37,74%
Superficie aproximada destinada a espacios libres:	31.725 m ²	21,87%
Superficie aproximada destinada a dotaciones	16.355 m ²	11,28%

La ordenación propuesta en la **Alternativa A**, plantea una amplia variedad tipológica; Viviendas unifamiliares tipo duplex a naciente, a continuación parcelas destinadas a bloques de viviendas colectivas de dos plantas de altura, y las dos últimas manzanas conformadas por parcelas destinadas a edificación abierta de tres plantas de altura. Todas estas manzanas se encuentran unidas por una rambla peatonal. Las dotaciones se sitúan al sur del sector.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto n° 337 de fecha 1.0.FEB.2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

Se reserva como área destinada a espacios libres la zona de las gavias, en continuidad con el SG-de Espacios Libres adscrito al sector.

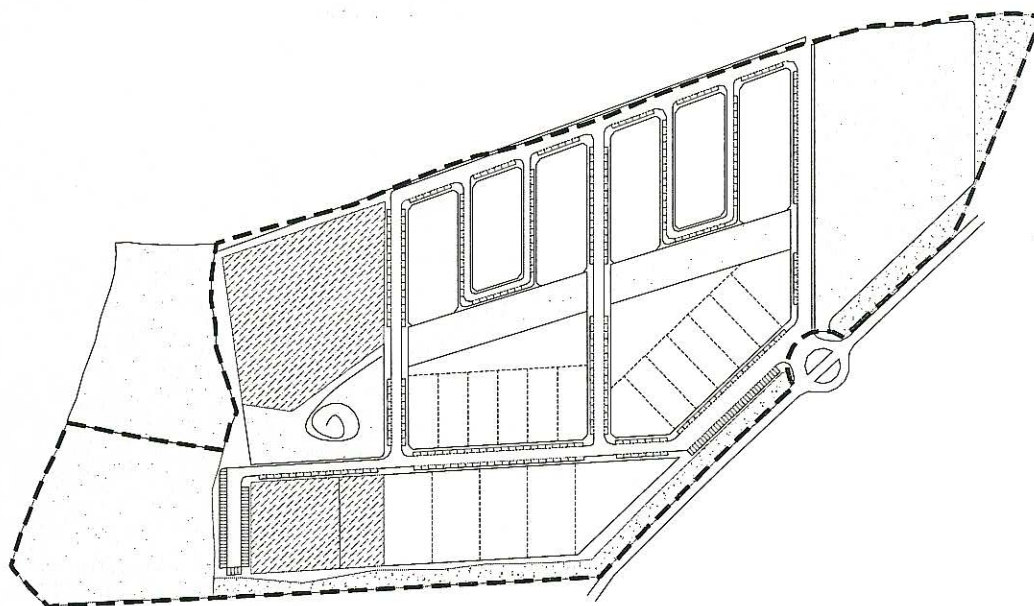
Esta alternativa se desechó por los siguientes motivos:

Implicaba una gran ocupación del suelo por la edificación, casi el 38%, lo que supone una ponderación del impacto ambiental en la zona.

Esta variedad de tipo edificatorio obligaba, debido a las diferentes secciones de las manzanas, a describir una densa trama de viales los cuales suponían aproximadamente el 30% del sector.

Asimismo, las dotaciones quedan desplazadas de la zona residencial dificultando la accesibilidad a las mismas de las edificaciones situadas al norte y noreste del sector, así como de los residentes del suelo urbano colindante.

Alternativa B:



SUPERFICIES	M ²	%
Superficie aproximada destinada a viales:	34.546 m ²	23,83%
Superficie aproximada destinada a residencial:	46.021 m ²	31,72%
Superficie aproximada destinada a espacios libres:	47.725 m ²	32,90%
Superficie aproximada destinada a dotaciones	16.751 m ²	11,55%

En la **Alternativa B**, la ordenación plantea dos tipos edificatorios:

Edificios de viviendas colectivas en manzana cerrada y edificios de viviendas en bloque abierto, ambas con tres plantas de altura, con lo que se consigue liberar más suelo como demuestran las cifras arriba expuestas; residenciales un 32% y espacios libres un 33%, frente al 38% y el 22% de la ordenación de la Alternativa A.

Sigue existiendo la rambla central pero de manera más regularizada.

La zona destinada a las dotaciones se sitúa al poniente del sector.

Se reservan dos grandes zonas destinadas a espacios libres, la primera ocupando la zona de gavias y la segunda en contacto con el suelo urbano colindante y con la FV-512, ambas

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto n° 334 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

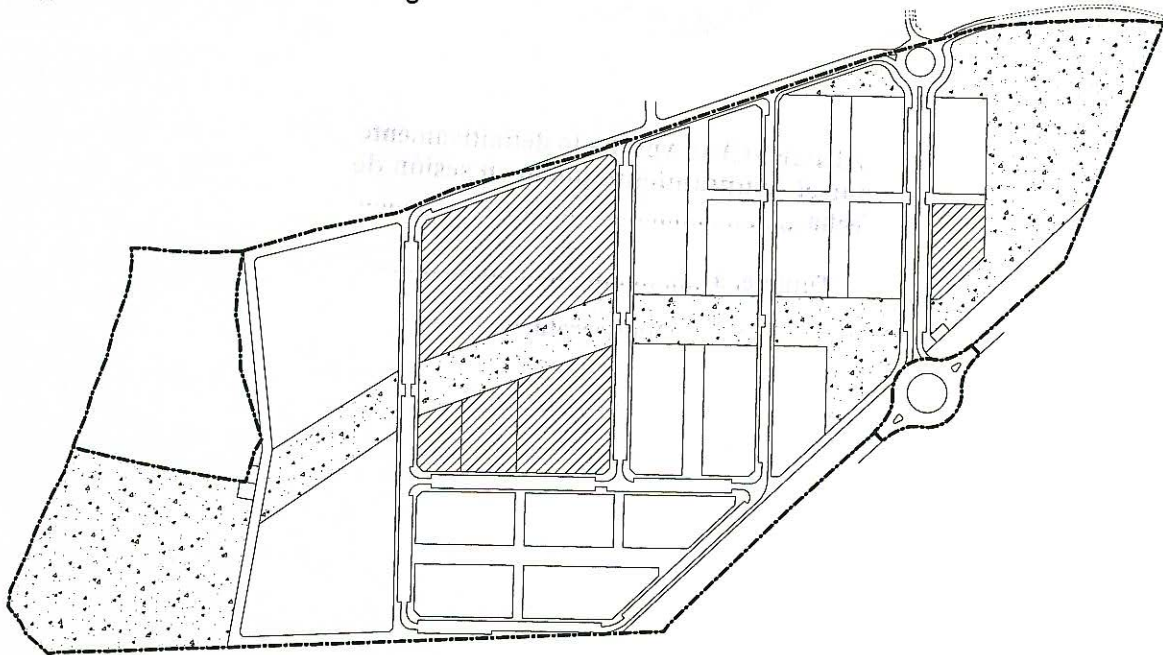
conectadas por la rambla central.

Los motivos que nos llevaron a eliminar esta alternativa fueron los siguientes:

Efectivamente se reduce la superficie ocupada por la edificación residencial al ser de tres plantas de altura. Sin embargo, esta tipología genera un gran impacto visual en el área en que se asienta, determinada principalmente por edificaciones de una y dos plantas.

La localización de las dotaciones, aunque más próxima al suelo urbano de Los Ramos, sigue planteando los mismos problemas de accesibilidad para las edificaciones situadas la este y noreste de la urbanización.

Alternativa C: Ordenación elegida.



La **alternativa C**, propuesta en esta ordenación, combina tres tipos edificatorios planteados en las alternativas A y B.

SUPERFICIES:	M ²	%
Superficie aproximada destinada a viales:	36.176 m ²	24,94%
Superficie aproximada destinada a residencial:	49.832 m ²	34,36%
Superficie aproximada destinada a espacios libres:	40.856 m ²	28,17%
Superficie aproximada destinada a dotaciones	18.174 m ²	12,53%

Edificios de viviendas colectivas en bloque abierto, con tres plantas de altura, y edificaciones colectivas de dos plantas de altura con edificabilidades de 1,5 y 2 m²/m², cuya disposición se adapta a las características ambientales del sector. Formalización adecuada al entorno y a las edificaciones existentes en el área.

El suelo destinado a viales constituye un 24% del sector, lo que implica una mayor rentabilidad de la promoción, especialmente en este caso en el que se busca ordenar suelo para materializar viviendas destinadas a algún régimen de protección, siendo por ello muy importante la repercusión del suelo por vivienda.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto n° 337 de fecha 1.0. FEB. 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

Se mantiene la rambla central que recoge la zona de la vaguada y que une las dos grandes áreas destinadas a espacios libres, al este y oeste del sector.

Las dotaciones se localizan de manera centralizada con lo que se facilita la accesibilidad desde todas las edificaciones planteadas, así como las ya existentes pertenecientes al suelo urbano de Los Ramos.

Los motivos expuestos en los párrafos superiores han sido los que motivaron la elección de la Alternativa C como propuesta definitiva.

G.- ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN REALIZADA.

G.1.- CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

El sector Los Ramos es un área transformada con escaso valor ambiental. Exclusivamente se ha detectado una zona de gavias a poniente del sector y una vaguada central.

En relación a la Ordenación propuesta por el Plan Parcial conviene señalar, siempre en relación a la variable ambiental, lo que sigue:

La superficie neta de parcelas es, en relación al total del Plan del 34,36 %. La superficie de dotaciones, del 40,70 % (muy superior a la media) y del viario del 21,38 %. Este hecho supone que la superficie de suelo ocupada por edificación es reducida respecto a otros planes parciales con uso residencial.

Dentro de ese 34,36%, la ocupación máxima de la edificación fijada por ordenanza es del 12% en la tipología de viviendas en bloque abierto y en el resto de las tipologías su ocupación es libre, lo que supone destinar a espacios libres y/o ajardinados interiores de la parcela una superficie importante de ésta.

Se concluye que dentro de la urbanización, la superficie real ocupada por edificación, se encuentra limitada, con predominando de calles amplias y profusión de equipamientos.

La ejecución del Plan no supone ninguna reducción de las condiciones ambientales del sector, al no existir en el ningún elemento digno de mención y preservarse la zona de gavias y las vaguadas.

G.2.- RECURSOS NATURALES CONSUMIDOS Y ELIMINADOS.

Como recursos naturales consumidos podrían estimarse en la fase ejecutiva los aproximadamente 1000 m³ de materiales terrígenos de la zona que serán removidos en los allanamientos, desmontes y rellenos, utilizándose parte de los mismos en el propio acondicionamiento del terreno. En principio no se necesitarán préstamos externos, aunque si fuese necesario se obtendrían de otras obras de urbanización que se estuviesen ejecutando. Se estima se generen 1000 m³ de tierra que serán llevados a vertedero autorizado, desconociéndose cual, ya que dependerá del contratista, aunque se obligará que exista una garantía que se transporten a estos, eliminándose de esta manera riesgos de impacto en otros sectores al respecto.

En la fase operativa (uso de la urbanización) se estima un consumo de agua de unos 508 viv x 3 hab/viv x 125 l/día = 190.500 l/día incluyendo el riego y el abasto a las dotaciones,

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto n° 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 25 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

caudal que será obtenido de la empresa del Consorcio de Aguas de Fuerteventura, la cual puede afrontar perfectamente esta cantidad requerida sin déficit para otros sectores. Por otro lado se producirán unos 200.000 l/día de aguas residuales, la cual será recogida por la red de saneamiento, para ser transportada a la depuradora de la Urbanización.

Por último, sólo cabrían considerarse los residuos sólidos (basuras) que se generen, estimándose en 0,5 Kg./habitante/día, lo que implicará que para unas 508 viviendas y una media de tres personas por vivienda se producirán unos 762 kg./día. Los mismos serán recogidos por el servicio municipal de basuras y transportados a la planta de tratamiento de residuos sólidos del Municipio.

H.- MEDIDAS CORRECTORAS.

Se considera necesario realizar medidas correctoras, enfocadas a producir el menor impacto posible durante la ejecución de las obras de urbanización cuidando los siguientes aspectos:

- * Se tendrá un control estricto sobre el vertido de desmontes, escombros y residuos de materiales de construcción en las zonas limítrofes a la intervención.
- * Durante la fase de movimientos de tierra, se procederá al riego sistemático de las superficies.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
 Decreto nº. 337 de fecha 10 FEB. 2005
 Tuineje, a 31 JUL. 2006
 La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
 por el Ayuntamiento pleno en sesión de
 fecha 25 JUL. 2005
 Tuineje, a 31 JUL. 2006
 La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
 por el Ayuntamiento pleno en sesión de
 fecha 13 JUL. 2006
 Tuineje, a 31 JUL. 2006
 La Secretaria,

DECLARACION: Por medio de la presente se declara que el contenido de este documento es fiel y veraz a la realidad de los hechos.

DECLARACION: Por medio de la presente se declara que el contenido de este documento es fiel y veraz a la realidad de los hechos.

DECLARACION: Por medio de la presente se declara que el contenido de este documento es fiel y veraz a la realidad de los hechos.

V.- MEMORIA DE INSTALACIONES DEL PLAN PARCIAL RESIDENCIAL LOS RAMOS.

A.- INTRODUCCIÓN

En todo Plan Parcial, los esquemas de las redes de instalaciones de abastecimiento de agua, riego e hidrantes, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público, deben de describirse exponiendo sus principales características, fijándose las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización según el art. 53.2. del Reglamento estatal de Planeamiento, que rige supletoriamente mientras no se redacte el Reglamento del T.R. Lotc-Lenac.

B.- RED DE ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIOS

Las necesidades que tiene que satisfacer la red de abastecimiento de agua son las de consumo de los diferentes usos (viviendas, social, deportivo, comercial, etc.), el uso circunstancial de los hidrantes contraincendios y los consumos de riego de los espacios libres y alcorques.

En relación al abastecimiento de agua del Sector SUSNO-RI, se ha realizado consulta al Consorcio Insular de Aguas de Fuerteventura (Hoja anexa en página siguiente) sobre las cuestiones que a continuación se exponen y se desarrollan:

PREEXISTENCIAS DE INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA INTERIORES AL SECTOR:

No se han detectado preexistencias.

ABASTECIMIENTO GENERAL DEL SECTOR:

Para abastecer de agua potable a la urbanización se proyecta la conexión al depósito regulador de Montaña del Cuervo, situado a unos 2 km al noreste del sector, por medio de una tubería de Ø200mm de PVC junta elástica o de polietileno A.D. de 16 atmósferas de presión.

En cuanto a la red de abastecimiento y contraincendios, su diseño y predimensionado (a nivel de Plan Parcial), aparece reflejado en el plano anexo de ordenación.

CONDICIONES DE DISEÑO:

Respecto a las cuestiones de diseño se señala la necesidad de que el proyecto de urbanización tenga en cuenta los siguientes aspectos:

Para las parcelas residenciales se ha considerado una dotación de 200 litros/habitante/día, estableciéndose para los equipamientos y áreas dotacionales su equivalencia por analogía a la edificabilidad.

La red será de tipo mallado con el menor número posible de ramales ciegos.

La presión mínima al nivel de la calle será la equivalente a 30 metros de columna de agua.

La presión máxima no debe sobrepasar de 60 metros de columna de agua, disponiendo de válvulas reductoras de presión si fuese necesario.

Las viviendas deberán de proyectarse con un sistema de reserva mediante aljibes con capacidad suficiente para hacer frente a una demanda de consumo de dos días.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente,
Decreto n.º 334 de fecha1-0-FEB 2005

Tuineje, a31 JUL 2006.....
La Secretaria.

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha25 JUL 2005.....

Tuineje, a31 JUL 2006.....
La Secretaria.



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha13 JUL 2006.....

Tuineje, a31 JUL 2006.....
La Secretaria.

En la fase operativa (uso de la urbanización) se estima un consumo de agua de:

Caudal medio: $Q_m = 600 \text{ viv.equ.} \times 4,2 \text{ habit.} \times 200 \text{ l/hab./día} = 504 \text{ m}^3/\text{día} = 5,8 \text{ l/s.}$

Caudal punta: $Q_p = 2,4 \times Q_m = 1.210 \text{ m}^3/\text{día} = 14,0 \text{ l/s.}$

Incluyendo el contraincendios y el abasto a las dotaciones, caudal que será obtenido de la empresa del Consorcio de Aguas de Fuerteventura, la cual puede afrontar perfectamente esta cantidad requerida con la presión necesaria sin déficit para otros sectores.

CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES Y CONDICIONES DE MONTAJE:

En relación a las características de materiales y condiciones de montaje, se señala que el Proyecto de Urbanización tenga en cuenta los siguientes aspectos:

1. Las tuberías serán de PVC junta elástica o de polietileno de alta densidad de 16 atmósferas de presión.
2. Las válvulas de asiento serán de fundición dúctil y asiento elástico.
3. El diámetro mínimo de la red será de 63 mm.
4. Las profundidades de las tuberías serán las normalizadas por la empresa suministradora de agua.
5. El tapado de las tuberías se realizará mediante arena, polvillo de cantera o tierra, procedente de la excavación que esté libre de piedras.
6. La red dispondrá en su entrada de una arqueta de control normalizada.
7. La red dispondrá en su punto mas bajo de una válvula de desagüe próxima a un pozo de pluviales.
8. La red se instalará de tal forma que no quede ningún punto alto en su trazado. Si esto fuera imposible, se dispondrá de una ventosa para evitar sobrepresiones.
9. En la entrada del sector se instalará una arqueta de control normalizada.

C.- RED DE RIEGO

La red de riego será independiente de la del agua de abasto, por lo que a partir de la red general de distribución, se derivará una red ramificada.

En el Proyecto de Urbanización se definirá y dimensionará la red de riego, ajustándose a la normativa vigente y a las disposiciones municipales.

D.- RED DE SANEAMIENTO

Consultado al Servicio de Saneamiento del Ilustre Ayuntamiento de Tuineje en relación a la instalación de saneamiento del sector éste ha informado en los siguientes términos:

PREEXISTENCIAS DE INSTALACIONES DE SANEAMIENTO INTERIORES AL SECTOR:

No se han detectado preexistencias.

CARACTERÍSTICAS GENERALES. PUNTO DE ENGANCHE:

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto n° 334 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 29 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 31 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

El saneamiento de la urbanización acometerá a la la estación depuradora de Gran Tarajal, situada aproximadamente a 1,0 km, al suroeste de la actuación.

CONDICIONES DE DISEÑO:

Se proyecta un sistema separativo de aguas residuales y aguas blancas. En el plano de Ordenación anexo se refleja el trazado de dicha red.

CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES Y CONDICIONES DE MONTAJE:

Desde este Plan Parcial se orienta sobre las diferentes posibilidades de materiales debiendo el proyecto de urbanización precisarlos:

Tubería: PVC o PE de rigidez circunferencial $\geq 8 \text{ kN/m}^2$, forrado de arena. El diámetro mínimo a adoptar en las redes será de $\varnothing 300 \text{ mm}$ y de $\varnothing 200 \text{ mm}$ en las acometidas.

Pozos de Hormigón en masa HM-20 y de 120 cm de diámetro interior, incluso tapas de fundición instalados cada 50 mts como máximo.

Imbornales con cubeta de Hormigón HM-20 y rejillas de fundición normalizadas.

CALCULO DE LA RED DE AGUAS NEGRAS:

Se supone por habitante y día una dotación de 200 litros, desaguándose el 75% del total por lo que se obtiene un caudal por persona y día de 150 litros.

Caudal medio: $Q_m = 600 \text{ viv.equ.} \times 4,2 \text{ habit.} \times 150 \text{ l/hab./día} = 378 \text{ m}^3/\text{día} = 4,4 \text{ l/s.}$

Caudal punta: $Q_p = 2,4 \times Q_m = 907 \text{ m}^3/\text{día} = 10,5 \text{ l/s.}$

La sección de la red será calculada y desarrollada expresamente por el proyecto de urbanización tramo por tramo con una pendiente mínima teórica del 1% teniendo como diámetro mínimo 300 mm en función de los caudales obtenidos. Además deberán mantener en todos los puntos de la red las velocidades que no provoquen erosión ni sedimentación, adoptando como velocidad máxima 6 m/sg y como velocidad mínima 0,30 m/sg.

E.- RED DE PLUVIALES

Por indicación del servicio técnico del Ayuntamiento, se proyecta una red separativa de recogida de pluviales que consta de varios ramales que vierten a barranco, tal y como se recoge en el plano correspondiente.

En el Proyecto de Urbanización se definirá y dimensionará la red de pluviales, ajustándose a la normativa vigente y a las disposiciones municipales, con las mismas características generales descritas en la red de saneamiento.

Se dispondrá de rejas imbornales para recogida del agua a uno o ambos lados de los viales.

La red de pluviales desaguará en varios puntos a la vaguada que atraviesa la urbanización y situada en los espacios libres. Esta vaguada desemboca a su vez en el barranco de Gran Tarajal, al oeste de la actuación.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto n.º 334 de fecha 1.º FEB. 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria.



DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 25 JUL 2006

Tuineje, a

La Secretaria, 31 JUL 2006

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 15 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

El encauzamiento de aguas de escorrentía en el encuentro de viales con la vaguada se resolverá por medio de la ejecución de obras de fábrica, a dimensionar en el proyecto de urbanización.

F.- RED DE MEDIA TENSION

PREEXISTENCIAS DE INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD INTERIORES AL SECTOR:

Dentro del Sector existe:

Red eléctrica aérea que atraviesa la actuación por el lindero sur.

Red eléctrica subterránea que discurre longitudinalmente desde Punta de la Consuelo al Sector de Los Ramos.

Estas redes se sustituirán por líneas subterráneas bajo acera, conectadas a sus correspondientes centros de mando, tal y como indica el plano de red de media tensión.

CARACTERISTICAS GENERALES

Desde el punto de enganche de la red existente dado por la Compañía Suministradora, hasta las estaciones transformadoras a instalar, la línea de media tensión será subterránea, de circuito doble, que discurrirá siempre por suelo público bajo aceras y sus correspondientes cruces de calzada, ejecutándose de acuerdo a la normativa vigente.

G.- ESTACIÓN TRANSFORMADORA

De acuerdo con la potencia a instalar, 3.460 kw y como consecuencia, la potencia simultánea demandada de transformación (1.730 kva), es necesario el diseño de dos centros de transformación con 3 trafos de 630 Kva. Las estaciones transformadoras a diseñar serán del tipo prefabricada.

H.- RED DE BAJA TENSION

De las estaciones transformadoras a proyectar partirán en red subterránea, las líneas de distribución en Baja Tensión que alimentarán a las parcelas de la urbanización.

Los conductores a emplear serán de aluminio, con aislamiento de polietileno reticulado, e irán alojados en tubos de TPC de Ø160 mm. Cada 35 m. se dispondrá una arqueta de registro, asimismo se colocará este tipo de arqueta cuando haya un cambio de dirección en el trazado o un cruce de calzada.

Todas las líneas estarán protegidas en su origen por fusibles de A.P.R. terminado en el embarrado de los cuadros generales de protección de las parcelas. De este cuadro partirán las líneas repartidoras que alimentarán a las centralizaciones de contadores.

I.- ALUMBRADO PÚBLICO

Los datos de partida para el trazado del alumbrado son los de las características de la vía y espacio libre a iluminar, dimensiones, trazado, materiales y usos. A partir de estos datos se fijarán necesidades lumínicas.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por.....

Decreto n° 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 13 JUL 2006

La Secretaria,

El cuadro de mando y protección del alumbrado público se instalará junto a las estaciones transformadoras.

Las redes de distribución del alumbrado público serán subterráneas estando los conductores -protegidos en tubos de TPC de Ø110 mm.

Junto a cada base de soporte se instalará una arqueta del tipo normalizado por el Servicio de Alumbrado Municipal.

Siempre que se realice un cruce de calzada se dejará un tubo vacío de reserva y se colocarán en las aceras que delimitan el cruce una arqueta.

Los soportes de las luminarias en los viales serán columnas troncocónicas galvanizadas y pintadas, situados próximos a los bordillos de las aceras y de acuerdo con la normativa vigente y a 6 m de altura en peatonales y espacio libre.

Las luminarias serán de fundición de aluminio con lámparas de vapor de sodio de alta presión.

El esquema de red de alumbrado previsto por este Plan Parcial puede ser desarrollado por el Proyecto de Urbanización justificando convenientemente la solución propuesta.

J.- RED DE TELECOMUNICACIONES

Se prevé la instalación de una red de telecomunicaciones enterrada con acometida a cada una de las manzanas que componen este Plan Parcial. La Red enlazará con estaciones de suministro próximas al área objeto del presente documento. La red existente a acometer, está situada en el margen izquierdo la carretera FV-512, situado al oeste de la actuación.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto nº 334 de fecha 1.0 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesion de
fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesion de
fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,



DECLARACION DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE 1984

Artículo 1º

DECLARACION DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE 1984

Artículo 2º

DECLARACION DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE 1984

Artículo 3º

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto nº 334 de fecha 1.0.FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesion de
fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesion de
fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

Las Palmas de Gran Canaria a 25 de Mayo de 2.006
GESTUR Las Palmas, S.A.


Fdo.: Juan Miguel Rodríguez García
Arquitecto

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF POLITICAL SCIENCE

Chicago, Illinois

DEPARTMENT OF POLITICAL SCIENCE
UNIVERSITY OF CHICAGO

Chicago, Illinois

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF POLITICAL SCIENCE

Chicago, Illinois

VI.- ANEXO I A LA MEMORIA. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL PLAN PARCIAL

A.- RESÚMEN DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL PLAN PARCIAL LOS RAMOS.

1.- Objetivos.

El Objetivo de este Plan Parcial es el de ordenar 145.038 m² de suelo urbanizable sectorizado no ordenado con uso residencial situado a poniente de la carretera FV-512 y colindante con el suelo urbano de Los Ramos.

2.- Determinaciones de rango superior.

Las NNSS de Tuineje han establecido las siguientes determinaciones al sector residencial de Los Ramos:

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL SUSNO-RI LOS RAMOS	
--	--

Superficie del sector	145.038 m ²
Nº de viviendas / hectárea	35,00 viv/ha
Nº máximo de viviendas	508 viv
Coefficiente de edificabilidad	0,50 m ² /m ²
Edificabilidad lucrativa máxima	72.519 m ²
Superficie SG-EL adscrito	11.200 m ²

Las NNSS ha establecido como premisa la reserva del área de las gavias y la vaguada central como zona de espacios libres con carácter vinculante.

3.- Elementos importantes ha destacar de las determinaciones de las NNSS.

Se señala principalmente: a) la densidad del sector, 35 viv/ha (densidad moderada) que conduce a un modelo de media densidad de dos y tres plantas de altura con viviendas colectivas b) la edificabilidad del sector (0,50 m²/m²) que conduce a proponer viviendas sobre 140 m² construidos de media y c) la importante contribución al sistema de espacios libres locales propuestos.

4.- Objetivos del Plan Parcial.

El Plan Parcial ordena el sector en base a los siguientes criterios generales:

Proponer tres usos residenciales: Un 12 % destinado a viviendas colectivas en bloque abierto, un 44 % a viviendas colectivas de dos plantas de altura de edificabilidad 2 m²/m² y un 44 % a viviendas colectivas de dos plantas de altura de edificabilidad 1,5 m²/m².

Concentrar los equipamientos en el centro de la ordenación.

Preservar de la urbanización la zona de gavias a poniente de la ordenación.

Destinar la vaguada central a espacios libres.

Proponer un vial principal a modo de anillo que circunvale la zona de equipamientos y favorezca la circulación interior evitando así una densa malla de viales.

Reservar zonas de espacios libres alrededor de la ordenación.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Decreto n.º 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento pleno en sesión
fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento pleno en sesión de
fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

5.- Resumen de superficies por usos dentro del Plan Parcial.

USO	SUPERFICIE m ² s	% parcial	% total
Infraestructura Viaria*	31.008	21,38%	24,94%
Area de defensa de la FV-512	4.979	3,43%	
Infraestructuras	189	0,13%	
Dotaciones y Espacios Libres	57.512	39,65%	
Comercial	1.518	1,05%	40,70%
Residencial	49.832	34,36%	34,36%
Total sector	145.038	100,00%	100,00%

* No se ha tenido en cuenta la superficie destinado a la rotonda de acceso al sector

Los usos básicos propuestos por el Plan Parcial y su cuantificación en m², son los siguientes:

6.- Resumen de edificabilidades propuestas por el Plan Parcial.

Las edificabilidades lucrativas propuestas por el Plan Parcial son las siguientes:

Uso Residencial	Superficie Parcela m ² s	porcentaje %	Coefficiente de edificabilidad m ² c/m ² s	Edificabilidad total m ² c
Vivienda colectiva. E	21.175	46%	1,50	31.763
Vivienda colectiva. F	15.783	35%	2,00	31.565
Vivienda colectiva. I	8.679	19%	1,00	8.679
TOTAL	45.637	100%		72.007

La edificabilidad máxima propuesta por el Plan Parcial es de 72.007 m², cifra inferior a la máxima permitida por las NNSS de Tuineje establecida en 72.519 m².

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por

Decreto n° 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria.



DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria.

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006
La Secretaria,

II.- ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO.-

II - ESTADÍSTICO ECONÓMICO - FINANCIERO

II.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

A.- INTRODUCCIÓN.

El artículo 45. h y el 55 del Reglamento estatal de Planeamiento, que rige supletoriamente mientras no se elabore el Reglamento del T.R. Lotc-Lenac, establece que todo Plan Parcial deberá evaluar económicamente la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización expresando el coste aproximado de las siguientes unidades:

Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.

Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

Red de alcantarillado.

Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.

Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.

Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.

Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

B.- EVALUACIÓN GLOBAL DEL COSTE DE LA URBANIZACIÓN.

Se desglosa a continuación por capítulos el valor de la obra urbanizadora, estimándose el coste de la obra civil y eléctrica en 18 €/m² bruto.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por

Decreto nº 337 de fecha 10 FEB 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,



DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente

por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 25 JUL 2005

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente

por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 13 JUL 2006

Tuineje, a 31 JUL 2006

La Secretaria,

1911
1912
1913
1914
1915
1916
1917
1918
1919
1920
1921
1922
1923
1924
1925
1926
1927
1928
1929
1930
1931
1932
1933
1934
1935
1936
1937
1938
1939
1940
1941
1942
1943
1944
1945
1946
1947
1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

1911
1912
1913
1914
1915
1916
1917
1918
1919
1920
1921
1922
1923
1924
1925
1926
1927
1928
1929
1930
1931
1932
1933
1934
1935
1936
1937
1938
1939
1940
1941
1942
1943
1944
1945
1946
1947
1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

1911
1912
1913
1914
1915
1916
1917
1918
1919
1920
1921
1922
1923
1924
1925
1926
1927
1928
1929
1930
1931
1932
1933
1934
1935
1936
1937
1938
1939
1940
1941
1942
1943
1944
1945
1946
1947
1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025