

2676.1



PLAN PARCIAL LAS PLAYITAS

TUINEJE FUERTEVENTURA
SOTAVENTO S.A.
LAS PLAYITAS S.A.



PLAN PARCIAL LAS PLAYITAS

PROMOTOR : SOTAVENTO S.A. - LAS PLAYITAS S.A.
SITUACION : TUINEJE. FUERTEVENTURA.

MEMORIA ANEXA

El presente documento se redacta para dar cumplimiento al acuerdo de la C.U.M.A.C. de 27 de Octubre por el que se acordó suspender la Aprobación Definitiva del Plan Parcial Las Playitas hasta tanto se subsanen en las ordenanzas de edificación diferentes aspectos que regulen la edificación escalonada en ladera.

Asimismo se corrigen las deficiencias señaladas en el informe de la Dirección General de Costas de 3 de Noviembre en el que se establecían los siguientes errores:

- a) Situación incorrecta de la línea del deslinde marítimo-terrestre, deslinde de la playa y deslinde de la zona de servidumbre de protección.
- b) El paseo marítimo deberá situarse fuera del dominio público marítimo-terrestre.
- c) La ocupación por el colector de pluviales del dominio público marítimo-terrestre precisara del oportuno título habilitante.
- d) Suprimir de la memoria la existencia de una cesión de 30.000 M2 ya que los mismos son bienes de dominio público y por consiguiente inalineables.
- e) La ejecución del colector de aguas residuales integrado en el paseo marítimo quedará condicionado a la dispuesto en el artículo 95.2 del Reglamento de la Ley de Costas.

CORRECCIONES AL DOCUMENTO ORIGINAL

ORDENANZAS

(PAGINAS 97-98)

La ordenanza 31.- NORMAS GENERALES DE VOLUMEN, Apartado M) Edificación escalonada, quedará redactada de la siguiente forma:

M) Edificación escalonada. Es aquella en la que los diferentes forjados no coinciden en su proyección horizontal para adaptarse a la topografía del terreno.

Este sistema de edificación se puede aplicar con las siguientes condiciones:

- 1.- La edificabilidad no podrá ser superior a la establecida para cada parcela.
- 2.- El volumen edificatorio asignado a la parcela deberá distribuirse en su interior de modo tal que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultante (n° de plantas aparente) supere en mas de uno el número máximo de plantas permitidas en la Ordenanza.
- 3.- La separación entre edificios o cuerpos edificatorios en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela, deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a la altura.
- 4.- El espacio libre resultante habrá de recibir el mismo tratamiento, que el residual de la parcela libre de edificación (ajardinamiento) de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

ORDENANCIAS

(27-01-98)

Se ordena a las Juntas Municipales de las localidades de...

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 100 de la Ley...

La presente ordenanza se dicta en virtud de las facultades...

EL CONSEJERO DE POLITICA TERRITORIAL
POR ORDEN DEPARTAMENTAL DE FECHA
17 FEB. 1998 A FOMA DE CONG-
CIMIENTO DEL PRESENTE EXPEDIENTE.
LAS PALMAS DE G.C.A. 17 FEB. 1998



[Handwritten signature]

El presente documento se dicta en virtud de las facultades...

5.- La longitud de fachada de los edificios no podrá superar los 90 metros.

MEMORIA

(PAGINAS 64-65-66-67-68-69-70-72-73-74)

El apartado 6.8.-OBRAS MARITIMAS Y CANALIZACION DEL BARRANCO, y el apartado 7.- CUADROS DE SUPERFICIES, quedará de la siguiente forma:

6.8 OBRAS MARITIMAS Y CANALIZACION DEL BARRANCO

6.8.1 OBRAS MARITIMAS

Dentro de este Plan queda la zona de playa que da frente al campo de golf, pero separada de este por el paseo marítimo dentro del cual se encuentra integrado el colector de aguas residuales y pluviales, cuya ejecución se ajustará a lo dispuesto en los artículos 94 y 95 del vigente Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988 de Costas. Esta playa es de arena, aunque en la actualidad contiene una gran capa de grava. La playa cuenta con grandes posibilidades de ser importante. Los promotores de este Plan han propuesto al Ayuntamiento el estudio de esta zona del litoral para la realización de un paseo marítimo que una la playa con el núcleo urbano "Las Playitas", con ello podría conseguirse una superficie útil de playa de 61.400 M2. aproximadamente.

EL CONSEJERO DE POLITICA TERRITORIAL
POR ORDEN DEPARTAMENTAL DE FECHA
17 FEB 1998 TOMA DE CONOCIMIENTO DEL PRESUNTO EXPEDIENTE.

LAS PALMAS DE G.C.A., **17 FEB. 1998**



The image shows a circular official seal of the Government of the Canary Islands. The seal contains the text "GOBIERNO DE LAS ISLAS CANARIAS" around the top edge and "CONSEJO DE POLÍTICA TERRITORIAL" around the bottom edge. In the center, there is a coat of arms. A blue ink signature is written across the seal, extending to the right.

Esta propuesta figura dentro de los compromisos que se contraen una vez aprobada el Plan Parcial.

6.8.2 CANALIZACION DEL BARRANCO

Este Plan Parcial queda atravesado por un barranco de pequeña importancia que discurre dentro de los límites de la propiedad de la sociedad promotora.

Sin embargo ha parecido conveniente proceder a su canalización, incluyendo un cauce futuro dentro de la zona del Campo de Golf, con lo que la obra quedaría integrada dentro del mismo.

La canalización, será objeto del Proyecto de Urbanización, sin embargo dentro de este Plan se especificaran las condiciones en las que se ha de basar el mismo.

Tanto la base de la canalización como sus paredes laterales se ejecutarán con mampostería hormigonada vista con mechinales laterales.

Para su ejecución se reserva una franja de 10 metros de anchura como mínimo que posibilitara la realización del canal. La sección será trapezoidal de 5 metros de anchura en el fondo y taludes 1,5/1, así como una altura de lamina de agua de 1,5 metros y una pendiente media del 2,5%.

EL CONSEJERO DE POLITICA TERRITORIAL
POR ORDEN DEPARTAMENTAL DE FECHA
ACORDADA LA TOMA DE CONO-
CIMIENTO DEL PRESENTE EXPEDIENTE.
LAS PALMAS DE G.C.A., 17 FEB. 1998



[Handwritten signature]

La reunión con el colegio de abogados de Palmas de Arce, el 17 de febrero de 1998, en la que se acordó la creación de un comité de gestión para la explotación del recurso hídrico de las aguas subterráneas de la zona de Palmas de Arce, en el municipio de Palmas de Arce, provincia de Cienfuegos.

CONSEJO DE POLÍTICA TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

El Consejo de Política Territorial y Desarrollo Urbano de Cienfuegos, en uso de sus facultades, ha acordado la creación de un comité de gestión para la explotación del recurso hídrico de las aguas subterráneas de la zona de Palmas de Arce, en el municipio de Palmas de Arce, provincia de Cienfuegos, en el expediente N.º 17 FEB. 1998.

EL CONSEJERO DE POLÍTICA TERRITORIAL
POR ORDEN DEPARTAMENTAL DE FECHA
17 FEB. 1998
CIMIENTO DEL PRESENTE EXPEDIENTE.
LAS PALMAS DE G.C.A. 17 FEB. 1998

21



GOBIERNO DE CIENFUEGOS
CONSEJO DE POLÍTICA TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
LAS PALMAS DE G.C.A.

N° DE PARCELA	USO	SUPERF.	COEF. USO	COEF. SIT	UxS	EDIF.	UDS APRO
R1	APARTHOTEL	50.100	0.9	1.0	0.90	0,55	24.800
R2	HOTEL 4-5*	13.500	1.0	1.0	1.00	1.00	13.500
R3	APARTAMENTOS	8.100	0.8	0.9	0.72	0.75	4.374
R4/1	APARTAMENTOS	8.934	0.8	0.9	0.72	0.55	3.538
R4/2	APARTAMENTOS	8.126	0.8	0.9	0.72	0.55	3.218
R4/3	APARTAMENTOS	8.795	0.8	0.9	0.72	0.55	3.483
R5/1	VIV.AISLADA	1.560	0.7	0.7	0.49	0.27	206
R5/2	VIV.AISLADA	1.150	0.7	0.7	0.49	0.27	152
R5/3	VIV.AISLADA	740	0.7	0.7	0.49	0.27	98
R5/4	VIV.AISLADA	940	0.7	0.7	0.49	0.27	124
R5/5	VIV.AISLADA	740	0.7	0.7	0.49	0.27	98
R5/6	VIV.AISLADA	890	0.7	0.7	0.49	0.27	118
R5/7	VIV.AISLADA	850	0.7	0.7	0.49	0.27	112
R5/8	VIV.AISLADA	1.130	0.7	0.7	0.49	0.27	149
R5/9	VIV.AISLADA	860	0.7	0.7	0.49	0.27	114
R5/10	VIV.AISLADA	960	0.7	0.7	0.49	0.27	127
R5/11	VIV.AISLADA	1.160	0.7	0.7	0.49	0.27	153
R5/12	VIV.AISLADA	910	0.7	0.8	0.56	0.27	138
R5/13	VIV.AISLADA	700	0.7	0.8	0.56	0.27	106
R5/14	VIV.AISLADA	1.460	0.7	0.8	0.56	0.27	221
R5/15	VIV.AISLADA	1.230	0.7	0.8	0.56	0.27	186
R5/16	VIV.AISLADA	1.040	0.7	0.8	0.56	0.27	157
R5/17	VIV.AISLADA	780	0.7	0.8	0.56	0.27	118
R5/18	VIV.AISLADA	1.040	0.7	0.8	0.56	0.27	157
R5/19	VIV.AISLADA	1.100	0.7	0.8	0.56	0.27	166
R5/20	VIV.AISLADA	1.090	0.7	0.8	0.56	0.27	165
R5/21	VIV.AISLADA	1.080	0.7	0.8	0.56	0.27	163
R5/22	VIV.AISLADA	940	0.7	0.8	0.56	0.27	142
R5/23	VIV.AISLADA	1.120	0.7	0.8	0.56	0.27	169
R5/24	VIV.AISLADA	1.560	0.7	0.8	0.56	0.27	236
R5/25	VIV.AISLADA	1.190	0.7	0.8	0.56	0.27	180

EL CONSEJERO DE POLITICA TERRITORIAL
POR ORDEN DEPARTAMENTAL DE FECHA
17 FEB. 1998 A TOMA DE CONO-
CIMIENTO DEL PRESENTE EXPEDIENTE
LAS PALMAS DE G.C.A. **17 FEB. 1998**



R5/26	VIV.AISLADA	970	0.7	0.8	0.56	0.27	147
R5/27	VIV.AISLADA	990	0.7	0.8	0.56	0.27	150
R5/28	VIV.AISLADA	2.080	0.7	0.8	0.56	0.27	314
R5/29	VIV.AISLADA	1.470	0.7	0.8	0.56	0.27	222
R5/30	VIV.AISLADA	1.070	0.7	0.8	0.56	0.27	162
R5/31	VIV.AISLADA	1.500	0.7	0.8	0.56	0.27	227
R5/32	VIV.AISLADA	960	0.7	0.9	0.63	0.27	163
R5/33	VIV.AISLADA	960	0.7	0.9	0.63	0.27	163
R5/34	VIV.AISLADA	1.040	0.7	0.9	0.63	0.27	177
R5/35	VIV.AISLADA	1.050	0.7	0.9	0.63	0.27	179
R5/36	VIV.AISLADA	1.030	0.7	0.9	0.63	0.27	175
R6/1	VIV.AGRUPADA	4.985	0.8	0.8	0.64	0.46	1.468
R6/2	VIV.AGRUPADA	4.420	0.8	0.8	0.64	0.46	1.301
R6/3	VIV.AGRUPADA	4.567	0.8	0.8	0.64	0.46	1.345
R6/4	VIV.AGRUPADA	5.036	0.8	0.8	0.64	0.46	1.483
R6/5	VIV.AGRUPADA	6.200	0.8	0.8	0.64	0.46	1.825
R6/6	VIV.AGRUPADA	5.962	0.8	0.8	0.64	0.46	1.755
R6/7	VIV.AGRUPADA	3.400	0.8	0.8	0.64	0.46	1.001

TOTAL UNIDADES DE APROVECHAMIENTO... 68.925

EQUIPAMIENTOS

PARCELA	USO	SUPERFICIE
E1a	PARQUE DEPORTIVO-GOLF	140.405 M2
E1b	PARQUE DEPORT-PUBLICO	7.960 M2
E2	SOCIAL	5.310 M2
E3	PREESCOLAR-GUARDERIA	1.770 M2
E4	E.G.B.	8.850 M2
E5	COMERCIAL	1.770 M2

TOTAL 166.065 M2

EL CONSEJERO DE POLÍTICA TERRITORIAL
POR ORDEN DEPARTAMENTAL DE FECHA
ACORDADA EN LA TOMA DE CONOCIMIENTO DEL PRESENTE EXPEDIENTE.

LAS PALMAS DE G.C.A., 17 FEB. 1998



ZONAS LIBRES

L1	PARQUE URBANO	23.590 M2
L2	JARDINES	19.900 M2
L3	JUEGOS NIÑOS	5.310 M2
L4	VIALES Y APARCAMIENTOS	51.835 M2
L5	PASEO MARITIMO	4.700 M2
L6	ZONA VERDE PUBLICA	21.100 M2

TOTAL 126.435 M2

Como resumen se establece el cuadro de superficies totales de suelo que tiene aprovechamiento edificatorio dentro de este Plan Parcial.

USOS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
	SUELO	TOTAL S/PLAN
HOTELERO	63.600 M2	13.70%
APARTAMEN.	33.955 M2	7.30%
VIV.AISLAD.	39.340 M2	8.50%
VIV.AGRUP.	34.570 M2	7.45%
EQUIPAMIEN.	172.460 M2	35.80%
Z. LIBRES	127.935 M2	27.25%

	463.965 M2	100%

Es decir que el 63,05% del terreno quedaría como suelo libre de afección por la edificación.

EL CONSEJERO DE POLITICA TERRITORIAL
POR ORDEN DEPARTAMENTAL DE FECHA
17 FEB. 1998 LA TOMA DE CONO-
CIMIENTO DEL PRESENTE EXPEDIENTE.

LAS PALMAS DE G.C. A, 17 FEB. 1998



[Handwritten signature]

A continuación se detalla el cuadro de superficies y aprovechamiento que se permite dentro del ámbito del Plan Parcial.

EL CONSEJO DE POLÍTICA TERRITORIAL
POR ORDEN DEPARTAMENTAL DE TROSA
CANTÓN DEL PUEBLO NUEVO
15 FEB 1988
LAS PALMAS DE C. A. 15 FEB 1988



Faint, illegible text at the top of the page, possibly bleed-through from the reverse side.

EL CONSEJERO DE POLITICA TERRITORIAL
POR ORDEN DEPARTAMENTAL DE FECHA
17 FEB. 1998 TOMA DE CONOCIMIENTO DEL PRESENTE EXPEDIENTE.

LAS PALMAS DE G.C.A. **17 FEB. 1998**

L.



ZONAS	SUPERFICIE M2	SUPERFICIE %	OCCUPACION %	COEFICIENTES M2/M2 M3/M2	DENSIDAD	SUPERFICIE EDIFICADA	Nº DE PLANTAS	Nº DE APARCAMIENTOS
RESIDENCIAL								
R1 - CLUB HOTEL	50.100	10,80	30%	0,55	1.080	27.555	3-5	130
R2 - GOLF HOTEL	13.500	2,90	30%	1,00	250	13.500	3-5	40
R3 - APARTAMENTOS	8.100	1,75	50%	0,75	250	6.075	3	20
R4 - APARTAMENTOS	25.855	5,57	50%	0,55	600	14.220	3	120
R5 - VIV. AISL. ADAS	39.340	8,48	25%	0,27	400	10.622	2	40
R6 - VIV. AGRUPADA	34.570	7,45	40%	0,46	400	15.902	3	130
TOTAL PARCIAL.	171.465	36,95		0,51	2.980	87.874		480
EQUIPAMIENTOS								
E1a PARQ. DEPOR.	140.405	30,26	25%	0,05		7.020	2	40
E1b PARQ. DEP. P.	7.960	1,72						
E2 SOCIAL	5.310	1,14	50%	1,00		5.310	2	120
E3 PREESEOLAR	1.770	0,38	25%	0,25		443	2	
E4 E.G.B.	8.850	1,92	25%	0,45		3.982	3	
E5 COMERCIAL	1.770	0,38	50%	1,00		1.770	2	30
TOTAL PARCIAL.	166.065	35,80		0,11		18.525		190
ZONAS LIBRES								
L1 PARQ. URBANO	23.590	5,09						
L2 JARDINES	19.900	4,29						
L3 JUEGOS NIÑOS	5.310	1,14						
L4 VIALES-APARC.	51.835	11,18						414
L5 PASEO MARIT.	4.700	1,00						
L6 ZONA VERDE P.	21.100	4,55						
TOTAL PARCIAL.	126.435	27,25						414
T O T A L	463.965					106.399		1.084

EL CONSEJERO DE POLITICA TERRITORIAL
POR ORDEN DEPARTAMENTAL DE FECHA
17 FEB. 1998 A TOMA DE CONOCIMIENTO DEL PRESENTE EXPEDIENTE.

LAS PALMAS DE G.C.A., **17 FEB. 1998**



A continuación se realiza un cuadro comparativo de las dotaciones para equipamiento comunitario e índices urbanísticos, teniendo en cuenta tanto las limitaciones que se derivan del Reglamento de Planeamiento, como las de las Normas Subsidiarias del municipio de Tuineje.

Para ello se toma como base de partida la totalidad de la superficie edificable en las áreas residenciales que supone 87.874 m² lo que equivaldría a 880 módulos para el cómputo de aplicación del Reglamento de Planeamiento.

EL CONSEJO DE POLÍTICA TERRITORIAL
BOGORRA
COMITÉ DEL PLANEAMIENTO
17 FEB. 1995
LAS PALMAS DE G.C.A. 17 FEB. 1995



de datos que se hallan en el expediente. A
las autoridades de las dependencias
competentes se comunicó el contenido de
los antecedentes referidos en el presente
para que se proceda a la realización
de los estudios correspondientes de las formas
de organización de los servicios de

para que se tome en cuenta para la
elaboración del presente expediente y
se proceda a la realización de los
estudios correspondientes de las formas
de organización de los servicios de

EL CONSEJERO DE POLITICA TERRITORIAL
POR ORDEN DEPARTAMENTAL DE FECHA
17 FEB. 1995 PARA LA TOMA DE CONO-
CIMIENTO DEL PRESENTE EXPEDIENTE.
LAS PALMAS DE G.C.A., **17 FEB. 1998**



DOTACIONES	INDICES		PROPUESTA DEL	
	A. REG. PLANEAM.		PLAN PARCIAL	
	B. NORMAS SUBSID.			

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES. JARDINES + AREAS DE JUEGO + PARQUE URBANO.	A. R. PLANEAMIENTO	L1	23.590	
	10% S/471.860 =			
	=47.186 M2	L2	19.900	
	B. N. SUBSIDIARIAS	L3	5.310	
	50% S/47.186 =	L6	21.100	
	=23.593 M2			-----
	5% S/471.860 =		79.900	
	=23.593 M2			
	TOTAL: 94.372		DEFICIT 24.472	

CENTROS DOCENTES	A. R. PLANEAMIENTO	E3	1.770	
	12*880 = 10560	E4	8.850	
	B. N. SUBSIDIARIAS		-----	
	NO SE ESPECIFICA		10.620	

PARQUE DEPORTIVO	A. R. PLANEAMIENTO	E1a	140.405	
	8*880 = 7.040 M2	E1b	7.960	
	B. N. SUBSIDIARIAS		-----	
	50% S/7.040 =		148.365	
	=3.520 M2			
	TOTAL: 10.560	EXCESO	137.805	

EQUIPAMIENTO SOCIAL	A. R. PLANEAMIENTO	E2	5.310	
	6*880 = 5.280 M2			
	B. N. SUBSIDIARIAS			
	50% S/5.280 =			
	= 2.640 M2			
	TOTAL: 7.920	DEFICIT	2.610	

EL CONSEJERO DE POLITICA TERRITORIAL
POR ORDEN DEPARTAMENTAL DE FECHA
17 FEB 1998 AGO. 11 A TOMA DE CONO-
CIMIENTO DEL PRESENTE EXPEDIENTE.

LAS PALMAS DE G.C.A., 17 FEB. 1998



[Handwritten signature]

EL CONSEJERO DE POLITICA TERRITORIAL
POR ORDEN DEPARTAMENTAL DE FECHA
17 FEB. 1995 CORRESP. A TOMA DE CONO-
CIMIENTO DEL PRESENTE EXPEDIENTE.
LAS PALMAS DE G.C.A., **17 FEB. 1998**



[Handwritten signature in blue ink]

Del análisis del cuadro anterior se desprende que las propuestas del Plan Parcial cumplen con las determinaciones del Reglamento de Planeamiento y de las Normas Subsidiarias del Municipio de Tuineje. Los deficit de los estandares mínimos que se observan en el sistema de espacios libres y equipamiento social están compensados ampliamente en el parque deportivo; esta compensación esta prevista en el apartado 3.1.4.9 de las Normas Subsidiarias cuando se programe la ejecución de un Campo de Golf, como es el del presente Plan Parcial.

El equipamiento deportivo del Campo de Golf tendrá carácter privado, siendo públicos el resto, aún cuando excedan de los estandares del Reglamento de Planeamiento.

EL CONSEJERO DE POLITICA TERRITORIAL
POR ORDEN DEPARTAMENTAL DE FECHA
17 FEB. 1998 ACORDO A TOMA DE CONO-
CIMIENTO DEL PRESENTE EXPEDIENTE.

LAS PALMAS DE G.C.A. **17 FEB. 1998**



07

PLANIMETRIA

Dentro del documento "Planos" y como consecuencia de la nueva situación de la línea del deslinde marítimo terrestre, deslinde de la playa y zona del dominio público marítimo terrestre se han rectificado los siguientes planos:

PLANO N°	2	TOPOGRAFICO
PLANO N°	8	ESQUEMA GENERAL DE EDIFICACION
PLANO N°	10	ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO, EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y APROVECHAMIENTO
PLANO N°	11	PARCELARIO Y ALINEACIONES
PLANO N°	14	ENERGIA ELECTRICA
PLANO N°	15	ALUMBRADO PUBLICO
PLANO N°	16	RED TELEFONICA
PLANO N°	17	ESQUEMA DE AGUA POTABLE
PLANO N°	18	RED DE RIEGO, CONTRA INCENDIOS Y AGUAS PLUVIALES
PLANO N°	19	SANEAMIENTO

TUINEJE, NOVIEMBRE DE 1994

EL INGENIERO DE CAMINOS

D. MIGUEL AGUARTA GOMEZ



