

PLAN PARCIAL DEL "SECTOR SUP-7". T.M. DE ANTIGUA.

27 AGO. 1997

ISLA DE FUERTEVENTURA

Antigua,

13 MAR. 1998

INDICE GENERAL

TOMO I

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

1.A. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	1
1.B. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	3
1.C. OBJETOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	28
1.D. DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL	62
1.E. EXTENSIÓN Y ENTIDAD DEL PLAN PARCIAL	77

ANEXOS:

ANEXO I.-	CUADRO DE CARACTERÍSTICAS
ANEXO II.-	CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 64 Y 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
ANEXO III.-	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO
ANEXO IV.-	ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL
ANEXO V.-	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES A NIVEL INSULAR
ANEXO VI.-	DOCUMENTACIÓN DE CONFORMIDAD DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

TOMO II

DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

2.A.-	INFORMACIÓN URBANÍSTICA
2.B.-	INFORMACIÓN SOBRE EL ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

DOCUMENTO Nº 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN

3.A.-	ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
3.B.-	ESTRUCTURA VIARIA
3.C.-	ESQUEMA DE REDES
3.D.-	DESARROLLO DEL PLAN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido revisado por el Ayuntamiento de ... Doy fe

13 MAR. 1998



TOMO III

DOCUMENTO Nº 4.- ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO I.-	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	1
TÍTULO II.-	NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CARÁCTER GENERAL	6
TÍTULO III.-	NORMAS DE EDIFICACIÓN PARTICULARES DE CADA ZONA	43

TOMO IV

DOCUMENTO Nº 5.- PLAN DE ETAPAS

5.0.	CONSIDERACIONES GENERALES	1
5.1.	PRIMERA ETAPA	1
5.2.	SEGUNDA ETAPA	5

DOCUMENTO Nº 6.- ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

6.0.-	INTRODUCCIÓN	1
6.1.-	VALORACIÓN DE LAS OBRAS	1
6.2.-	COSTES TOTALES PLAN PARCIAL	17
6.3.-	ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS TOTALES DE LA PROMOCIÓN	21
6.4.-	CUADROS FINANCIEROS CON SALDOS ACUMULADOS	25
6.5.-	CONCLUSIONES	28

DOCUMENTO Nº 1**MEMORIA**

AGENCIA: Esta obra es obra que el present
 realizado por
 27 AGO. 1997

INDICE

Antigua, 13 MAR. 1998, de 19.

	Página
1.A.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL	1
1.B.- INFORMACION URBANISTICA	3
1.B.1.- ANÁLISIS DEL ENTORNO. ISLA DE FUERTEVENTURA	3
1.B.2.- SITUACION GEOGRAFICA	3
1.B.3.- EMPLAZAMIENTO DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA	4
1.B.4.- CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS EN ORDEN A LOS FACTORES NATURALES	4
1.B.4.1.- TOPOGRAFÍA	4
1.B.4.2.- CLIMATOLOGÍA	5
1.B.4.3.- GEOMORFOLOGÍA	6
1.B.4.3.1.- ESTUDIO GEOLÓGICO	6
1.B.4.3.2.- UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS DEL LITORAL	9
1.B.4.4.- RÉGIMEN DE VIENTOS	11
1.B.4.5. HIDROGEOLOGÍA	13
1.B.4.6. TIPO DE SUELO	13
1.B.4.7. EL PAISAJE	14
1.B.4.8. VEGETACIÓN	16
1.B.4.9. FAUNA	16
1.B.4.10. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO	17
1.B.4.11. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO E HISTÓRICO	17
1.B.4.12. RELACIONES SOCIALES	18
1.B.4.13. TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES	18

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
 documento es una copia del aprobado por el
 Ayuntamiento de Puerto del Rosario, el día 27 AGO 1997

1.B.4.14.	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL ÁMBITO ORDENADO	19
1.B.4.15.	OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES REFERIDAS A LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL EN RELACIÓN, EN SU CASO, CON LOS DEFINIDOS PARA EL SECTOR DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR	20
1.B.5.-	INFRAESTRUCTURA, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	20
1.B.5.1.-	INFRAESTRUCTURA Y DOTACIONES A NIVEL INSULAR	20
1.B.5.2.-	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS A NIVEL LOCAL DE LA ACTUACION	26
1.B.5.3.-	USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	27
1.B.6.-	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	27
1.C.-	OBJETOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION	28
1.C.1.-	CRITERIOS DE PLANEAMIENTO ESTABLECIDOS EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL	28
1.C.1.1.-	CRITERIOS	28
1.C.1.2.-	OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO	29
1.C.1.3.-	CONCACIONANTES TECNOLÓGICAS DE PLANEAMIENTO	30
1.C.2.-	METODOLOGIA DE PLANEAMIENTO UTILIZADA EN EL PLAN PARCIAL	32
1.C.3.-	SOLUCION ADOPTADA	36
1.C.3.1.-	CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO	36
1.C.3.2.-	ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO	39
1.C.4.-	SERVICIOS URBANOS	44
1.C.4.1.-	ESTRUCTURA VIARIA	44
1.C.4.1.1.-	Circulación rodada	44
1.C.4.1.1.1.-	Trazado en planta	44
1.C.4.1.1.2.-	Trazado en alzado	45
1.C.4.2.-	RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS	45
1.C.4.2.1.-	Red general de abastecimiento de agua potable. Conduccion y distribucion	45

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente:

Documento es una copia fiel del original por el

Ayuntamiento de Puerto del Rosario, Doy fe.

Antigua, a los 13 días del mes de Agosto de 1997.

EL SECRETARIO:

	Página
1.D.2.14. SOBRE EL BIENESTAR HUMANO, CON ESPECIAL ATENCIÓN A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y DE RUIDOS	67
1.D.2.15. EFECTOS POSIBLES SOBRE LOS EQUILIBRIOS ECOLÓGICOS CON ESPECIAL ATENCIÓN A LA INTRODUCCIÓN O FAVORECIMIENTO DE ESPECIES POTENCIALMENTE PELIGROSAS	69
1.D.2.16. EFETOS SOBRE LOS USOS TRADICIONALES DEL SUELO	69
1.D.3. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS, EXPRESANDO SUS EFECTOS DIFERENCIALES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTABLECIDOS	70
1.D.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CONJUNTO DE MEDIDAS AMBIENTALES PROYECTADAS, CORRECTORA Y COMPENSATORIAS	70
1.D.5. DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES CUYA ELIMINACIÓN Y UTILIZACIÓN SE CONSIDERA NECESARIA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO, EN PARTICULAR SE JUSTIFICARÁ LA PROCEDENCIA DE LAS AGUAS A EMPLEAR, ASÍ COMO LOS MÉTODOS PREVISTOS PARA SU CAPTACIÓN, DEPURACIÓN Y REUTILIZACIÓN Y VERTIDO	75
1.E.- EXTENSIÓN Y ENTIDAD DEL PLAN PARCIAL	77
1.E.1. EXTENSIÓN	77
1.E.2. ENTIDAD URBANÍSTICA	77

ANEXOS:

ANEXO I.-	CUADRO DE CARACTERÍSTICAS
ANEXO II.-	CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 64 Y 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
ANEXO III.-	CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO
ANEXO IV.-	ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL
ANEXO V.-	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES A NIVEL INSULAR
ANEXO VI.-	DOCUMENTACIÓN DE CONFORMIDAD DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Antigua en sesión de 27 AGO. 1997.
Antigua, 3 MAR. 1998 de 19...
El SECRETARIO,

DOCUMENTO Nº 4

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

	Página
TITULO I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	1
TITULO II.- NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CARÁCTER GENERAL	6
CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES	6
Art. 2.1.1. Definición y clases de condiciones	6
CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA	7
Art. 2.2.1. Definición	7
Art. 2.2.2. Aplicación	7
Art. 2.2.3. Relación entre edificación y parcela	7
Art. 2.2.4. Agrupación y segregación de parcelas	8
Art. 2.2.5. Linderos	8
Art. 2.2.6. Superficie de parcela	9
Art. 2.2.7. Parcela mínima	9
CAPÍTULO III. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA	10
Art. 2.3.1. Definición	10
Art. 2.3.2. Aplicación	10
Art. 2.3.3. Elementos de referencia	10
Art. 2.3.4. Referencias planimétricas de la parcela	10
Art. 2.3.5. Referencias altimétricas del terreno	11
Art. 2.3.6. Referencias de la edificación	12
Art. 2.3.7. Posición de la edificación respecto a la alineación	12
Art. 2.3.8. Separación a linderos	13
Art. 2.3.9. Retranqueo	13
Art. 2.3.10. Separación entre linderos	13

	Página
Art. 2.3.11. Patios y separación de cuerpos de edificación	14
Art. 2.3.12. Fondo edificable	14
Art. 2.3.13. Area de movimiento de la edificación	14
CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN	15
Art. 2.4.1. Definición	15
Art. 2.4.2. Aplicación	15
Art. 2.4.3. Ocupación o superficie ocupada	15
Art. 2.4.4. Superficie ocupable	16
Art. 2.4.5. Coeficiente de ocupación	16
Art. 2.4.6. Superficie libre de parcela	17
CAPITULO V. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	18
Art. 2.5.1. Definición	18
Art. 2.5.2. Aplicación	18
Art. 2.5.3. Superficie edificada por planta	18
Art. 2.5.4. Superficie total edificada	19
Art. 2.5.5. Superficie útil	19
Art. 2.5.6. Superficie edificable	20
Art. 2.5.7. Coeficiente de edificabilidad	20
CAPITULO VI. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE EDIFICACION	22
Art. 2.6.1. Definición	22
Art. 2.6.2. Aplicación	22
Art. 2.6.3. Sólido capaz	22
Art. 2.6.4. Cota de origen y referencia	22
Art. 2.6.5. Altura de la edificación	23
Art. 2.6.6. Construcciones por encima de la altura máxima	24
Art. 2.6.7. Altura de piso	25
Art. 2.6.8. Altura libre de piso	25
Art. 2.6.9. Cota de planta de piso	25
Art. 2.6.10. Planta	26
Art. 2.6.11. Tipologías edificatorias	27

	Página
CAPITULO VII. CONDICIONES GENERALES DE USO	28
Art. 2.7.1. Definición	28
Art. 2.7.2. Aplicación	28
Art. 2.7.3. Tipificación de los usos	28
Art. 2.7.4. Usos autorizados	29
2.7.4.1. Uso comercial	30
2.7.4.2. Uso industrial y de almacenamiento	33
2.7.4.2.1. Superficie y potencia	33
2.7.4.2.2. CLASE A	33
2.7.4.2.3. CLASE B	34
2.7.4.2.4. CLASE C	34
2.7.4.2.5. Almacenes	34
2.7.4.3. Uso dotacional	34
2.7.4.4. Sistemas de espacios libres	36
CAPITULO VIII CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE DE LOS EDIFICIOS	38
Art. 2.8.1. Condiciones de calidad e higiene	38
Art. 2.8.2. Aislamiento térmico y acústico	38
Art. 2.8.3. Pieza habitable	38
CAPITULO IX.- CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS	39
Art. 2.9.1. Accesos	39
Art. 2.9.2. Escaleras	39
Art. 2.9.3. Prevención de incendios	39
CAPÍTULO X.- CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA	40
CAPÍTULO XI. CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN	42
TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN PARTICULARES DE CADA ZONA	
CAPÍTULO I.- ZONA INDUSTRIA EXTENSIVA	43
Art. 3.1.1. Definición	43
Art. 3.1.2. Condiciones de parcela	37
Art. 3.1.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela	43
Art. 3.1.4. Condiciones de ocupación de la parcela	44

DII le certifica. Para hacer constar que el presente documento es una copia autorizada por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario, Doy fe. en Antigua, a los 27 de Agosto de 1997. 13 MAR. 1998

Art. 3.1.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	44
Art. 3.1.6. Condiciones generales de volumen y forma de la edificación	45
Art. 3.1.7. Condiciones de uso	45
Art. 3.1.8. Condiciones de higiene	45
Art. 3.1.9. Condiciones de estética	45
Art. 3.1.10. Condiciones de conservación	46
Art. 3.1.11. Condiciones de protección	46
CAPÍTULO II.- ZONA INDUSTRIA SEMI-INTENSIVA	47
Art. 3.2.1. Definición	47
Art. 3.2.2. Condiciones de parcela	47
Art. 3.2.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela	47
Art. 3.2.4. Condiciones de ocupacion de la parcela	48
Art. 3.2.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	48
Art. 3.2.6. Condiciones generales de volumen y forma de la edificación	48
Art. 3.2.7. Condiciones de uso	49
Art. 3.2.8. Condiciones de higiene	49
Art. 3.2.9. Condiciones de estética	49
Art. 3.2.10. Condiciones de conservación	49
Art. 3.2.11. Condiciones de protección	50
CAPÍTULO III.- ZONA INDUSTRIA EXTENSIVA	51
Art. 3.3.1. Definición	51
Art. 3.3.2. Condiciones de parcela	51
Art. 3.3.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela	51
Art. 3.3.4. Condiciones de ocupación en la parcela	42
Art. 3.3.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	52
Art. 3.3.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación	52
Art. 3.3.7. Condiciones de uso	53
Art. 3.3.8. Condiciones de higiene	53
Art. 3.3.9. Condiciones de estética	53
Art. 3.3.10. Condiciones de conservación	53

	Art. 3.3.11. Condiciones de protección	53
CAPÍTULO IV.- ZONA COMERCIAL		54
	Art. 3.4.1. Definición	54
	Art. 3.4.2. Condiciones de parcela	54
	Art. 3.4.3. Condiciones de la edificación en la parcela	54
	Art. 3.4.4. Condiciones de ocupación de la parcela	54
	Art. 3.4.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	55
	Art. 3.4.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación	55
	Art. 3.4.7. Condiciones de uso	55
	Art. 3.4.8. Condiciones de higiene	56
	Art. 3.4.9. Condiciones de estética	56
	Art. 3.4.10. Condiciones de conservación	56
	Art. 3.4.11. Condiciones de protección	56
CAPITULO V.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL		57
	Art. 3.5.1. Definición	57
	Art. 3.5.2. Condiciones de parcela	57
	Art. 3.5.3. Condiciones de la edificación en la parcela	57
	Art. 3.5.4. Condiciones de ocupación de la parcela	58
	Art. 3.5.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	58
	Art. 3.5.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación	59
	Art. 3.5.7. Condiciones de uso	59
	Art. 3.5.8. Condiciones de higiene	59
	Art. 3.5.9. Condiciones de estética	59
	Art. 3.5.10. Condiciones de conservación	60
	Art. 3.5.11. Condiciones de protección	60
CAPÍTULO VI SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES		61
	Art. 3.6.1. Definición y condiciones	61

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es una copia del aprobado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario, siendo fiel y exacta. Doy fe.
 Antigua, a los 3 MAR 1998 de 19...
 EL SECRETARIO,

DOCUMENTO Nº 5

PLAN DE ETAPAS

INDICE

5.0. CONSIDERACIONES GENERALES	1
5.1. PRIMERA ETAPA	1
5.1.1. Delimitación	1
5.1.2. Duración	2
5.1.3. Realizaciones y zonas que comprende	2
5.1.3.1. Obras de infraestructura, instalaciones y servicios	2
5.1.3.2. Disponibilidad de edificación	3
5.1.3.2.1. Residencial	3
5.1.3.2.2. equipamiento comunitario e institucional	3
5.1.3.2.3. Equipamiento lucrativo	4
5.2. SEGUNDA ETAPA	5
5.2.1. Delimitación	5
5.2.2. Duración	5
5.2.3. Realizaciones y zonas que comprende	5
5.2.3.1. Obras de infraestructura, instalaciones y servicios	5
5.2.3.2. Edificabilidad	6
5.2.3.2.1. Residencial	6

DOCUMENTO Nº 6

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

INDICE

6.0. INTRODUCCION	1
6.1. VALORACION DE LAS OBRAS	1
RED VIARIA	2
RED DE SANEAMIENTO	3
RED DE AGUA POTABLE	4
RED DE AGUA DE RIEGO	5
RED DE TELEFONÍA	6
RED SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSION	7
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	8
REDES DE DISTRIBUCIÓN DE B.T.	9
ALUMBRADO PUBLICO	12
JARDINERÍA Y SEÑALIZACIÓN	14
RESUMEN DE LA VALORACION DE LAS OBRAS	15
6.2. COSTES TOTALES DEL PLAN PARCIAL	17
6.2.1. HONORARIOS DEL PLAN PARCIAL	17
6.2.2. HONORARIOS DEL PROYECTO DE URBANIZACION	17
6.2.3. COSTE DE LA REALIZACION DE LAS OBRAS	18
6.2.4. HONORARIOS DE DIRECCION DE OBRA	19
6.2.5. COSTES DE VENTA	19
6.2.6. GASTOS GENERALES Y DE GESTIÓN DEL PROMOTOR	20
6.2.7. GASTOS DE MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES	20
6.2.7. RESUMEN DE COSTES	17
6.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS TOTALES DE LA PROMOCION	21
6.3.1. INTRODUCCION	21
6.3.2. ESTUDIO DE SUPERFICIES	21
6.3.3. ASIGNACION DEL VALOR AL TERRENO	23
6.3.4. INGRESOS TOTALES	24
6.4. CUADROS FINANCIEROS CON SALDOS ACUMULADOS	25
6.5. CONCLUSIONES	28

27 AGO. 1997

Antigua, 13 MAR. 1998



DOCUMENTO N° 1
MEMORIA

MEMORIA

27 AGO. 1997

Ayuntamiento de Antigua, Doy fe.

Antigua, de 3 MAR. 1998 de 19

EL SECRETARIO,

1.A.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial se redacta por iniciativa de la Sociedad Antigua Gestión S.L., en virtud de lo previsto en el artículo 13 de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976.

El Plan Parcial desarrolla el sector nº 7, de una superficie de 350.000 m², de suelo clasificado como Urbanizable Programado por el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Antigua.

En el año 1987 el municipio de Antigua inicia la Revisión del Plan General, proceso que finaliza en 1991. El Plan General introduce por primera vez dos usos: residencial e industrial. El uso industrial lo establece en tres sectores, el nº 5 y 6 en las inmediaciones de los núcleos de Antigua y Triquivijate y el nº 7 en el entorno de la zona turística del Castillo de Caleta de Fustes.

Los sectores nº 5 y nº 6 se plantearon por la necesidad de suelo industrial en los núcleos históricos y potenciar el desarrollo de las áreas para no dejarlas reducidas a pueblos dormitorio.

El sector nº 7 se implantó por la absoluta necesidad de suelo industrial, de almacenamiento y de servicios en la zona turística: Nuevo Horizonte - El Castillo. En efecto desde el año 1985 el desarrollo de esa parte de Antigua ha sido importantísimo. Se ha pasado de 1.000 camas en el año 1986 a 10.000 en el año 1997. El área de Caleta de Fustes se ha convertido en el tercer destino turístico de la isla tras Jandía y Corralejo, con la ventaja añadida que ya tiene entidad propia.

Ahora bien este núcleo se ha desarrollado partiendo de antiguos planes especiales turísticos, todos ellos formulados al amparo de la Ley del Suelo de 1956. El Plan General de Antigua de 1978 no previó ningún suelo donde se pudiesen ubicar los necesarios servicios, industrias y almacenes de apoyo al desarrollo de la actividad turística.

El sector nº 7, con una superficie de 350.000 m² y una edificabilidad máxima de 115.500 m² cumple esa función. Su situación es adecuada pues tiene un acceso a la carretera FV-02 que une el Aeropuerto con El Castillo. Se encuentra a 2 kilómetros

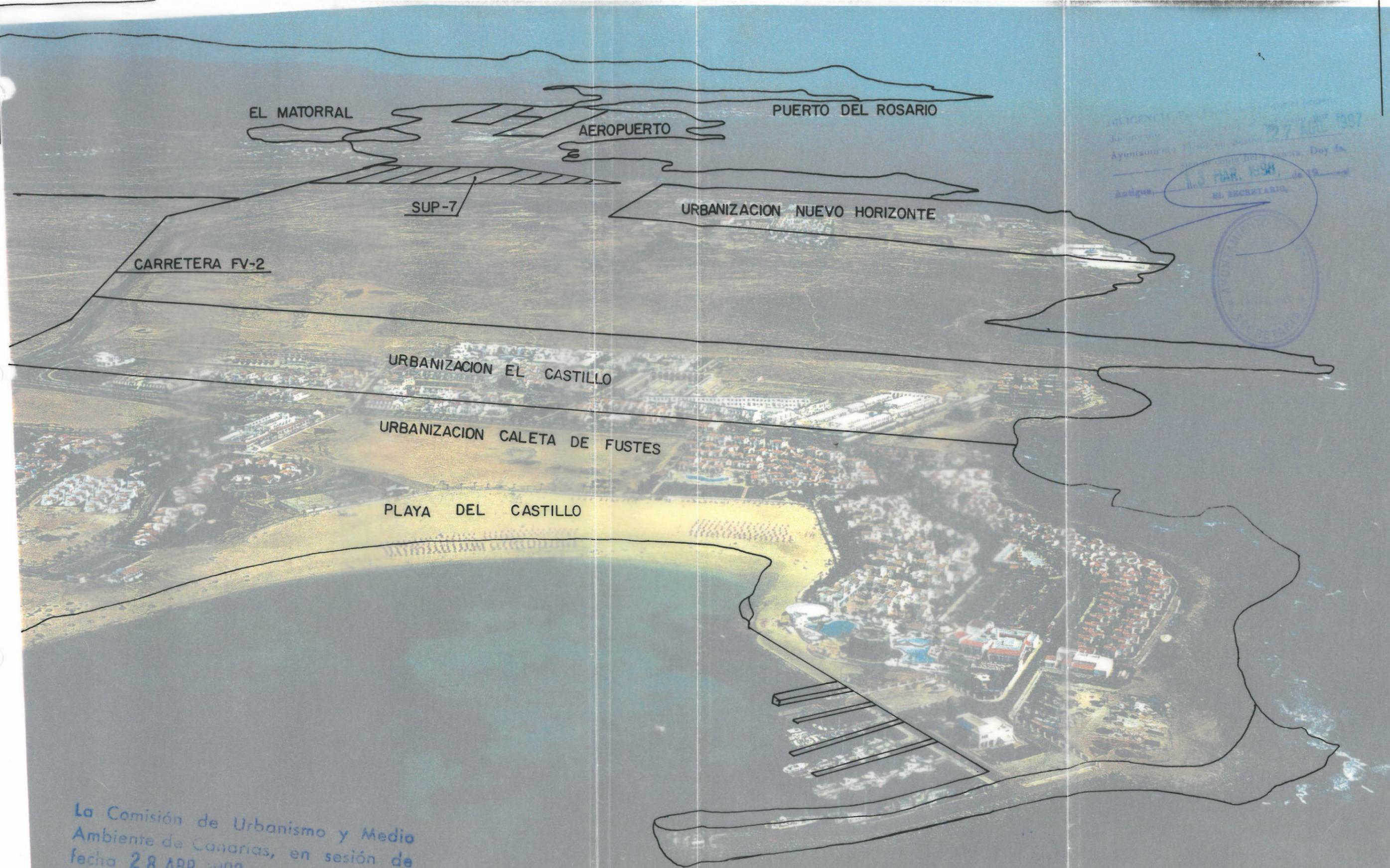
del Castillo y a 500 metros de Nuevo Horizonte. La topografía es idónea para la ejecución de la urbanización y las infraestructuras.

Tiene además un valor añadido como es su proximidad, 2 kilómetros, al Aeropuerto insular de Fuerteventura. Esto hace que las empresas que prestan servicios en el aeropuerto puedan ubicarse en el sector nº 7.

La redacción del Plan Parcial del Sector nº 7, se formula con sujeción estricta a las determinaciones y documentos establecidos en el artículo 13 de la Ley del Suelo y con el trámite previsto en el artículo 41 de dicho texto legal.

DECLARO VERDADERO Y CÓPIDO que el presente
documento es una copia fiel y exacta del original, aprobado por el
Ayuntamiento Pleno del Sector nº 7, el día 27 AGO. 1997
siendo copia fiel y exacta. Doy fe
Antigua, 13 MAR 1998 de 19
EL SECRETARIO,





AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
27 MAR. 1998
Doy fe
EL SECRETARIO



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 ABR. 1998 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 08 Jun. 1998

El Secretario de la Comisión

[Handwritten signature]



1.B. INFORMACION URBANISTICA

1.B.1. ANALISIS DEL ENTORNO - LA ISLA DE FUERTEVENTURA

Al intentar cualquier Actuación Urbanística en el conjunto de la isla, es necesario tratarla como una unidad y describir alguno de sus aspectos y características más dominantes.

Por sus 1.725 kilómetros cuadrados, es la segunda isla en extensión entre las Canarias. Se divide en dos partes claramente diferenciadas: el cuerpo principal de la isla constituido en torno al macizo de Betancuria y la península de Jandía unida a aquel por el Istmo de la Pared.

La aridez de la isla es efecto de la baja altitud de su relieve, cuya máxima elevación es el Pico de La Zarza con 807 metros de altura. Durante siglos se han desarrollado técnicas agrícolas especiales para combatir la aridez y gracias a ellas pueden obtenerse escasas cosechas de cereales y legumbres.

Las condiciones climatológicas de Fuerteventura, que no han permitido un auténtico desarrollo de la agricultura y la ganadería, hoy sin embargo pueden ser las determinantes de su promoción económica a través del turismo. La perforación de pozos ha permitido la obtención de aguas muy salobres y la escasísima agua de lluvia se intenta recoger a través de aljibes y pequeños embalses. De todos modos, una agricultura desarrollada requeriría la explotación de los recursos de agua subterránea no salinizada.

Además ha de notarse el carácter salino del terreno que también actúa contra el impulso de la agricultura. Aunque la pesca y una escasa industria artesana componen el resto de los recursos de la isla, el turismo se presenta como la fuente principal de un posible desarrollo económico.

1.B.2. SITUACION GEOGRAFICA

Separada de Lanzarote por el estrecho de la Bocaina, Fuerteventura se encuentra entre las coordenadas geográficas 28° 02' y 28° 49' Norte y 13° 49' y 14° 31' Oeste, distando unos cien kilómetros del litoral africano.

Con una densidad de 18 hab/km² es la isla menos poblada del archipiélago, repartiéndose sus 30.185 habitantes entre los municipios de Antigua, Betancuria, Tuineje, Pájara, La Oliva y Puerto del Rosario, capital administrativa,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario, a las 10:00 horas del día 27 AGO. 1997.

Antigua, 13 MAR 1998 de 19...
SECRETARIO

cuyo puerto y aeropuerto aseguran las comunicaciones con el resto del país, principalmente a través de Las Palmas, capital de la provincia.

1.B.3. EMPLAZAMIENTO DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA ACTUACION URBANISTICA

Los terrenos objeto del Plan Parcial están situados en el término municipal de Antigua, emplazándose en la zona denominada Mirafior - El Matorral, que es la zona Noroeste de Antigua, entre el límite con Puerto del Rosario y el núcleo turístico del Castillo.

Los terrenos están clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana como Suelo Urbanizable Programado.

La superficie total del Plan Parcial es de 350.000 m² y se ubica entre los PK-8,100 y PK-8,750 de la carretera FV-02 de Puerto del Rosario a Morro Jable.

La descripción de los límites del sector es la siguiente: Por el Norte con D. José Sánchez Viera. Por el Sur con Urbanización Caleta Blanca. Por el Este con carretera local asfaltada y por el Oeste con Carretera FV-02.

La distancia a Puerto del Rosario es de 8,10 Kilómetros, 22,00 kilómetros a Antigua, 2,5 kilómetros a Caleta de Fustes, 2,00 kilómetros al Aeropuerto Insular y 1,00 kilómetros a Nuevo Horizonte.

1.B.4. CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS EN ORDEN A LOS FACTORES NATURALES.

1.B.4.1. TOPOGRAFIA

Los terrenos objeto del Plan Parcial están situados en la falda de la ladera Norte de la Montaña del Dinero. La cota máxima de esta montaña es +61 metros. La altimetría del terreno oscila entre la cota +15 y la +40,00 metros, en una distancia media de 600 metros lo que nos da una pendiente media del 4%.

El terreno tiene una topografía plana, es un tablero con una pendiente media del 4% y desnivel y orientación de Nordeste a Noroeste.

En su interior no existen lomas y no está cruzado por ningún barranco. El drenaje superficial del agua es bueno, evacuándose las

aguas de escorrentía por la cuneta de la carretera FV-02 hasta el cercano barranco de la Muley.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario el día 27 AGO. 1997

1.B.4.2. CLIMATOLOGIA

Antigua, de 3 MAR. 1998 de 19
EL SECRETARIO,

HIDROLOGIA Y CLIMA:

La escasa altitud general de Fuerteventura justifica su extrema aridez. Las precipitaciones anuales medias en la isla son del orden de 100 mm., con sequía casi absoluta entre los meses de Mayo a Agosto, mientras que en los de Diciembre y Noviembre se registran la mitad de las precipitaciones anuales. En las zonas altas de Betancuria y Jandía, las precipitaciones alcanzan los 200 mm. de media anual.

Los vientos dominantes son del primer cuadrante, efecto de la circulación de los alisios en torno del anticiclón Atlántico. En invierno se puede alternar dicha circulación por otras, relacionadas con las perturbaciones de la zona templada.

Pese a su alta velocidad, la frecuencia de vientos realmente fuertes es muy pequeña; las velocidades entre 40 y 50 km./hora, tienen una frecuencia del 1%. Aunque los vientos alisios, predominantemente de dirección noroeste, no producen mucha nubosidad, la permeabilidad de los materiales que integran el relieve de la isla, hace prever importantes filtraciones capaces de alimentar corrientes subterráneas.

Los núcleos de condensación se encuentran en los macizos de Betancuria y Jandía, en ellos, el agua se infiltra hasta constituir un manto de agua basal. La salinidad en esta agua es tanto menor cuanto más cerca se halla de las montañas, teoría parcialmente demostrada por los pozos existentes y que debería confirmarse perforando en profundidad.

Los intentos de almacenamiento de las aguas de lluvia, no han dado buenos resultados por el carácter torrencial de los cursos, pero la proliferación de pequeños embalses favorecería la infiltración del agua en la tierra, reduciendo los vertidos al mar.

La corriente marítima de Canarias transporta aguas procedentes de latitudes septentrionales, dando lugar a que la temperatura del mar se mantenga notablemente baja.

La influencia del continente africano, con el impropriadamente llamado Tiempo del Sur, es consecuencia del contraste entre la masa de

los alisios que envuelve las islas y la que descansa en el Sahara, con diferencias térmicas de 15° C. Es curioso que Fuerteventura y Lanzarote son las islas menos afectadas por esta influencia africana, pese a ser las más próximas al continente.

La humedad relativa del aire en la costa es del orden del 70%, mantenida durante todo el año y equivale a una humedad absoluta de 10 a 15 gramos por metro cúbico. En la costa de Fuerteventura se registran unas 3.000 horas anuales de insolación con sólo 20 idas de precipitación.

1.B.4.3. GEOMORFOLOGIA

1.B.4.3.1. ESTUDIO GEOLOGICO

La isla de Fuerteventura se orienta al Noroeste-Suroeste como consecuencia de su conexión con los sistemas orográficos norteafricanos. Las formaciones geológicas primitivas han sido sólo parcialmente modificadas por la actividad volcánica posterior.

Morfológicamente, la isla de Fuerteventura está constituida por un cuerpo principal, prolongado en la península de Jandía. Este cuerpo principal se divide de Norte a Sur por una depresión que separa la parte oriental de la occidental.

El macizo oriental, testimonia la primera estructura de la isla como prolongación de la orografía africana. En la erosión ha configurado un relieve de colinas o mesetas de escarpadas laderas, separadas por valles de fondos extensos y planos.

El macizo occidental es consecuencia de una dislocación que orienta el conjunto paralelamente a la costa. En la erosión ha sido mucho menos intensa que en el macizo oriental.

La zona del Plan Parcial se encuentra en terrenos del Cuaternario y Pleistoceno. Parte de ellos en basaltos olivínicos de la Serie III y el restante en caliche de la Serie II.

Los basaltos olivínicos de la Serie III son coladas procedentes de la cercana Montaña del Dinero. Son basaltos

olivínicos con iddingsitización muy ligera que desde el cercano cono ovalado, con cráter, en varios frentes dan un malpaís que desciende hasta al cercano costa. La colada presenta carácter escoriáceo y en las proximidades del cono se observan piroclastos gruesos.

El encalichamiento de todos los materiales flotantes se produce tras la emisión de la Serie II debido a condiciones climáticas favorables.

Formaciones volcánicas:

Podemos hacer una descripción de la disposición de los materiales de abajo a arriba:

- a) En la base, un predominio de cenizas, escorias y tobas a veces estratificadas, atravesadas por numerosos diques. El espesor visible medio es de 300 metros.
- b) Sobre estos piroclastos y escorias, generalmente se encuentra un nivel formado por una alternancia de coladas de lavas y escorias, con diques menos números y donde ya la estratificación es más patente.

Las coladas son en general de potencia reducida (un metro o menos). El espesor visible medio es de 150 metros.

Tras este conjunto existe una superficie de erosión, en la que se conserva a veces un potente paleosuelo de 1 a 15 metros de protección.

- c) La parte superior de la serie I, más o menos desmontada por la erosión, está formada por coladas, a veces de varios metros de potencia, de basaltos compactos con intercalaciones escoriáceas poco potentes. Los diques son aun más escasos. El espesor visible de las zonas centrales es de unos 350 metros.

Formaciones sedimentarias: dentro de este apartado podemos distinguir:

- a) **Playas levantadas.**- Podemos diferenciar, como en el resto de Fuerteventura, dos restos de playas antiguas a distinto nivel: una a 50 60 metros y otra a 10 metros.

Las dunas fósiles quedan normalmente encima de las playas de 50 metros, y entonces suele haber un nivel de conglomerados marinos, de gruesos cantos redondeados y aplanados de basaltos horizontales, con matriz calcárea.

b) Derrubios de ladera. - El proceso erosivo continuado que disecó las formaciones de basaltos horizontales trajo como consecuencia la formación de grandes y potentes masas de derrubios de piedemonte que aparecen hoy en las partes medias y bajas del escarpe septentrional y de los flancos de las lomas radiales. Están constituidas por bloques y cantos basálticos.

c) Caliches. - Se han formado durante todo el cuaternario por evaporación de aguas calcáreas que ascienden por capilaridad hasta la superficie en periodos climáticos secos, forman costras continuas hasta de varios metros de potencia, de calizas concrecionales que engloban los materiales sueltos superficiales y se infiltran por las fisuras, contribuyendo a la fragmentación de los materiales subyacentes.

Se encuentran recubriendo en amplias zonas los materiales volcánicos, los derrubios de ladera y fondo de valle y las formaciones eólicas; en las condiciones climáticas actuales las costras de caliche tienden a desaparecer por erosión mecánica.

d) Depósitos eólicos. - Es la formación sedimentaria más importante en extensión. Ocupa toda la zona NE que forma la parte Sur del Istmo de La Pared, unión de la península de Jandía con el resto de la isla. Se puede diferenciar entre el jable antiguo cubierto por caliche y fijo que forma resaltes de 20 metros sobre la playa de Jandía y el jable moderno, constituido por arenas activas que atraviesan el Istmo impulsadas por el viento desde la costa occidental a la oriental formando dunas longitudinales.

El jable está constituido por partículas calcáreas que son en su mayor parte restos de microorganismos marinos y granos sub-angulares de piroxeno, anfíbol, feldespato y matriz basáltica.

Abundan extraordinariamente en estos depósitos los caparzones de gasterópodos terrestres (Helix en su mayoría) y nidos de Anthophora.

1.B.4.3.2. UNIDADES GEOMORFOLOGICAS DEL LITORAL

La isla de Fuerteventura es la más alargada de todo el archipiélago, con una longitud máxima de 100 km. entre sus dos puntas extremas: Punta Tiñosa y Punta Jandía.

Formando parte fisiográficamente con Fuerteventura se encuentra la Isla de Lobos de la que está separada por el Estrecho de La Bocaina.

La longitud de las costas de las islas de Fuerteventura y Lobos es de algo más de 340 km., predominando el acantilado que supone el 49,7% de la longitud total. El resto de las formaciones costeras, con la excepción de las obras artificiales, también tienen una importante participación: 26,1% para costa baja rocosa y 23,4% para playas.

Como hemos citado anteriormente, el relieve de la isla de Fuerteventura puede considerarse como maduro y ha sido rejuvenecido ligeramente por las erupciones volcánicas recientes y subrecientes y los movimientos crustálicos cuaternarios.

Desde el punto de vista morfológico, y para el análisis de las unidades geomorfológicas del litoral, se pueden distinguir cinco unidades morfoestructurales:

- 1.- Morros y cuchillas centro-orientales
- 2.- Formaciones recientes
- 3.- Prolongación del macizo de Betancuria
- 4.- Macizo de Betancuria
- 5.- Península de Jandía

Los morros y cuchillas centro-orientales son un conjunto de montañas, sensiblemente paralelas entre sí y

perpendiculares a la costa, que dejan entre ellas valles más o menos profundos.

Estos morros se pueden considerar como restos erosivos de extensas mesetas horizontales de basaltos, que han dado lugar a zonas más escarpadas, según la resistencia diferencial a la erosión de las coladas.

Esta unidad desde el punto de vista de morfología litoral, se puede considerar dividida en dos subunidades:

A) Acantilados sur-orientales

B) Terraza costera oriental

La península de Jandía, morfológicamente, se puede considerar formando parte de la unidad anterior, y dentro de ella se puede distinguir:

C) Acantilados del Norte

D) Playas de Barlovento

E) Acantilados del Este

F) Acantilados del Sur

G) Playas de Sotavento

El Macizo de Betancuria es, como hemos dicho, un conjunto de montañas sin crestas agudas, con aspecto cupuliforme, y sin alineaciones que se orientan en una determinada dirección, se considera que se trata de una formación basal sobre la que no se ha superpuesto ninguna formación posterior. En la costa esta unidad da lugar a una única unidad:

H) Acantilados Occidentales

Al norte del macizo de Betancuria, se encuentran un conjunto de montañas aisladas, con una similar constitución a la del macizo, que hemos denominado Prolongación Norte del macizo de Betancuria, cuya formación costera aneja es:

I) Terraza Costera Occidental

Completa este esquema, las denominadas Formaciones recientes, debidas a erupciones volcánicas de hace menos de 5.000 años, que formaran al Norte de la isla un extenso malpaís, quitando terrenos al mar.

Aunque la formación costera correspondiente a este malpaís es única: costa baja rocosa en la zona más al este, la costa baja ha sido cubierta por arenas calcáreas de origen marino (jable) por lo que hemos diferenciado dos unidades litorales:

J) Playas de Jable

1.B.4.4. RÉGIMEN DE VIENTOS

Como elemento climático, el viento es uno de los factores más relevantes dentro de la climatología de las Islas Canarias.

Su régimen se caracteriza por la presencia de vientos alisios con componente N/ NE/NW.

El único observatorio permanente, antes de Los Estancos y actualmente del Matorral, es el Aeropuerto de Fuerteventura que nos proporciona los datos que a continuación se exponen para su consecuente estudio y conclusiones en base a las medidas más representativas, como son su velocidad y dirección.

FRECUENCIA MEDIA DE LA VELOCIDAD DEL VIENTO EN %				
VALORES MEDIOS PERIODO 1964 - 73				
Aeropuerto de Los Estancos (Fuerteventura)				
MES	0 - 5 km/h	6 - 28 km/h	29 - 61 km/h	61 km/h
ENERO	14	59	27	0
FEBRERO	14	55	31	0
MARZO	4	41	55	0
ABRIL	3	50	47	0
MAYO	9	51	40	0

DELEGACION: Para hacer constar que el presente
 documento ha sido aprobado por el
 Ayuntamiento de Fuerteventura el día 27 AGO. 1997
 Doy fe
 Antigua, de 17 JUNIO 1998
 EL SECRETARIO,

FRECUENCIA MENSUAL Y ANUAL DE LA DIRECCION DEL VIENTO EN % VALORES MEDIOS PERIODO 1964 - 73									
Aeropuerto de Los Estancos (Fuerteventura)									
MES	DIRECCION								
	N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	Calma
ENERO	13	22	13	8	8	4	10	9	13
FEBRERO	18	22	6	7	4	5	12	12	14
JULIO	46	26	11	0	0	0	2	10	4
AGOSTO	45	33	9	0	3	1	1	7	4
MEDIA	31	26	10	3	9	2	6	9	9

En el Anejo de Planos se puede observar la Rosa de Vientos para los meses de Enero, Febrero, Julio y Agosto, la media anual y los gráficos conjuntos de Frecuencia y Velocidad, agrupados por trimestres.

Observando conjuntamente estos datos cabe destacar:

- A) Que el viento más fuerte se da en el verano con velocidades superiores a los 29 km./h y con una frecuencia del 55%, superior al 40% del valor medio.
- B) Que los vientos reinantes son también vientos dominantes de componente Norte (NW, N y NE) y se presentan en un 66% de las observaciones anuales. Esta dominancia es más acusada durante el verano, como resultado de la combinación de los alisios con la brisa costera del mar. Así se tiene en el mes de Agosto, vientos del Cuadrante Norte, en el 85% de las observaciones.

En cuanto a las velocidades, según datos recogidos en las MONTHIL y METEOROLOGICAL CHARTS OF THE ATLANTIC OCEAN editados por HER MAJESTYS'S STATIONERY OFFICE, del Gobierno Inglés, cuyo resumen, elaborado igualmente por la Dirección General de Puertos y Costas del M.O.P.U., se exponen a continuación y aparecen reflejados gráficamente en los Planos adjuntos a la presente Memoria.

REGIMEN DE VIENTOS EN LA ZONA MARITIMA DE LAS ISLAS DE
LANZAROTE Y FUERTEVENTURA

ESCALA BEAUFORT	N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	Calma
1 - 3	12,64	12,86	4,12	2,79	2,17	2,54	2,95	4,86	6,91
4	10,54	11,71	1,17	0,29	0,46	0,76	1,05	3,12	—
5 - 6	5,62	8,63	0,37	0,30	0,62	0,83	0,83	0,96	—
7	0,49	0,04	—	—	—	—	—	0,04	—
8 - 12	0,21	0,12	—	—	—	—	—	—	—
TOTAL	29,50	33,36	5,66	3,38	3,25	4,83	8,98	—	6,91

Se comprueba que los vientos reinantes coinciden con los dominantes y que los vientos fuertes de más de 4 grados BEAUFORT, es decir, velocidades superiores a los 16 nudos se tienen en el 19% de las observaciones, de las cuales, el 84,5% corresponden a vientos del cuadrante Norte.

El Tiempo Sur (Harmatan) o Viento de Levante de dirección E y SE, producido cuando las masas de aire cálido del Sahara son obligados a desplazarse en fase anticiclónica, interrumpiendo en las Islas en los niveles altos, para posteriormente descender, suponen en 9,04% de las observaciones, y los W, SW que suponen un 8,96% de las observaciones, se producen en otoño, como consecuencia de la irrupción de los vientos fríos del Sahara Central que desvían los alisios. Ambos son de corta duración y raramente superan los 16 nudos.

1.B.4.5. HIDROGEOLOGÍA

La zona de actuación del Plan Parcial no tiene ningún barranco que la cruce. Al ser una ladera de la Montaña del Dinero y tener poca altura, el agua de lluvia drena perfectamente por el cuneta izquierda de la carretera FV-02 hasta el cercano barranco de la Muley. La suave topografía, 4%, favorece el drenaje natural del agua.

1.B.4.6. TIPO DE SUELO

El suelo lo podemos estudiar desde varios puntos de vista.

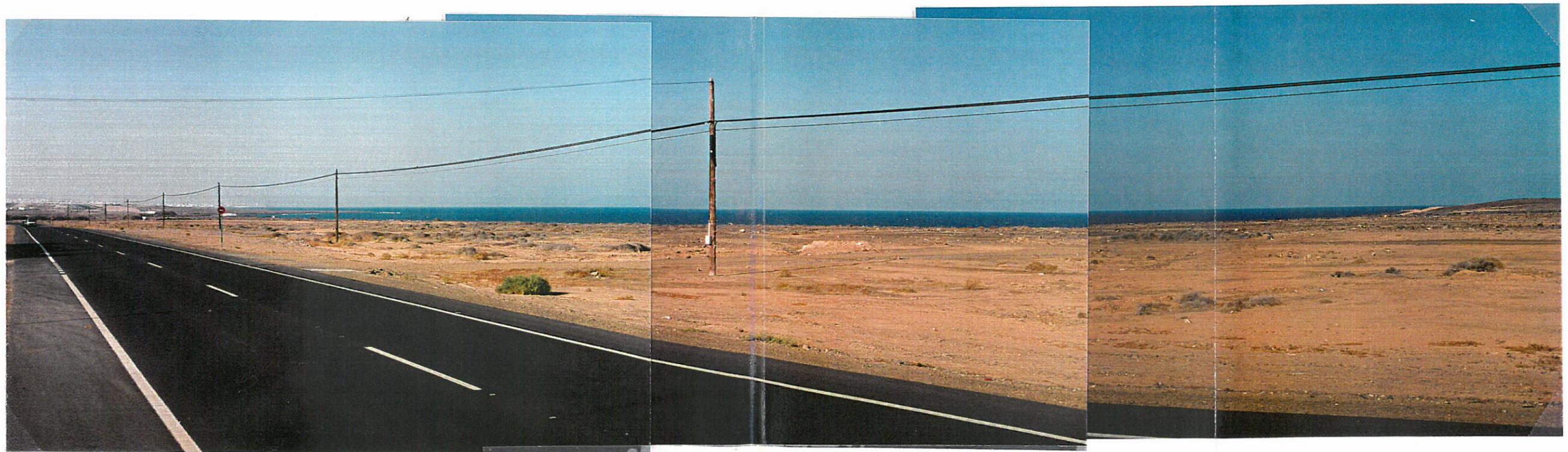


SECTOR-7

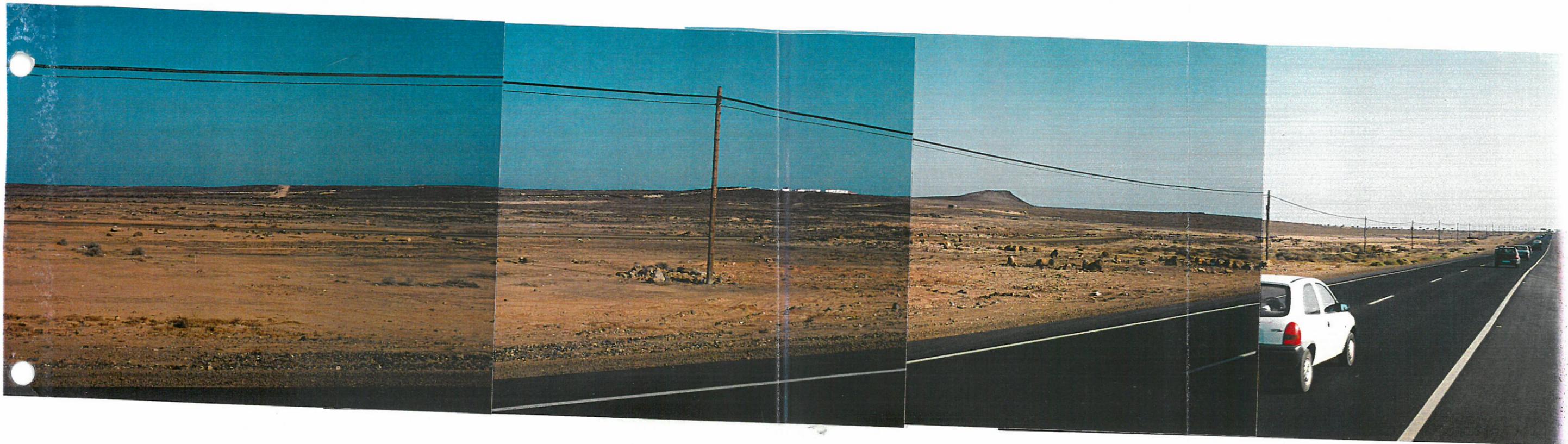
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es una copia con el aprobado por el Ayuntamiento de San Sebastián el 27 AGO. 1997. Doy fe que es una copia fiel y exacta. Doy fe en Antigua, a 13 MAR. 1998 de 19... EL SECRETARIO.



VISTA N°1: DESDE LA CARRETERA FV-02 EN EL AEROPUERTO INSULAR



VISTA N°2: DESDE LA CARRETERA FV-02 EL NORTE Y OESTE DE LA FINCA.



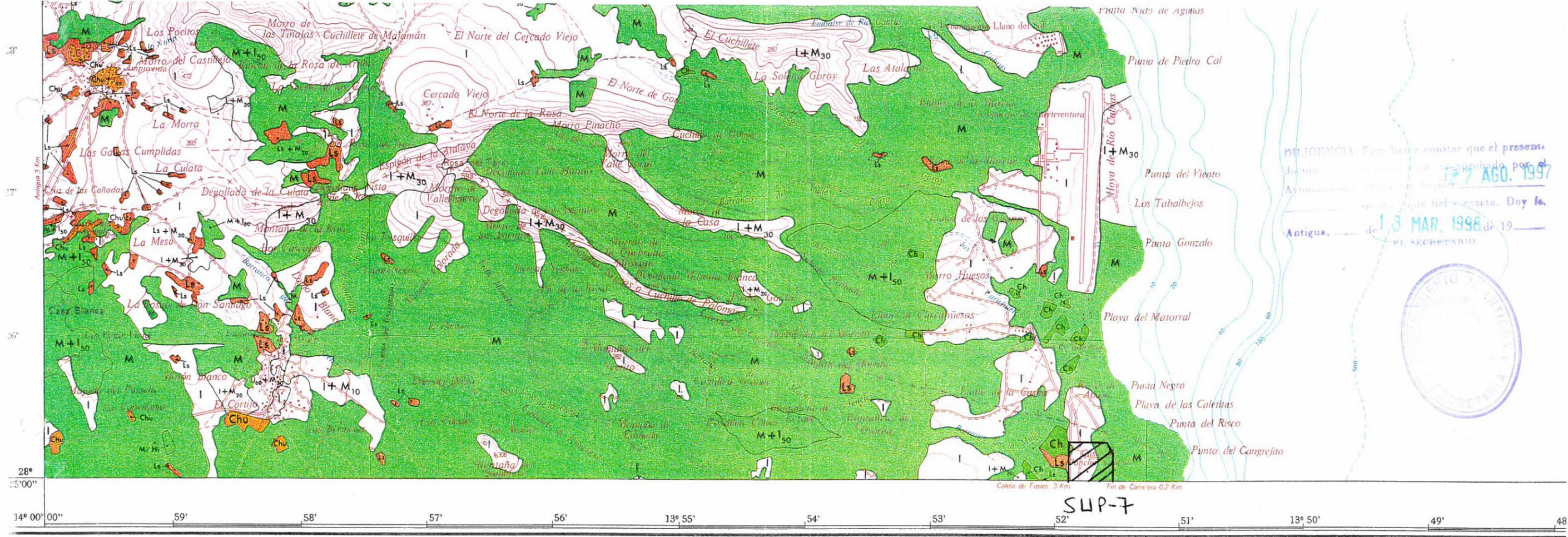
VISTA N°2: DESDE LA CARRETERA FV-02
EL SUR Y ESTE/OESTE DE LA FINCA.



VISTA N°3: DESDE LA CARRETERA FV-02
EN LA GLORIETA DE NUEVOHORIZONTE.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
documento es una copia fiel y exacta. Dox fe.
Antigua, C.R. el 13 MAR. 1998 de 19...
El SECRETARIO,





Topográfica: Servicio Geográfico del Ejército
 ografía: RHEA Consultores S.A.
 Gráficas Mawijo S. A. Fuenlabrada (Madrid) D.L.: M-17524-1988

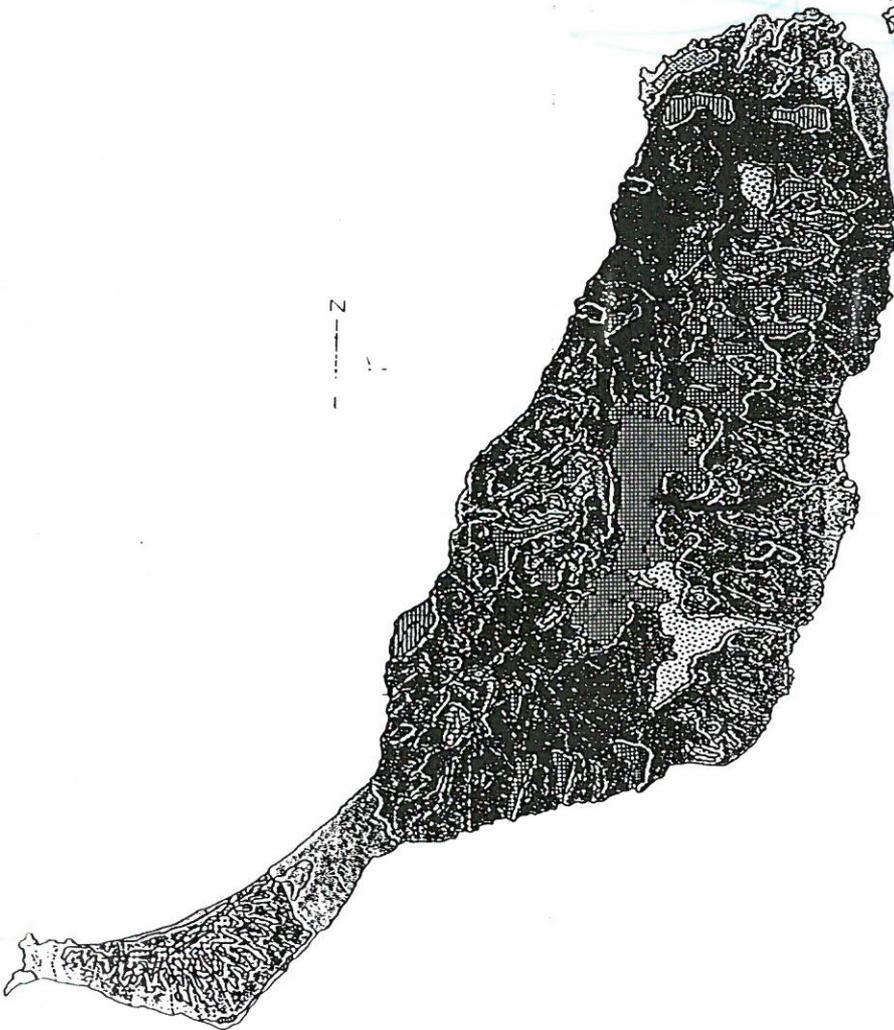
COLORES		SOBRECARGAS	
	Regadio		Chopo y alamo
	Labor intensiva (Barbecho semillado)		Eucalipto
	Labor intensiva (Barbecho blanco)		Otras frondosas
	Labor intensiva (al tercio)		Asociación de coníferas y eucalipto
	Labor extensiva		Asociación de coníferas y otras frondosas
	Frutales en seco		Improductivo
	Olivar en seco		Coníferas
	Viñedo en seco		REGADIO
	Asociación de olivar y viñedo		Arroz
	Prados naturales		Huerta y cultivos forzados
	Pastizal		Citricos
	Matorral		Frutales en regadio
	Pastizal-Matorral		Olivar en regadio
	Coníferas		Viñedo en regadio
			SECANO
			Prados de alta montaña
			Espartizal
			Coníferas
			Frondosas
			Asociación de Coníferas-Frondosas

Los distintos tipos de cultivos y aprovechamientos, están representados en el mapa por la gama de colores, en combinación o no, con las sobrecargas y el código de letras EJEMPLO Pastiz

27 AGO. 1997

Antigua, a los 13 MAR. 1998

EL SECRETARIO,



VEGETACION POTENCIAL	
	SALADARES EN SUELOS ENCHARCADOS
	COMUNIDADES DE PLAYAS
	TABAJALES
	CARDONALES
	COMUNIDADES DE EUPHORBIA HANDIENSIS
	RESTOS DE VEGETACION TERMOFILIA
	VEGETACION DE JARLES FOSILES
	TARAJALES
VEGETACION DE SUSTITUCION	
	MATORRAL DE ALAGARS Y MATOS
	MATORRAL DE TABAIBA SALVAJE
	MATORRAL DE ZONAS ALTAS
	CULTIVOS Y ZONAS ROTURADAS



PLANO DIRECTOR

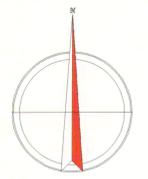
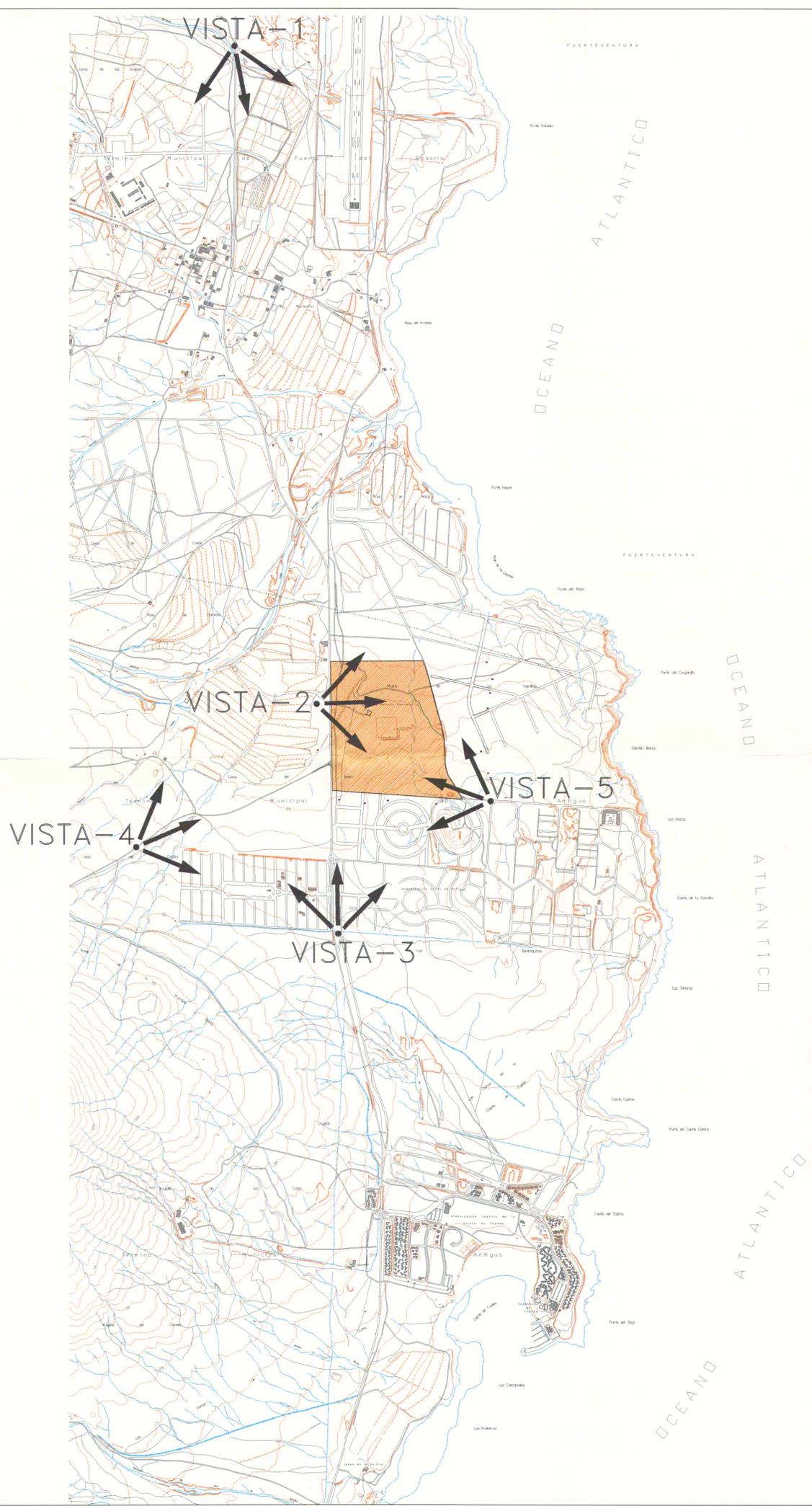
ESCALA: 1:100,000

PLAN INSULAR DE ORDENACION DE LA OFERTA TURISTICA DE LA ISLA DE FUERTEVENTURA

PLANO Nº II-6

FECHA: 1998

VEGETACION



COMISION DE PLANEACION URBANISTICA Y AMBIENTAL
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
 27 AGO -1997
 13 MAR. 1998

EXPEDIENTE	PROYECTO DE
ARCHIVO CAD	PLAN PARCIAL SECTOR N° - 7
T.M. DE ANTIGUA	SITUACION: EL MATORRAL
PROMOTOR	ANTIGUA GESTION, S.L.
DOCUMENTO	1 MEMORIA
APARTADO	1-B INFORMACION URBANISTICA Y AMBIENTAL
SUB-APARTADO	
PLANO N°:	1-B-4-7 UBICACION DE LOS PUNTOS DE VISTA
Hoja N° DE	

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
 ESTUDIO DE INGENIERIA Y URBANISMO
 Ricardo Sánchez Horrillo
 FECHA: MAYO 1997
 ESCALA: 1:12.500
 La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Cangriás, en sesión de fecha 28 ABR. 1998
 APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. 8 JUN. 1998
 El Secretario de la Comisión

horizontales frente a las verticales. Las líneas de borde difusos donde no se distinguen bien los inicios y los finales.

La textura del grano es fina, con una densidad dispersa y un grado de ordenación y homogeneidad en la distribución espacial. Las irregularidades están al azar y con poco contraste interno.

Finalmente podemos indicar que es un paisaje panorámico sobre llanura.

1.B.4.8. VEGETACIÓN

La vegetación actual es escasa y pobre, componiéndose fundamentalmente por Aulagas (*Lagunala arborescens*) y algunas gramíneas. La cobertura es muy baja ya que el terreno, por su cercanía al mar y por las características del suelo, no ha sido utilizado nunca para cultivo.

1.B.4.9. FAUNA

En la zona se pueden encontrar aves como:

- Bisbita caminero (*Anthus berthelotii*)
- Alcaudon (*Lamius excubitor*)
- Abubilla (*Upupa epops*)
- Gorrión moruno (*Passer hispanaliensis*)
- Cuervo (*Covulix covax*)

De mamíferos existen:

- Erizos (*Erinaceus algirus*)
- Ratones (*Mus musculus*)
- Musarañas (*Crocilium canariensis*)

Reptiles como:

- Lacerta atlántica (*Galiotus*)

- Perenquen (*Tarentola agustimentalis*)

1.B.4.10. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO

La economía del municipio de Antigua está basada en la industria turística. En efecto el turismo está enclavado en la costa nucleándose alrededor de la playa del Castillo de Caleta de Fustes. En la actualidad el número de apartamentos y bungalows en servicio asciende a 5.000 lo que nos da un número aproximado de turistas de 10.000.

Existe un pequeño hotel de 17 habitaciones y cinco más grandes de 174 habitaciones. En estos momentos se están construyendo dos aparthoteles de 175 habitaciones y un hotel de 4 estrellas de 450 habitaciones.

Como se puede comprobar la actividad más importante del municipio es la turística.

La agricultura de secano está totalmente abandonada salvo alguna plantación en los núcleos de Antigua, Valles de Ortega y Triquijate, de carácter más sentimental que económico.

Existen algunas plantaciones de regadío fundamentalmente tomates que están ubicados en los márgenes del barranco de Antigua - La Torre.

La población de Antigua es de 2.857 habitantes.

La actividad industrial, de servicios o almacenamiento está concentrada en pequeña escala en el Plan Parcial industrial del casco urbano de Antigua. Por tanto es necesario potenciar un Plan Parcial de las características del Sector nº 7, pues en ellas se podrán ubicar industrias, servicios e instalaciones que provocarían una diversificación de la demanda de empleo. De hecho existe un fuerte déficit de suelo en la zona de Caleta de Fustes y las industrias y almacenes tienen que ubicarse todos en Puerto del Rosario.

1.B.4.11. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO E HISTÓRICO

Se ha recorrido detenidamente el terreno y se ha consultado los datos de la Carta Arqueológica de Fuerteventura, así como el archivo histórico y no se ha encontrado nada que pudiera verse afectado por la ejecución del Plan Parcial.

27 AGO. 1997
Doy fe.
3 MAR. 1998
EL SECRETARIO,

1.B.4.12. RELACIONES SOCIALES

En el ámbito del Plan Parcial no existe ninguna vivienda o edificación. En la margen derecha de la carretera FV-02, frente al Plan Parcial existe una vivienda unifamiliar y un bar-restaurante de carretera. Los núcleos más cercanos son El Matorral, a 1,5 kilómetros, perteneciente a Puerto del Rosario y Nuevo Horizonte, a 1 kilómetro, que es el municipio de Antigua.

Las relaciones sociales con la ejecución del Plan Parcial se modifican para mejor, pues se puede instalar en la nueva urbanización los servicios, almacenes, etc., que actualmente están en el suelo urbano señalado o que no se pueden instalar por falta de suelo adecuado.

Hay que destacar que las dotaciones públicas que se ceden al Ayuntamiento de Antigua: deportiva, administrativa, social, sanitaria, hacen posible que se puedan desarrollar nuevas actividades además de las ya existentes en la zona del Castillo.

1.B.4.13. TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES

Se ha realizado un estudio del ámbito del Plan Parcial dando como resultado los siguientes impactos ambientales:

- a) Dentro del ámbito del Plan Parcial existía una antigua vivienda, conocida como la casa de Pancho Sarabia, con un cercado para el ganado. Todo ello ha sido destruido hace algunos años quedando los restos esparcidos por el terreno. Se aprecia claramente el movimiento de tierras realizado. En el resto del terreno existen varias pistas de tierra que se utilizan para acceder a los terrenos colindantes.
- b) Línea aérea telefónica que transcurre paralela al lindero Oeste del Plan Parcial.
- c) Línea subterránea de Media Tensión que transcurre por la margen izquierda de la carretera FV-02.
- d) La carretera FV-02 que une Puerto del Rosario con Morro Jable, con una anchura de 10 metros, que es el límite Oeste del Plan. Esta carretera tiene un tráfico en la actualidad cercano a los 13.000 vehículos/día.

- e) Carretera local asfaltada de 6 metros de anchura que une el Matorral con Nuevo Horizonte. Es el límite Este del Plan.
- f) En las inmediaciones del ámbito se han ejecutado en los años 60 y principios de los 70, movimientos de tierras, pistas de tierra, apertura de calles, etc., que se pueden apreciar perfectamente en las fotos. Todas estas obras tenían como fin distribuir y dividir el territorio en multitud de parcelas para su posterior venta. Por el lindero Sur aparece la urbanización Caleta de Blanca con las calles totalmente trazadas.
- g) Como impacto importante tenemos el Aeropuerto Insular de Fuerteventura pues los terrenos se encuentran muy próximos a él. De hecho es una zona inadecuada para un asentamiento residencial por el ruido producido por los aviones al aterrizar.
- h) Como resumen de todo hay que indicar que la zona en su conjunto se encuentra totalmente antropizada.

1.B.4.14. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL ÁMBITO ORDENADO

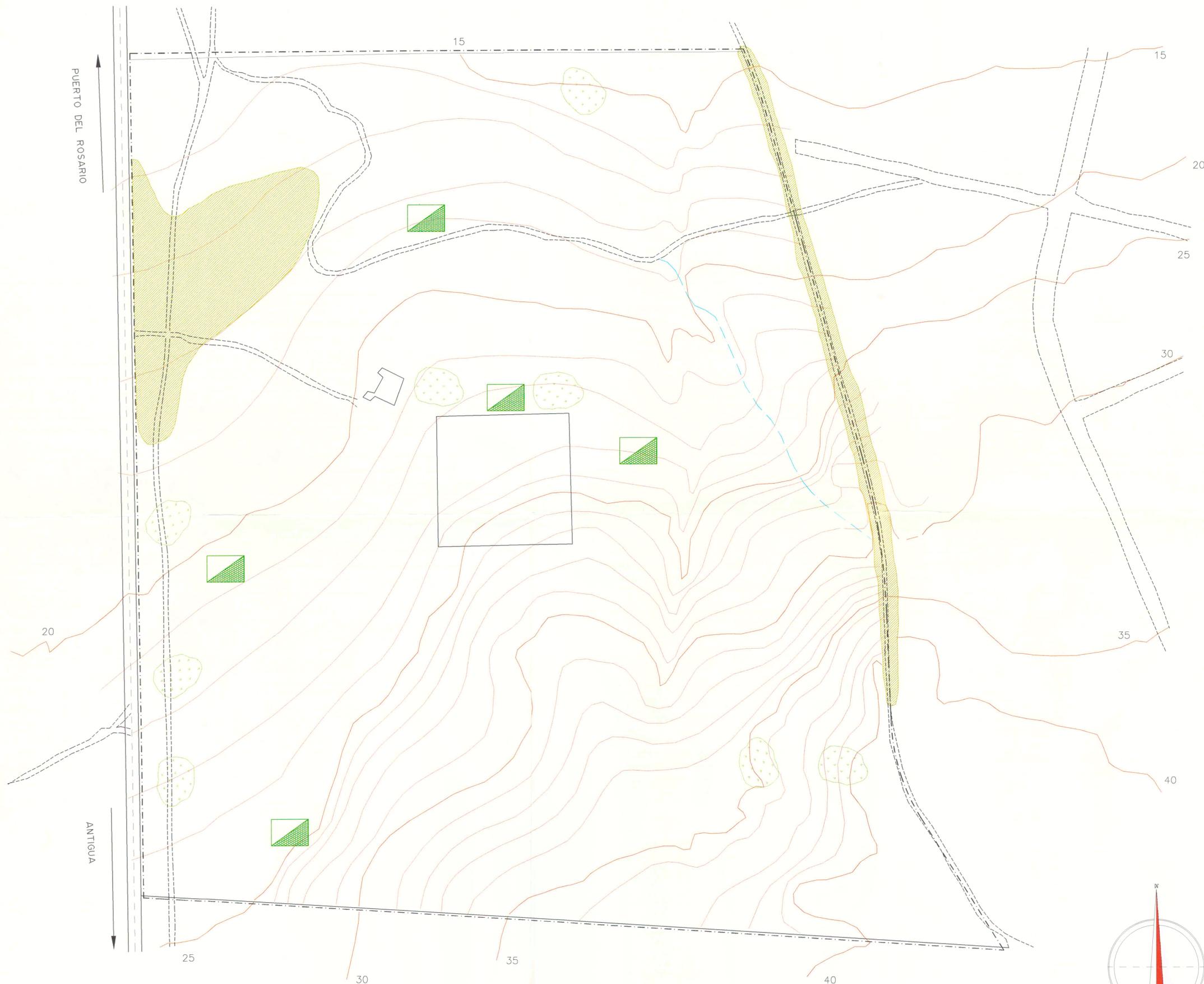
Este apartado está muy relacionado con el anterior. Así podemos distinguir:

- a) Dentro el ámbito del Plan Parcial el terreno está muy poco utilizado, solamente existen las ruinas de la casa de Pancho Sarabia y el antiguo corral de ganado. El resto, salvo un par de pistas de tierras, está sin tocar. Esto es debido fundamentalmente a que el tipo y calidad del suelo es mala para cualquier actividad agrícola o ganadera. Nunca se utilizó el terreno para nada. Si se puede apreciar en las cercanías gaviás que aun son utilizadas para uso agrícola.
- b) Hay dos aspectos que hay que resaltar y que influyen en el Plan: la carretera FV-02 y el Aeropuerto.

La carretera FV-02, que une Puerto del Rosario con Morro Jable, se ha convertido con sus 13.000 vehículos/día, en la de más circulación de la isla de Fuerteventura. Desde la apertura de la nueva carretera de Pozo Negro es la vía que se utiliza para acceder al Sur de la isla. Además es el eje de un nuevo corredor de desarrollo que se inicia en el aeropuerto, continua por el Matorral, Nuevo Horizonte y finaliza en la zona turística del Castillo.

LEYENDA

	MATORRAL XEROFITICO
	MATAS QUENOPODIACEAS
	GRAMINEAS



El presente expediente se aprobó en el mes de MARZO de 1998, en la Sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno de la Corporación Insular de Puntos de Puerto del Rosario, en virtud de la resolución de la Junta de Gobierno de la Corporación Insular de Puntos de Puerto del Rosario, de fecha 13 MAR 1998, de conformidad con el artículo 7.º de la Ley 1/1985, de 27 de FEBRERO, de Régimen Local, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.º de la Ley 1/1985, de 27 de FEBRERO, de Régimen Local, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.º de la Ley 1/1985, de 27 de FEBRERO, de Régimen Local.

EXPEDIENTE	PROYECTO DE
ARCHIVO CAD TEGUR	PLAN PARCIAL SECTOR N. - 7
T.M. DE ANTIGUA	SITUACION: EL MATORRAL

PROMOTOR
ANTIGUA GESTION, S.L.

DOCUMENTO 1	MEMORIA
APARTADO 1-B	INFORMACION URBANISTICA Y AMBIENTAL
SUB-APARTADO	
PLANO N.º: 1-B-4-8	VEGETACION
HOJA N.º DE	

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

ESTUDIO DE INGENIERIA Y URBANISMO
Ricardo Sánchez Hernández

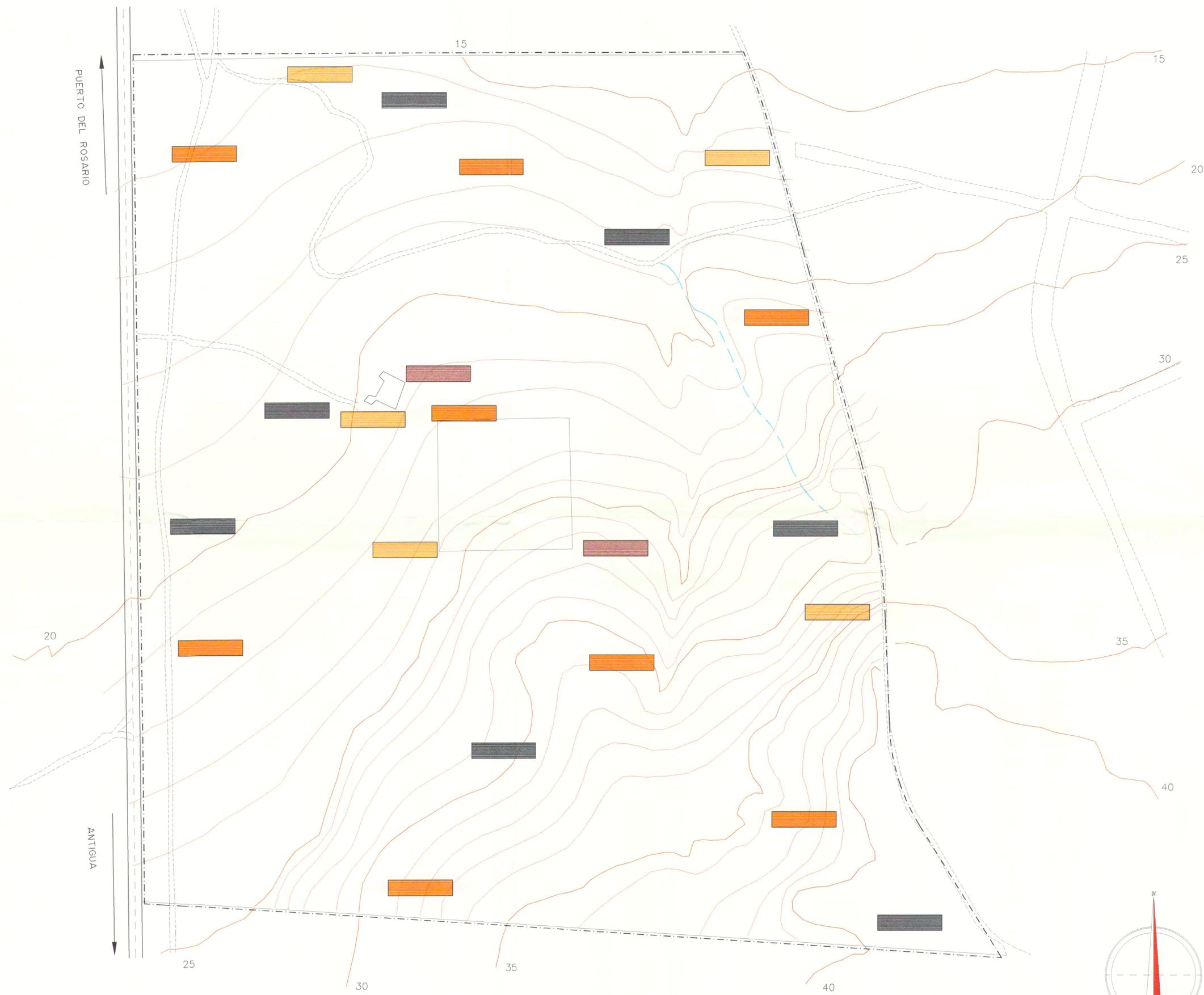
FECHA
MAYO 1997

ESCALA
1:1.500

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Cangrijas, en sesión ordinaria celebrada el día 28 ABR 1998, ha aprobado la presente expediente. Las Palmas de G.C. 08 JUN 1998
El Secretario de la Comisión

LEYENDA

	ARDILLA MORUNA
	REPTILES
	ERIZO
	RATONES



DELEGACIÓN, Para hacer constar que el presente
 documento, con fecha del 27 AGO. 1997
 13 MAR. 1998

EXPEDIENTE	PROYECTO DE
ARCHIVO CAD TEGUR	PLAN PARCIAL SECTOR N. - 7
T.M. DE ANTIGUA	SITUACION: EL MATORRAL
PROMOTOR	ANTIGUA GESTION, S.L.
DOCUMENTO 1	MEMORIA
APARTADO 1-B	INFORMACION URBANISTICA Y AMBIENTAL
SUB-APARTADO	
PLANO N.: 1-B-4-9	FAUNA
HOJA N DE	
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos	FECHA MAYO 1997
ESTUDIO DE INGENIERIA Y URBANISMO Ricardo Sánchez Hermiga	ESCALA 1:1.500
C/ Virgen del Rosario, 7-2A Pto. Rosario-Fuerteventura	La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 ABR. 1998 APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente. Las Palmas de G.C. 08 JUN. 1998 El Secretario de la Comisión

La apertura de la nueva terminal del Aeropuerto, junto con la escasez de suelo donde ubicar las instalaciones y servicios que demanda la actividad aeroportuaria y turística, está provocando una fuerte presión sobre el suelo urbano del Matorral y del núcleo Nuevo Horizonte - El Castillo. Por eso es necesario el desarrollo de este Plan.

- c) Por último no nos podemos limitar al ámbito ordenado sin tener en cuenta el entorno que se encuentra muy tocado por infraestructuras existentes, antiguas actuaciones urbanísticas inacabadas y algunas que se están produciendo como vertederos semiclandestinos al no estar ordenado el entorno.

1.B.4.15. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES REFERIDAS A LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL EN RELACIÓN, EN SU CASO, CON LOS DEFINIDOS PARA EL SECTOR DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

La Revisión del Plan General de Antigua establece en su Memoria y en sus Normas Urbanísticas cuáles son las condiciones que debe cumplir el suelo para detraerlo del proceso urbanizador, y por tanto cuáles son los suelos a proteger. Para ello dentro del suelo rústico se ha clasificado como de protección una superficie de 13.912,91 Has. que representa el 55% del suelo del municipio de Antigua.

El suelo clasificado como urbanizable programado no está incluido, como es obvio, dentro de un suelo a proteger y no está inmerso en los objetivos y criterios ambientales de protección y mejora del medio natural establecidos por el Plan General.

1.B.5. INFRAESTRUCTURA, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

1.B.5.1. INFRAESTRUCTURA Y DOTACIONES A NIVEL INSULAR

A) ACCESOS Y COMUNICACIONES A NIVEL INSULAR:

A.1. ACCESOS AEREOS:

El único aeropuerto existente en la isla abierto al tráfico comercial, se encuentra situado en el municipio de Puerto del Rosario, a 5 kilómetros del casco urbano en el lugar denominado Playa del Matorral. Recientemente se ha inaugurado una nueva terminal, una pista de rodadura y una plataforma para aeronaves.

Analizando la composición del tráfico se observa un espectacular crecimiento del tráfico internacional, ya que en 1.974 apenas representaba el 10 % del total, y en el año 1995 se aproximaba porcentualmente al 80 %.

El tráfico nacional se realiza en vuelos regulares, mientras que el tráfico internacional se realiza en vuelos charter en su 100 %.

La evolución de la demanda estima un crecimiento acumulativo del 3,5 % para el tráfico interior y un 5,6 % para el internacional, estimando para el año 2.000 un movimiento anual de 3.000.000 de pasajeros.

El aeropuerto se puede considerar satisfactorio en cuanto al campo de vuelos, tanto en la actualidad como en el futuro. La plataforma de aeronaves es también suficiente. La terminal de pasajeros, después de su puesta en servicio en abril de 1997, es excelente con capacidad para la demanda actual y futura.

En el plano A.V.1, del anexo V de la presente Memoria, se puede observar la ubicación del aeropuerto mencionado.

A.2. ACCESOS MARITIMOS:

En la isla existen tres puertos principales, Puerto del Rosario, Gran Tarajal y Morro Jable, donde se desarrolla la principal actividad portuaria de la isla. En la actualidad se está terminando la ejecución de la ampliación del puerto en Corralejo.

Las distancias existentes por carretera a los terrenos del Plan Parcial son:

Puerto del Rosario	8,00 km.
Gran Tarajal	36,00 km.
Morro Jable	78,00 km.
Corralejo	41,00 km.

En Puerto del Rosario es donde se desarrolla prácticamente toda la actividad portuaria de la isla, tanto de mercancías como de pasajeros, existiendo líneas diarias que lo comunican con Arrecife de Lanzarote y Las Palmas preferentemente.

El puerto del Gran Tarajal se destina a tráfico de mercancías, sobre todo tomate, dado el carácter agrícola de la parte sur de la isla.

Otro puerto de comunicación con Lanzarote es el de Corralejo, en el municipio de La Oliva, en el que efectúa el servicio diariamente dos ferries, que permite el traslado de pasajeros y coches de una isla a otra.

El puerto de Morro Jable, distante 78,00 kilómetros, podrá en un futuro cumplir un papel mixto: deportivo, pesquero y ser el punto de unión más cercano para el tráfico marítimo de pasajeros desde Las Palmas.

En el plano A.V.1, del anexo V de la presente Memoria, puede observarse la ubicación de la infraestructura portuaria, comercial y deportiva, a nivel insular.

A.3. RED VIARIA INSULAR:

Históricamente la red viaria de la isla de Fuerteventura se desarrolló formando un eje que partiendo de Corralejo llega a Gran Tarajal por el interior de la isla uniendo los principales núcleos, acercándose a la costa en Puerto del Rosario, y posteriormente desdoblarse en dos ramales: uno a Betancuria desde Antigua y el otro partiendo de Tuineje a Pájara. De este eje parten ramales hacia la costa.

Posteriormente el desarrollo turístico ha potenciado la costa, propiciando la creación de carreteras costeras, tales como la que une Puerto del Rosario con Corralejo, Puerto del Rosario con Antigua por la costa y Gran Tarajal con Morro Jable. Como se aprecia todas estas vías se encuentran enclavadas en la costa oriental de la isla.

En el plano A-V.2, del anexo II de la presente Memoria se puede apreciar las características de la red y su estado de conservación.

La Ley de Carreteras de Canarias y el Reglamento que la desarrolla han establecido una nueva denominación de las carreteras. Así tenemos que en la isla de Fuerteventura se han considerado carreteras de interés regional el eje Corralejo - Morro Jable, dividido en dos carreteras. La FV-01 que une Corralejo - Puerto del Rosario por la costa y la FV-02, desde Puerto del

Rosario a Morro Jable pasando por el Aeropuerto, los terrenos del Plan Parcial y el Castillo. Esta carretera, en el tramo Puerto del Rosario - El Castillo es la de mayor tráfico de la isla con una I.M.D. cercana a los 13.000 vehículos.

A.4. TRANSPORTE PÚBLICO A NIVEL INSULAR:

En el plano A-V.1, del anexo II de la presente Memoria se puede observar los itinerarios del transporte público existente a nivel insular.

B. INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA:

Los recursos hidráulicos en la isla de Fuerteventura son escasos, como en el resto del Archipiélago.

La gestión de los servicios hidráulicos de abastecimiento de agua está centralizada, en la casi totalidad de la isla, por un organismo denominado Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura que engloba a los Ayuntamientos de Puerto del Rosario, La Oliva, Antigua, Tuineje, Pájara y Betancuria.

La producción de agua por sistemas no convencionales (centros de producción de agua potable a partir de agua del mar mediante osmosis inversa o termocompresión) se encuentra localizada en tres lugares:

Puerto del Rosario	1,296 Hm ³ /año
Gran Tarajal	0,081 Hm ³ /año
Morro Jable	0,081 Hm ³ /año

arrojando un total de 1,458 Hm³/año. La casi totalidad del destino de esta agua es para el consumo doméstico e industrial.

El Consorcio tiene tres grandes redes denominadas norte, que partiendo de Puerto del Rosario llega a Corralejo. La red sur que partiendo de Puerto del Rosario llega a Gran Tarajal por el litoral. La construcción de estas redes fue simultánea. Y por último la red centro de reciente construcción que partiendo también de Puerto del Rosario permite el servicio a todos los núcleos importantes del centro de la isla.

Para haber consistido que el presente documento sea aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 27 AGO. 1997

Los recursos naturales son escasos, las precipitaciones son mínimas a lo largo del año. Existen tres embalses de cierta importancia en la isla. Se encuentran parcialmente aterrados, con lo que su capacidad está muy disminuida. Cuando tienen agua su uso es totalmente agrícola. En la actualidad se están construyendo a lo largo de toda la isla presas secas o charcas para aprovechar el agua de escorrentía. Su uso es también agrícola.

Las aguas subterráneas son escasas, obteniéndose mediante 700 pozos 4 Hm³ al año. Son en general aguas alcalinas con alto contenido en carbonatos. En el plano A.V.3, del Anexo V de la presente Memoria se puede observar un esquema a nivel insular.

En la zona del Castillo la producción y suministro de agua corresponde a una empresa privada. El abastecimiento al Plan Parcial del Sector N° 7 se producirá por medio de una desalinizadora que se instalará en la parcela para dotaciones técnicas.

C. INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA:

El suministro de la energía eléctrica en la isla de Fuerteventura está en manos de la compañía UNELCO que tiene actualmente unas instalaciones bastante completas para garantizar el suministro a toda la isla en el momento actual y la futura demanda.

En tiempos pretéritos la producción se realizaba mediante grupos de generación autónomos, excepto en Morro Jable donde se disponía de una pequeña central térmica, hoy fuera de uso y desmontada.

La electrificación es prácticamente total en toda la isla. La central está instalada en Puerto del Rosario teniendo en la actualidad una potencia de 29,62 Mw que permite la producción de 60.650 Gwh/hora.

La distribución se realiza desde la central de Las Salinas desde donde parten sendas líneas de transporte de 20 kv y 66 Kv. Una hacia el norte hasta Corralejo prolongándose mediante un cable submarino hasta Lanzarote. La otra hacia el sur enlaza con la subestación de Gran Tarajal, continuando posteriormente hasta Jandía llegando a la subestación de Morro Jable.

De la central de Puerto del Rosario, también parten tres líneas de media tensión de 15 Kw, que suministran energía a distintos puntos de la isla. En el plano A.V.4 del anexo V de la presente

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 27 AGO. 1997

Memoria, se puede observar las distintas redes de transporte a nivel insular. A 200 metros, en el lindero Este se encuentra una línea subterránea de Media Tensión de UNELCO, que suministra la energía eléctrica al núcleo turístico de Nuevo Horizonte. Desde esta línea se realizará la alimentación al Plan Parcial.

D.- RESIDUOS SÓLIDOS:

Es importante considerar la gestión y eliminación de residuos sólidos dada la importancia que pueden tener en el suelo, vegetación, fauna, paisaje, etc., es decir, en todo lo relacionado con el medio ambiente.

Actualmente en la isla se recogen las basuras y se vierten en lugares próximos a los núcleos, con lo que conlleva esto en cuanto a olores, humos, insectos, etc.

En el caso del Municipio que nos concierne, Antigua, el Ayuntamiento tiene contratada con una empresa, la recogida y transporte de basuras.

La recogida se realiza diariamente en los núcleos principales y alternos en el resto del municipio.

El Cabildo de Fuerteventura buscando soluciones ha decidido la instalación de dos vertederos controlados, uno en Puerto del Rosario en la Montaña de Zurita, y otro en el sur al este del Istmo de La Pared para recogidas de basuras de Pájara y Tuineje. Antigua vierte sus basuras en el vertedero de Zurita.

1.B.5.2. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS A NIVEL LOCAL DE LA ACTUACIÓN

A) RED VIARIA A NIVEL LOCAL DE LA ACTUACIÓN:

Como se indicó el lindero Oeste del sector, es la carretera FV-02, que une Puerto del Rosario con el Aeropuerto, El Castillo, Gran Tarajal y Morro Jable.

Este Plan tiene un frente a esta carretera de 630,00 metros. El acceso está previsto mediante un enlace a nivel tipo Pesa, es decir con dos glorietas. El lindero Este del Plan es una carretera local asfaltada de 6 metros de anchura que une el Matorral con la Urbanización Nuevo Horizonte.

El esquema general de estructura de la red general y del acceso se puede observar en el plano 2.A.2.

B) SERVICIOS A NIVEL LOCAL DE LA ACTUACIÓN:

Los servicios existentes en terrenos de la actuación se concretan en:

- Red general de transporte de energía eléctrica en M.T. a 20 kv propiedad de UNELCO, a una distancia de 200 metros desde donde se suministrará en media tensión, por medio de una red subterránea.
- Red de energía eléctrica de Media Tensión de 6 KV que transcurre paralela a la carretera FV-02, propiedad de AENA, que suministra energía a la radiobaliza del aeropuerto que se encuentra en las proximidades de las Salinas del carmen.
- Red de teléfonos, en la margen izquierda de la carretera GC-620.

Las redes citadas quedan reflejada gráficamente en el Plano 2.A.2. del presente Plan Parcial.

1.B.5.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

El uso actual de los terrenos es de erial improductivo. No existe ningún tipo de edificaciones. Anteriormente había una casa, conocida como de Pancho Sarabia, que servía de referencia a la zona, además de un corral de ganado. Han sido totalmente destruidos y derribados por el anterior propietario de la finca. Hoy solo quedan algunos restos.

1.B.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El área objeto del presente Plan Parcial se encuentra incluido en el Suelo Urbanizable Programado por el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Antigua, como sector nº 7.

Los terrenos objeto del Plan Parcial tienen un solo propietario: la Sociedad Antigua Gestión S.L., con domicilio en la calle 23 de Mayo nº 14 de Puerto del Rosario. Isla de Fuerteventura.

DECLARACIÓN Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento de Antigua en Sesión 27 AGO. 1997 siendo copia fiel y exacta. Doy fe. Antigua, 13 MAR. 1998 de 19...
El SECRETARIO,

1.C.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

1.C.1. CRITERIOS DE PLANEAMIENTO ESTABLECIDOS EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL

1.C.1.1. CRITERIOS.

El Ayuntamiento de Antigua dispone de Plan General de Ordenación Urbana desde 1981. El Plan redactado entre los años 1977 y 1979, recogía, en lo referente al urbanismo turístico, las determinaciones establecidas por los diferentes Planes Especiales que se redactaron con anterioridad al Plan y que tenían en su mayoría, con honrosas excepciones, un claro carácter especulativo. El escaso desarrollo turístico del municipio, reducido a la primera fase de la urbanización Caleta de Fuste, se mantuvo hasta el año 1984. En ese año el boom edificatorio turístico, generalizado a toda la Comunidad Canaria, alcanzó a Antigua y puso de manifiesto las deficiencias del antiguo Plan General, que se pueden resumir en:

- Altas edificabilidades
- Bajo equipamiento
- Escasez espacios libres y zonas verdes
- Disparidad de criterios y ordenanzas edificatorias
- Oferta de suelo obsoleta en sus usos
- Ausencia de suelo industrial.

El Ayuntamiento a la vista de todo lo anterior decidió la Revisión del Plan General fijando los siguientes criterios de actuación:

- 1º) Corregir en suelo urbano turístico las delimitaciones de suelo. Se eliminan aquellas zonas poco o nada consolidadas así como los de reducidas aptitudes físicas.
- 2º) Habilitar la categoría de suelo urbanizable programado. En el anterior Plan General no existía esta clasificación de suelo.

- 3º) Aunar criterios de ordenación, proscribiendo la dispersión de núcleos y promoviendo la integración en unidades de actuaciones compactas y dependientes unas de otras.
- 4º) Se reducen los aprovechamientos. Se pretende fijar volúmenes en números limitados y dependientes, no de la voluntad de los promotores, sino del uso que se pueda designar a los terrenos previamente definidos.
- 5º) Las ordenanzas se sistematizan y perfeccionan los conceptos técnicos relativos a la ejecución de la urbanización y la edificación.
- 6º) Se persigue introducir medidas de protección en orden a preservar determinadas zonas del proceso de desarrollo urbano.

Este conjunto de medidas están orientadas exclusivamente al encauzamiento y al logro de una mejor oferta turística, y a un equilibrado desarrollo del municipio de Antigua.

1.C.1.2. OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

El Ayuntamiento de Antigua habilitando suelo urbanizable programado, categoría de suelo desconocida por el Plan General anterior, busca entre sus objetivos, tal y como señala la memoria de la Revisión del Plan en su apartado 1.4., lo siguiente:

- Dilatar en el tiempo el crecimiento turístico al programarse el desarrollo del suelo urbanizable programado en dos etapas de cuatro años.
- Rescatar plusvalías para la comunidad.
- Distribuir equitativamente los beneficios y las cargas derivadas del proceso urbanizador.
- Ejercer un control técnico y administrativo más riguroso sobre las futuras promociones.
- Mejorar la calidad en la oferta de las camas.
- Obtener una adecuada distribución de usos.
- Búsqueda del equilibrio entre la protección de los recursos autóctonos y el desarrollo a ultranza.

27 AGO. 1997

- Creación de unas zonas industriales donde se puedan desarrollar actividades diferentes a las turísticas, aprovechando para ello la estratégica situación geográfica del municipio en la isla.



1.C.1.3. CONDICIONANTES TECNOLÓGICAS DE PLANEAMIENTO

A) CONDICIONES TECNOLOGICAS DE LA ACTUACION MINIMA:

Una actuación industrial debe asegurar, en todo caso, los servicios urbanos siguientes:

1. Dotación regular de agua potable superior a los 20 m3 por hectáreas y día, mediante potabilización de agua o tratamiento de aguas procedentes de otras fuentes.
2. Dotación energética para mantener una potencia instalada suficiente, más la requerida por otras instalaciones especiales que pueden preverse (Potabilización, etc.)
3. Sistema de depuración residual adecuado y autónoma para toda la actuación.
4. Cada plan parcial debe plantearse, en primer lugar, las posibilidades de las dotaciones anteriores y establecer las garantías técnicas y económicas de las instalaciones que se consideren adecuadas para este fin. Este requisito será imprescindible y la adecuación de las instalaciones se determinará según el criterio de la autoridad urbanística competente para la aprobación definitiva del plan correspondiente.

B) CONDICIONES TECNOLÓGICAS DE USO:

Los asentamientos que pudieran programarse tendrán exclusivamente el carácter residencial o industrial, con usos recreativos y residenciales de descanso. Se programaran conjuntamente con el uso principal otros complementarios que serán:

1. Usos culturales, religiosos y educativos
2. Usos comerciales y de abastecimiento
3. Usos recreativos y deportivos

DILIGENCIA: Hecho hacer constar que el presente documento es una copia fiel del original que se encuentra en el Archivo de la Oficina del Ayuntamiento de Antigua en el día 27 AGO. 1997.
Antigua, a los 13 MAR 1998.
EL SECRETARIO,

4. Usos sanitarios

5. Usos para servicios infraestructurales

Servicios mínimos:

1. Usos comerciales y de equipamiento según fija el Reglamento de Planeamiento para los sectores industriales.
2. Servicio de transporte y comunicación, según las necesidades, conforme el esquema de ordenación del Plan, realizando las necesarias obras infraestructurales para su conexión y acceso.
3. Servicios urbanos de agua, energía y alcantarillado y telefonía adecuados, asegurando las dotaciones mínimas señaladas.
4. Prestablecimiento de los servicios de limpieza y basuras.
5. Se deberá cumplir el Decreto 219/1994 de 28 de octubre por el que se aprueban los Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias.

Dil. [illegible] [illegible] que el presente
[illegible] con el aprobado por el
Ayuntamiento de Antigua, el día 27 AGO. 1997
[illegible] fiel y exacta. Doy fe
Antigua, a los 15 días del mes de JUNIO, 1998, 19
EL SECRETARIO,

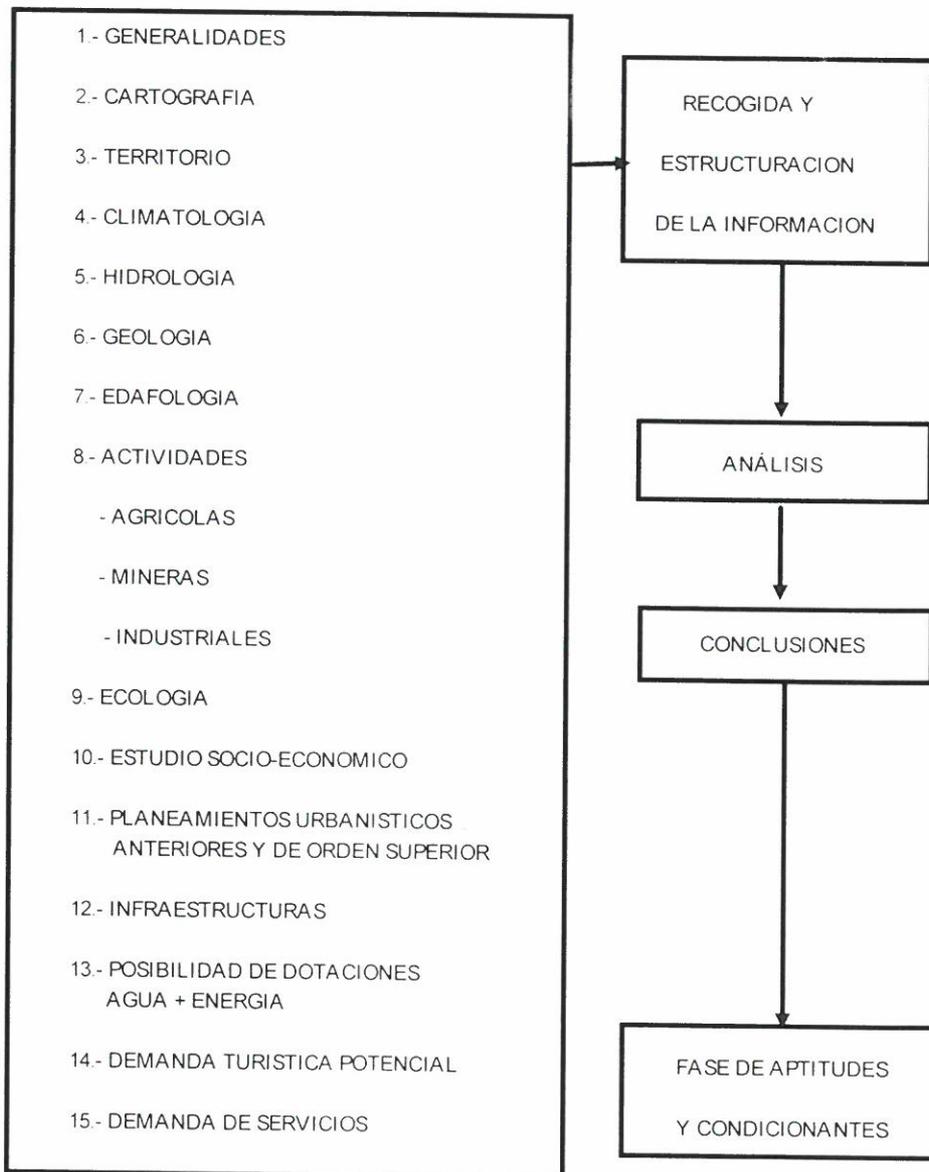


1.C.2. METODOLOGIA DE PLANEAMIENTO EN EL PLAN PARCIAL

La ordenación urbana del territorio a nivel de Planeamiento Parcial en relación con su zona de influencia, ha sido producto de una Metodología de SELECCION PRO-APTITUDES, iniciada con el Programa de Actuación, según el esquema siguiente:

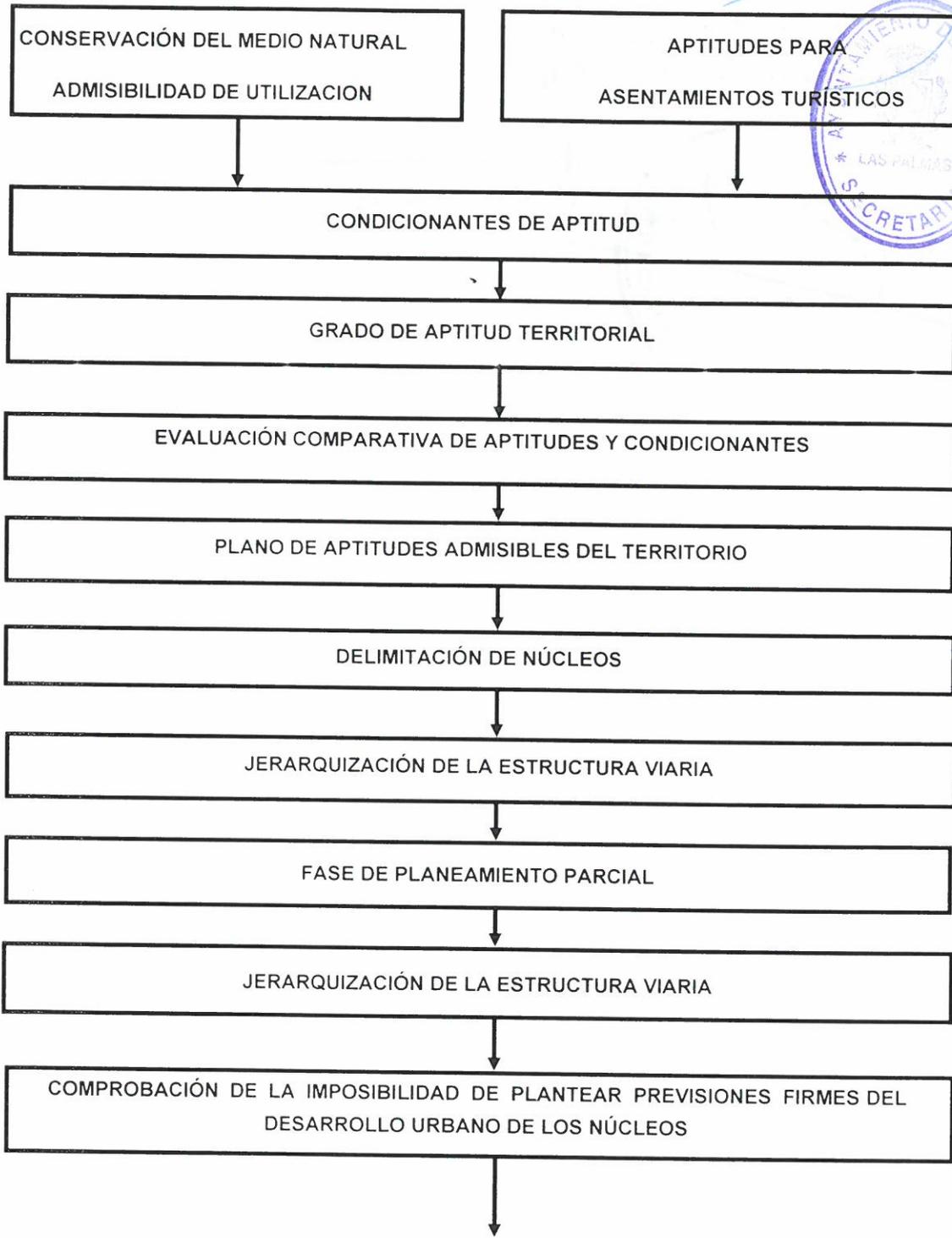
FASE DE INFORMACION:

ESTUDIOS PREVIOS:

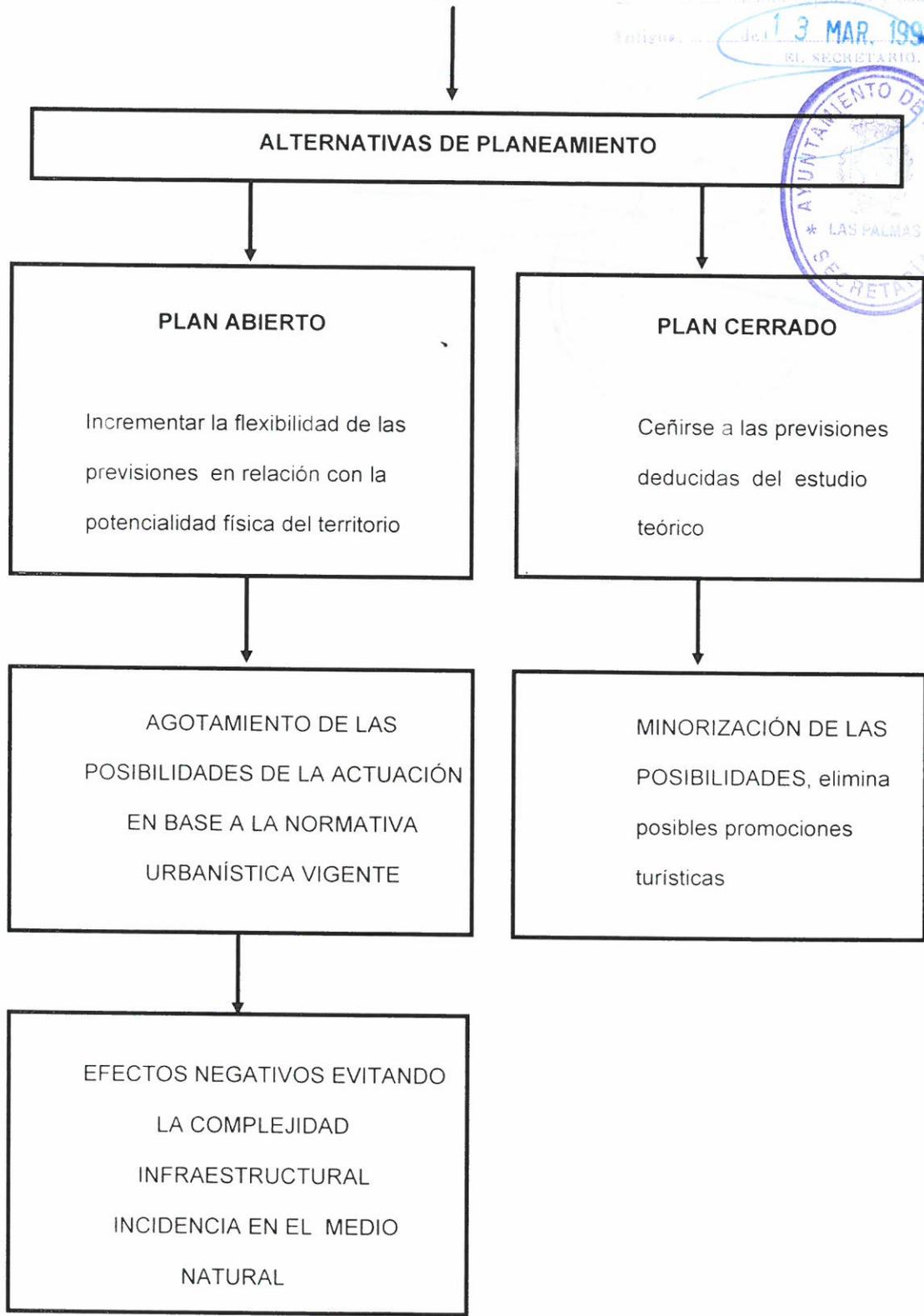


El presente es una copia fiel y exacta que el presente
de ... con el aprobado por el
Ayuntamiento de Palma en Sesión 27 AGO. 1997
siendo copia fiel y exacta. Doy fe.
Antigua, de 13 MAR. 1998 de 19
EL SECRETARIO,

FASE DE APTITUDES Y CONDICIONANTES:



DE... que el presente
... por el
27 AGO. 1997
... siendo copia fiel y exacta. Doy fe.
Antigua, del 13 MAR. 1998
EL SECRETARIO.



PROPUESTA:

ADOPCIÓN DEL PLAN CERRADO

- ZONAS DE PROMOCIÓN CONDICIONADAS A EXTREMOS DE INTERÉS GENERAL Y DE RENTABILIDAD DE INVERSIONES (VIABILIDAD DEL PLAN)
- ESTABLECIMIENTO DE ESTANDARES MAXIMOS DENTRO DE LOS LIMITES DE ADMISIBILIDAD DEL USO DEL TERRITORIO
- ORDENACION DE LOS POLIGONOS DE ACTUACION TURISTICOS, MEDIANTE LA JERARQUIZACION Y ESTRUCTURACION URBANA DE LOS USOS, A DESARROLLAR SEGUN LA DEMANDA TURISTICA.

La propuesta se refleja gráficamente en el plano de ZONIFICACIÓN GENERAL.

...haber consistido que el present.
... con el aprobado por el
... en Sesión **27 AGO. 1997**
... copia fiel y exacta. Doy fe.
Antigua, de **13 MAR. 1998**
EL SECRETARIO,



1.C.3. SOLUCION ADOPTADA

1.C.3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

Existen una serie de condicionante que se han tenido en cuenta a la hora de proyectar la estructura y zonificación del Plan Parcial que desarrolla el Sector Nº 7 del Plan General de Antigua.

Veamos cada uno de ellos:

- 1º) El lindero Oeste del Plan es la carretera FV-02 que une Puerto del Rosario con Corralejo, pasando por la zona turística del Castillo. Esta carretera es la que soporta mayor tráfico de la isla con una Intensidad Media Diaria (IMD) de 13.00 vehículos. La carretera es propiedad del Cabildo Insular de Fuerteventura y ha sido acondicionada en el año 1995 y 1996. En la actualidad tiene una anchura de 10 metros. Está clasificada por al Ley de Carreteras de Canarias como carretera de interés regional. Esto obliga a elegir una zona de servidumbre de 10 metros ya que el límite de la edificación se sitúa como mínimo a 25 metros desde la arista exterior de la explanación.
- 2º) El lindero Este es una carretera local que une el núcleo del Matorral, perteneciente a Puerto del Rosario con la urbanización turística de Nuevo Horizonte. La carretera tiene una anchura media de 6 metros.
- 3º) El Cabildo de Fuerteventura mandó ejecutar el acondicionamiento de la carretera FV-02 dotó al núcleo del Matorral y Nuevo Horizonte las glorietas de acceso. La más cercana es la glorieta de Nuevo Horizonte que obliga a separar el acceso al Plan Parcial para cumplir las distancias mínimas que fija el Reglamento de Carreteras de Canarias.
- 4º) El lindero Sur del Sector Nº 7 es un antiguo Plan Especial denominado Caleta Blanca. Este suelo está clasificado como urbano por el Plan General de Antigua.
- 5º) El lindero restante, es decir, el Norte, es suelo urbanizable no programado, que se considera rústico mientras no se realice el correspondiente PAU.
- 6º) Hay que destacar la buena topografía, que tiene el ámbito, así como la ausencia de lomas, desniveles, edificaciones o cualquier condicionante geotécnico que pudiera condicionar el proyecto.

... que el presento
... aprobado por el
Ayuntamiento de Antigua, el día 27 AGO. 1997
... copia fiel y exacta. Doy fe.
13 MAR. 1998
Antigua, ... de 19...
EL SECRETARIO,



27 AGO. 1997

MAR. 1998

Teniendo en cuenta todo lo anterior y las determinaciones que establece el Plan General de Antigua, se ha efectuado la distribución en Planta que se puede apreciar en el plano 3-A.1. de Ordenación del Territorio.

El acceso a la urbanización se produce desde la carretera FV-02 en el punto kilométrico 8,100 aproximadamente. A una distancia de 1.100 metros de la glorieta de acceso a Nuevo Horizonte y Triquivijate. La unión se realiza mediante un enlace a distinto nivel del tipo Pesa, que consiste en dos glorietas a ambos lados de la carretera FV-02, unidas por un ramal inferior a la carretera.

En la estructura del Plan se ha buscado una simetría que permita una fácil orientación en su interior y una distribución coherente de los equipamientos, dotaciones y zonas verdes.

La glorieta del enlace situada en el interior del Plan Parcial sirve de distribución del tráfico.

De ella parte una vía de servicio paralela a la carretera FV-02 separada 15 metros por una zona de protección de la carretera. Esta vía de servicio continua hasta el lindero Sur para permitir la comunicación con el Suelo Urbano de Caleta Blanca. Esta calle dispone de aparcamientos a ambos lados siendo mayor la zona más cercana a la carretera.

Tomando como base esta calle de servicio se ha ido estructurando el Plan Parcial. Los polígonos que se apoyan en ella tiene un fondo de 140 metros para permitir parcelas con una profundidad de 70 metros. En esta primera línea se pretende que las edificaciones sean de gran calidad y que sirvan de atracción, en si mismos, al Plan Parcial.

La calle posterior es paralela a 140 metros a la calle de servicio. Esta calle tiene continuidad hasta los linderos Sur, con el suelo urbano de Caleta Blanca y Norte, suelo urbanizable no programado por lo que está garantizada la continuidad sin en un futuro se desarrolla. En ambos extremos de esta calle se han proyectado dos aparcamientos que completan el número existente en los viales hasta un total de 1.189.

Desde esta segunda calle, paralela a la calle de servicio, parten dos vías transversales hasta la carretera local. La separación de las calles a los linderos Norte y Sur no es casual. Se ha pretendido dejar dos franjas entre 80 y 100 metros de zona verde que separen las construcciones del suelo no programado en el lindero Norte y de la Montaña del Dinero en el suelo Sur. En ambos casos las superficies de las zonas verdes garantizan una buena utilización del territorio para ese uso. Entre

la zona verde y las calles se ha establecido una franja parcela de 50 metros. Las dos calles como se comprueba en el plano 3-A, 1 acceden a la carretera local del Matorral a Nuevo Horizonte.

Por último se ha proyectado una calle que une las dos anteriores.

La zonificación de los usos industriales se han establecido en tres clases: Intensiva, Semiintensiva y Extensiva. La diferencia entre ellas es básicamente en la edificabilidad en el caso de la intensiva y semiintensiva. En el caso de la extensiva, se ha concentrado en el interior del Plan, pues la edificación permitida requiere grandes retranqueos y superficies de parcela.

El uso Intensivo Tipo A, supone el 2,03% del total, tiene una edificabilidad de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$. El uso Intensivo Tipo B asciende al 6,53% del total, con una edificabilidad media de $0,45 \text{ m}^2$. El tamaño de la parcela en ambos tipos oscila entre 300 y 500 metros. Están situadas en las esquinas de los Polígonos y se han proyectado para la posible demanda de pequeñas industrias o almacenes.

El uso semiintensivo es el mas abundante en el Plan Parcial. Del tipo A tenemos el 48,49%. Con una edificabilidad de $0,714 \text{ m}^2$ y del tipo B el 27,42% con una edificabilidad de $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La diferencia entre ambos esta en el tamaño de las parcelas que tienen en el caso de A un fondo de 70 metros y de 50 metros en el A. En ambos casos se obliga a un retranqueo de 10 metros a viario o al lindero opuesto al viario con eso se consigue una tipología de naves de 1.000 m^2 o 600 m^2 , según sea del tipo A o B.

El uso extensivo, como se indicó anteriormente, se ha concentrado en el interior del Plan. Supone el 15,53% del Suelo industrial y su edificabilidad es de $0,3917 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Las totalidad del suelo destinado a uso industrial en el Plan es de 187.445 m^2 que es el 53,56% de la totalidad.

El equipamiento de interés público y social se ha concentrado en su totalidad, con excepción de la parcela para dotaciones técnicas, que se ha colocado en el lindero Nordeste por cuestiones de funcionamiento de la infraestructura y la parcela comercial (8.400 m^2) que se ha proyectado en las inmediaciones del acceso a la urbanización.

27 AGO. 1997

El equipamiento deportivo y social se ha proyectado en la zona central de la urbanización. El Parque deportivo tiene una superficie de 27.531 m² que permite que el Ayuntamiento de Antigua pueda acometer grandes instalaciones. Enmarcado en el Equipamiento deportivo se ha dispuesto el equipamiento social (6.184 m²), distribuidos en Administrativo (2.184 m²), Sanitario (2.000 m²) y Asistencial (2.000 m²).

El equipamiento público es una pieza de unión de las diversas parcelas de uso industrial.

En la zonificación establecida se ha cuidado que en ningún punto la futura edificación supere la cota de la Montaña del Dinero o de las cercanas edificaciones de la urbanización Nuevo Horizonte.

1.C.3.2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO

Los distintos usos del suelo se distribuyen conforme a la zonificación que se establece y que queda definido gráficamente en el plano 3.A.1. del Documento N° 3 del presente Proyecto.

A) ZONA INDUSTRIAL:

La distribución se realiza en función de la intensidad edificatoria.

A-1) ZONA INTENSIVA:

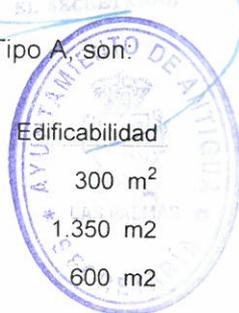
Corresponde a la zona de mayor admisibilidad de la edificación, según la zonificación establecida en la ordenación.

El uso previsto es el de comercio en local comercial, autoservicios, superservicios, oficinas, industrias y almacenes Clase A.

Existen dos tipos de Intensiva, Tipo A con una edificabilidad de 0,75 m²/m² y la de Tipo B con una edificabilidad de 0,45 m²/m²

27 AGO. 1997

13 MAR. 1998



Los polígonos donde se ubica la Intensiva Tipo A, son:

Polígono	Superficie	Edificabilidad
P-1	400 m ²	300 m ²
P-3	1.800 m ²	1.350 m ²
P-4	800 m ²	600 m ²
P-6	800 m ²	600 m ²
TOTAL	3.800 m²	2.850 m²

y la Intensiva Tipo B:

Polígono	Superficie	Edificabilidad
P-1	1.000 m ²	450 m ²
P-3	1.000 m ²	450 m ²
P-4	2.247_20m ²	1.011 m ²
P-5	1.000_20m ²	450_20m ²
P-6	2.000 m ²	900 m ²
P-7	1.000_20m ²	450_20m ²
P-11	1.000_20m ²	450_20m ²
P-12	1.000_20m ²	450_20m ²
P-13	1.000_20m ²	450_20m ²
TOTAL	12.247 m²	5.511 m²

B.2) ZONA SEMI-INTENSIVA

Corresponde a la zona de admisibilidad media de la edificación, según la zonificación establecida en la Ordenación.

El uso previsto es el de comercio en agrupación comercial, supermercados, economatos, cooperativas, oficinas, industrias y almacenes clase C.

Existen dos tipos de industria semiintensiva, la de tipo A con una edificabilidad de 0,714 m²/m² y la de tipo B con una edificabilidad de 0,60 m²/m².

27 AGO 1007

La distribución de la de tipo A es la siguiente:

Polígono	Superficie	Edificabilidad
P-1	9.630 m ²	6.876 m ²
P-3	53.200 m ²	37.985 m ²
P-4	7.621 m ²	5.441 m ²
P-6	20.438 m ²	14.593 m ²
TOTAL	90.889 m²	64.895 m²

y la del Tipo B:

Polígono	Superficie	Edificabilidad
P-5	14.120_20m ²	8.472_20m ²
P-7	15.000_20m ²	9.000 m ²
P-11	3.648_20m ²	2.189_20m ²
P-12	3.507_20m ²	2.104_20m ²
P-13	15.128_20m ²	9.077_20m ²
TOTAL	51.403 m²	30.842 m²

B.3) ZONA EXTENSIVA:

Corresponde a la zona de admisibilidad menor de la edificación, según la zonificación establecida en la Ordenación.

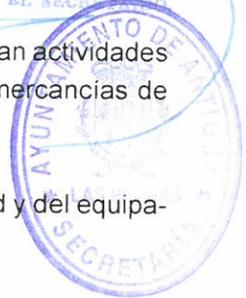
El uso previsto es el de comercial en grandes superficies, industrial y de almacenamiento en las clase C.

La extensión de esta zona en la ordenación proyectada es de 29.106 m² en una edificabilidad permisible máxima de 11.402 m².

La polígonos donde se ubica esta zona son:

Polígono	Superficie	Edificabilidad
P-8	12.281 m ²	4.811 m ²
P-10	16.825 m ²	6.591 m ²

27 AGO. 1997
13 MAR. 1998
Antigua, de. 19



C) ZONA COMERCIAL:

Comprende aquella zona donde se desarrollan actividades de servicio público con compraventa o permuta de mercancías de toda clase.

Se ha proyectado en el centro de la actividad y del equipamiento, de mayor acceso y aparcamiento.

La superficie de esta zona es de 8.400 m² con una edificabilidad máxima de 8.400 m². Su ubicación es en el Polígono 2.

D) EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Corresponde a aquella zona donde la actividad a desarrollar sea la exclusivamente deportiva: campo de fútbol, lucha, polideportivo, estadio, etc.

La extensión prevista para este uso es de 27.531 m², con una superficie edificable máxima de 2.753 m². Su ubicación es en el Polígono nº 9.

E) EQUIPAMIENTO SOCIAL

E-1) EQUIPAMIENTO SANITARIO

Comprende la zona cuyo destino específico es el que se indica en el título del presente apartado: consultorio médico, farmacia, clínica, etc.

La superficie prevista para este uso es de 2.000 m² con una edificabilidad de 1.000 m². Su ubicación es en el polígono nº 15.

E-2) EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

Comprende la zona cuyo destino específico es el de guarderías, escuelas maternas, residencia de ancianos, etc.

La superficie prevista para este uso es de 2.000 m², con una edificabilidad de 1.000 m². Su ubicación es en el polígono nº 15.

E-3) EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO

Con destino de la edificación para actividades administrativas de administración municipal, insular, autonómica o estatal y establecimientos oficiales.

La superficie prevista para este uso es de 2.184 m² con una edificabilidad de 1.092 m². Su ubicación es en el polígono nº 15.

F) DOTACION PARA SERVICIOS TECNICOS

Se ha previsto esta parcela para instalar en ella todos los servicios técnicos necesarios: depuradora, potabilizadora, depósitos, impulsiones, etc.

La superficie prevista es de 2.756 m² con una edificabilidad máxima de 551 m². Su ubicación es en la parcela nº 14.

G) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES, VIARIO Y APARCAMIENTOS

Comprende la zona del Plan Parcial reservada para jardines, viario rodado y peatonal y aparcamientos.

La superficie total de la zona es de 117.684 m², según el siguiente desglose:

Jardines:	47.835 m ²
Resto espacios libres	25.622 m ²
Viario rodado:	29.864 m ²
Aparcamientos:	14.363 m ²
TOTAL	117.684 m²

1.C.4. SERVICIOS URBANOS

1.C.4.1. ESTRUCTURA VIARIA

1.C.4.1.1. Circulación rodada

1.C.4.1.1.1. Trazado en planta

La estructura del viario de la ordenación proyectada, está constituida por tres tipos de calles atendiendo a su funcionalidad:

- a) Vial de penetración a la urbanización desde la carretera FV-02 a la Urbanización. El acceso al Plan Parcial se proyecta mediante un enlace tipo Pesa con dos glorietas.
- b) Viales de distribución a toda la urbanización que permitan el acceso a todas las parcelas, tal y como refleja gráficamente la hoja de planos 3.B.1. del presente Proyecto.
- c) Vial de servicio, paralelo a la FV-02 y, permite el acceso a las parcelas de primera fila. Este vial parte directamente desde el enlace de acceso a la urbanización.

Las secciones tipo, tal como las podemos observar en la hoja de planos 3.B.3. de tipología viaria, son las siguientes:

- **Vial de penetración** constituido por una plataforma de 14 metros, distribuidos en una calzada de 6 metros y dos aceras de 4,00 metros.
- **Viales de distribución**, constituidos por una plataforma de 14 metros, formada por dos aceras de 1,5 metros de anchura, dos aparcamientos de 2,5 metros y una calzada de 6 metros.
- **Vial de servicio**, que está formado por una plataforma de 17,00 metros, distribuido en dos aceras de 1,5 metros, una calzada de 6,00 metros, un aparcamiento de 2,5 metros, lindan-

El presente Plan parcial consta de 7 (siete) folios, de los cuales el presente documento constituye el aprobado por el Ayuntamiento de Antigua en Sesión Ordinaria de fecha 27 AGO. 1997. Doy fe. Antigua, de 13 MAR. 1998. EL SECRETARIO,



27 AGO. 1997

do con las parcelas y aparcamientos de 5,50 metros más cercano a la zona libre de la carretera.

Se disponen dos zonas específicas de aparcamientos con una capacidad de 114 plazas. En los viales se puede disponer de 1.075 plazas, lo que arroja una cifra total de 1.189 plazas.

El artículo 15 del Reglamento de Planeamiento establece 1 plaza por cada 100 m² construidos lo que arroja una cifra de 1.150 plazas, cifra suficientemente cubierta por el Plan Parcial.

1.C.4.1.1.2. Trazado en alzado

Las pendientes longitudinales de las distintas calles que componen el viario así como sus acuerdos verticales, quedan detallados en la hoja de planos N° 3.B.2. del documento N° 3 y en la hoja de planos N° 3.B.1. se puede observar los puntos notables del trazado en alzado, con indicación del sentido de la rasante.

1.C.4.2. RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTE CONTRA INCENDIOS

1.C.4.2.1. Red general de abastecimiento de agua potable. Conducción y distribución

La red de abastecimiento de agua potable se plantea en malla cerrada. La alimentación de la red se realizará a través de un depósito general de abastecimiento y regulación, situado en la cota +40 metros, el cual a su vez se alimentará a través de la desalinizadora que tendrá que ejecutarse en la parcela para dotaciones técnicas.

El esquema de la red se encuentra definida en la hoja de planos N° 3.C.1. del Documento N° 3 del presente Proyecto.

... que el presente...
... el aprobado por el:
Ayuntamiento de Antigua en sesión de fecha 27 AGO. 1997
... dando copia fiel y exacta. Doy fe.
Antigua, a los 13 días del mes de Agosto de 1998
El SECRETARIO,

La red contraincendios se conectará a la red de riego con un caudal mínimo de 5 litros/segundo por hidrante, considerando un funcionamiento simultáneo en dos de ellas.

La red en sus cálculos y definición se ajustará a las condiciones siguientes:

- a) La dotación para usos industriales será de 20 m³ por hectárea y día.
- b) El dimensionamiento de la red se estudiará en sus dos aspectos:

- Dimensionamiento hidráulico:

- Caudales necesarios en los distintos nudos obtenidos a partir de la distribución topográfica de la población.
- Se adoptará un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio.
- Se comprobará las presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales.
- Se comprobará así mismo, las presiones y velocidades para un catalogo de averías en ramales importantes, que permitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.
- Se procurará que la red sea capaz de suministrar agua a las plantas bajas de todos los edificios, a pesar de la existencia de alguna avería.
- Deberá definirse la disposición de todas las piezas especiales de la red, justificándose su misión en el conjunto, teniendo en cuenta las exigencias funcionales de la explotación y la seguridad del servicio.

Cada pieza o conjunto de piezas especiales deberá alojarse en una arqueta, con dimensiones que permitan el acceso y maniobra de los distintos elementos.

Dilección de Obras Públicas y Urbanismo del presente
Ayuntamiento de Antigua, a las 27 AGO. 1997

- Dimensionamiento estático-resistente:

Antigua, a las 13 MAR. 1998

Las tuberías de conducciones forzadas se dimensionarán de acuerdo con el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de agua" teniendo en cuenta todas las cargas, tanto internas como externas, que actúen sobre el tubo de servicio.

Será, así mismo, preceptivo el dimensionamiento mecánico de cada una de las obras o estructuras proyectadas para la conducción, a cuyo efecto se consideran:

- Cargas permanentes: peso propio y cargas muertas.
- Las sobrecargas: de construcción, explotación y climáticas.
- Acciones indirectas: reológicas, térmicas y sísmicas, en su caso.

- Depósito:

Además de los estudios que a continuación se expresan se considerará el aspecto estético, en especial en los depósitos elevadores.

- Estudio funcional:

Fijado el volumen a almacenar y el respectivo emplazamiento, se procederá a dimensionar el depósito de acuerdo con criterios que establezcan la máxima funcionalidad del conjunto, compatible con la más completa tipificación posible de obras y mecanismos.

Debiendo realizarse, con objeto de asegurar una óptima y funcional explotación, un estudio justificativo especialmente en lo que se refiere a:

- Número de compartimentos e interconexión entre ellos.

- Situación o diseño de cámara o cámaras de válvulas, señalándose tuberías de llegada, toma, desagüe y vertido.
- Galería de vigilancia y drenaje.
- Ventilación.
- Aislamiento térmico.
- Estanqueidad.
- Protección frente a contaminaciones.



A la salida de los depósitos deberán disponerse medidores que permitan conocer el caudal vertido.

- Cálculos estático-resistente:

El dimensionamiento estructural de los depósitos se realizará teniendo en cuenta las siguientes solicitaciones:

- Las cargas permanentes: peso propio y cargas muertas.
- Sobrecargas: de construcción, explotación y climáticas.
- Acciones indirectas: reológicas, térmicas y sísmicas en su caso.

La metodología de cálculo de secciones se hará siguiendo las normas vigentes, según el tipo de material de que se trate; a este respecto se tendrá muy en cuenta la comprobación a fisuración, con el fin de conseguir una correcta estanqueidad.

Será preceptivo el cálculo de las cimentaciones, para lo cual se deberá tener un adecuado conocimiento de las características del terreno, teniendo en cuenta posibles fugas y su repercusión, nivel freático, etc..

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 27 AGO. 1997
13 MAR. 1998
Antigua, de 19 de 19

- Dimensionamiento:

El dimensionamiento de los depósitos reguladores ha de ser tal que la reserva sea mínima de tres idas.

1.C.4.2.2. Desalinizadora

Dado que las plantas potabilizadoras de agua, están moduladas, y en la escala de modulación se pasa de 300 m³/día á 400 m³/día, se ha previsto instalar dos módulos AQ-350 de 350 m³/día de producción cada uno, con lo que el suministro quedará garantizado siempre con el mínimo consumo, en caso de avería de uno de los módulos, y en régimen normal de funcionamiento su rendimiento y mantenimiento no será forzado. De otra parte estarían cubiertas las necesidades de desarrollo por etapas.

La planta potabilizadora prevista es de la empresa AQUAPORT, y son cuatro unidades de destilación ATVCDP, cuyas características nominales son:

MODELO:	AQ - 350
CAPACIDAD :	350 m ³ /día y módulo
CAPACIDAD TOTAL:	2 x 350 = 700 m ³ /día
AGUA PRODUCIDA:	salinidad máxima 500 ppm TDS (sólido disuelto total)
ALIMENTACION:	26 m ³ /h de agua de 3,5% TDS
EVACUACION DE SALMUERA:	15,6 m ³ /día con 6% TDS
RECIRCULACION	140 m ³ /h.
TEMPERATURA MINIMA DE ALIMENTOS	15°C á 20°C
TEMPERATURA DEL PROCESO	36°C
DIMENSIONES DEL TANQUE:	
Longitud .	8,5 m.
Ancho	4,0 m.
Alto	6,6 m.
DIMENSIONES MINIMAS OBRA CIVIL	(14 x 7 x 9 m) x 2 módulos

El proceso de producción de agua es el siguiente:

El ATVCDP es una unidad de destilación de compresión de vapor a temperatura ambiente de efecto único.

Los principales componentes de la planta son:

- a) El evaporador-condensador (tanque principal)
- b) El compresor centrífugo de vapor
- c) Las bombas
- d) Los intercambiadores de calor de alimentación.

El agua entrante fluye en primer lugar a través de los intercambiadores de calor de alimentación. Allí se calienta a través de la descarga del producto y de los flujos de la salmuera, recuperando así el calor del proceso. Al dirigirse hacia el evaporador de agua de alimentación se calienta adicionalmente, a la vez que se desairea en un condensador auxiliar, que forma parte del sistema de remoción de aire.

La alimentación calentada y desaireada se mezcla entonces con la salmuera del evaporador, en la succión de la bomba de recirculación volviéndose a descargar en el evaporador a través de las toberas de rociado para formar finas y continuas películas de agua sobre los tubos del evaporador.

Como a través de su succión el compresor de vapor establece una presión menor que la presión de equilibrio de la película de salmuera en los tubos, parte de la salmuera se vaporiza instantáneamente. El vapor generado pasa a través de un desnebulizador para remover las gotitas arrastradas de la etapa anterior, es comprimido por el compresor y se descarga en los tubos a una presión que ahora resulta levemente más alta que la presión de equilibrio líquido-vapor. Por lo tanto, el condensador de vapor cede su calor latente de condensación pasando por las paredes de los tubos, a la salmuera que flota en el exterior. De este modo suministra el calor latente requerido para evaporar una cantidad adicional igual de salmuera.

La salmuera y el condensado, que es producto libre de sal, se extraen ambos por bombeo del evaporador-con-

densador utilizando bombas separadas. Al salir la salmuera y el producto intercambian calor con la alimentación entrante.

El aire y otros gases no condensables deben extraerse continuamente del proceso. Se purgan del condensador principal en forma de mezcla de aire y vapor que primero se concentra en el condensador auxiliar condensando parte de los vapores de agua y luego se descargan usando la bomba de vacío, también produce el vacío inicial.

Se añade una pequeña dosis de inhibidor de incrustaciones al agua de alimentación para retardar el depósito de escamas en el evaporador. A fin de neutralizar la leve acidez natural del agua producida, se aplica un tratamiento químico a la descarga del producto.

1.C.4.3. RED GENERAL DE SANEAMIENTO

1.C.4.3.1. Red General

El esquema de la red de saneamiento que se plantea, figura en el hoja de planos N° 3.C.3. del Documento N° 3 del presente Proyecto.

La red desemboca por gravedad en estaciones de bombeo. Posteriormente se impulsa el agua a la depuradora, mediante circuitos independientes.

El sistema de alcantarillado que se proyecta es de tipo unitario.

La red en su dimensionamiento y definición se ajustará a las características siguientes:

a) Caudales:

Comportará los dos aspectos principales: caudales de aguas residuales y caudales pluviales. Deberán estudiarse para distintas zonas las aportaciones de ambas procedencias.

DECLARACIÓN de haber existido que el presente
documento se encuentra con el ser dado por el
27 AGO. 1997

a.1) Caudales de aguas residuales:

Se tomarán los mismos valores que para la red de distribución de agua potable.

a.2) Caudales de aguas pluviales:

Se determinará de acuerdo con las Normas para la Redacción de Proyectos de Saneamiento de la Dirección General de Obras Hidráulicas.

b) Trazado en planta:

El trazado de la red discurrirá en general por los viales.

Se colocarán pozos de registro en todos los cambios de dirección, tramos curvos o cambios de pendientes.

Se proyectarán suficientes rejillas o imbornales capaces de absorber las aguas de lluvias de la calzada y también acometidas para las parcelas.

Las acometidas a la red y los imbornales se efectuarán siempre a pozos de registro.

La separación mínima en horizontal a la red de agua, ha de ser de 1,50 metros.

c) Trazado en alzado:

La situación en alzado se proyectará a una profundidad tal que asegure el drenaje de las edificaciones normales y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento; el punto más elevado de la sección no debe estar a menos de 1,20 metros por debajo de la superficie del tramo y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución de agua.

Se señalarán los puntos en los que no sea posible satisfacer alguna de estas condiciones y se justificará la solución adoptada.

DH ICENAC. Para dar fe de que el presente documento es una copia autorizada por el Ayuntamiento de Antigua un día 27 AGO. 1997

1.- Pozos de registro:

Deben situarse a distancia máxima de 50 m. En todo caso como norma general se dispondrán en puntos singulares, tales como cambios de alineaciones, cambios de pendientes, etc...

2.- Cámaras de descarga:

Salvo que se prevea otro sistema para evitarlas, se situarán en cabeza de ramales en las que sean de temer sedimentaciones, bien por reducida pendiente o por escaso caudal previsible. Tendrán una capacidad mínima de 0,60 m3.

3.- Aliviaderos de crecidas:

Excepcionalmente se instalarán en la red de aliviaderos de crecidas que evacuan en el barranco de La Muley.

1.C.4.3.2. Estaciones de impulsión

Se deberán estudiar los siguientes elementos:

- Pozo de bombeo o depósito regulador.

Se dimensionará teniendo en cuenta los criterios de capacidad de regulación y el tiempo máximo de estancia a caudal mínimo.

- Equipo de bombeo. Se definirá el tipo de bomba recomendable. El número y capacidad de cada una de las bombas, se determinará teniendo en cuenta:
 - Caudales de proyecto
 - Tiempo máximo de parada de la unidad menor
 - Tiempo mínimo de funcionamiento de cada unidad
 - Unidades de reserva

1.C.4.3.3. Estacion depuradora

Aguas residuales:

Para cada paso se realizará las oportunas averiguaciones, según las dotaciones necesarias.

Las aguas residuales se clasificarán con arreglo al siguiente criterio (para elección de la depuradora):

- a) Aguas residuales corrientes de W.C., cocinas, lavabos, etc., de composición similar a las domésticas (depuración mecánica y biológica)
- b) Aguas contaminadas con productos orgánicos e inorgánicos. Requieren tratamiento propio, o bien en depuradora general, para posterior vertido a la red general.

El estudio de la depuración de aguas, así como el de los sistemas de vertido de afluentes (pozos filtrantes o salidas al mar) se tendrá que ajustar a las especificaciones del M.O.P. y a las N.T.E.-ISD/1.974, según la descripción literal siguiente:

"Aireación prolongada mediante turbinas".

Sistema de depuración de aguas residuales está constituido por:

- Cámara de desbaste con limpieza mecánica. A la entrada de la cámara, el agua residual pasa a través de una reja inclinada que retiene los elementos más gruesos. La limpieza de esta reja será manual.
- El agua residual desbastada pasa a una cámara formada por dos redes en paralelo, una de ellas con limpieza automática de los residuos retenidos, quedando la otra en reserva para caso de reparación o mantenimiento de la automática. Los residuos se depositan sobre una bandeja perforada a fin de que el agua extraída caiga de nuevo en el canal que conduce el agua hacia el arenero.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento es una copia fiel y exacta. Doy fe.
27 AGO. 1997
13 MAR. 1998
Antigua. ISLA DE FUERTEVENTURA. SECRETARIO.

... para demostrar que el presente
... el aprobado por el
Ayuntamiento en Sesión del 27 AGO. 1997
... 13 MAR. 1998

- El arenero recibe el agua procedente de la cámara de desbaste de limpieza mecánica, la cual se conduce mediante compuertas hacia uno o dos canales donde se decantan las arenas.

Tanque de aireación prolongada mediante turbinas. El agua procedente del arenero llega a un tanque, donde hay una turbina que agita el agua mediante giro de sus paletas produciendo aireación y manteniendo los lodos en movimiento. La aireación mantiene una población bacteriana de tipo aerobio que metaboliza las sustancias orgánicas presentes, reduciéndolas a compuestos más simples inofensivos o incorporándolos a su masa celular.

Asimismo favorece la coagulación o floculación de las sustancias en suspensión para su decantación posterior. Esta agua pasa a través de unos orificios a media altura, a un tanque de decantación, donde los lodos caen al fondo y regresan al tanque de aireación, mientras el agua depurada rebosa y pasa a la cámara de esterilización o a vertido, cuando esta no sea necesaria.

Parte de los lodos quedan retenidos, sin regresar al tanque de aireación, en una cámara, de donde pasan a los lechos de secado.

Lechos de secado. A través de una tubería, los lodos procedentes del tanque de aireación prolongada se distribuyen entre los lechos de secado donde los lodos reposan hasta su total desecación.

Cámaras de esterilización. Cuando las aguas procedentes del tanque de aireación hayan de verterse a cauces calificados como protegidos o vigilados o al mar, en proximidad de playa, pasarán previamente por una cámara de esterilización donde se complete su depuración por tratamiento químico.

DILIGENCIA
Instituto conciliar de Antigua
Excmo. Ayuntamiento de Antigua
13 MAR 1998
SECRETARÍA

1.C.4.4. RED GENERAL DE RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS

Distribución:

Como se puede observar en la hoja de planos 3.C.2. del Documento N° 3 del presente Proyecto, la red de riego se plantea a partir de un depósito regulador ubicado en la zona que se indica y en la cota +42, desde el que parte la red a todo el territorio de la actuación por gravedad y paralelo a la red de abastecimiento y en malla cerrada.

La red en sus cálculos y definiciones se ajustará a las condiciones impuestas en el apartado anterior, con la siguiente dotación para riego y otros usos: 0,5 litros/ida por m² de calle y para zona verde a razón de 5 litros/día por m².

Depósitos reguladores:

Se ajustarán a las condiciones impuestas en el apartado anterior.

En cumplimiento de las Normas establecidas en el Plan General Municipal y de las dotaciones establecidas en los párrafos anteriores, resulta pues, las siguientes dotaciones globales:

- Superficie de calles	44.227 m ²
- Superficie zonas verdes	73.457 m ²
Dotaciones:	
- Dotación industrial	700 m ³ /día
- Riego calles	22 m ³ /día
- Riego zonas verdes	367 m ³ /día
TOTAL	1.089 m³/día

Al proyectarse la utilización para riego de aguas depuradas de Estación Depuradora de doble efecto y de acción biológica por fangos activados por aireación, con un grado de D.B.O. del 95%, destinada a riego por aspersión de las zonas verdes, e irrigación y limpieza de viales, lo cual suministra volumen adicional de agua.

La planta recupera aproximadamente el 90% del caudal de abastecimiento, o sea:

$$700 \text{ m}^3/\text{día} \times 0,90 = 630 \text{ m}^3/\text{día}$$

El suministro realmente necesario sería en este caso para el consumo de la población de la actuación urbana ordenada:

Caudal a suministrar 700 m³/día

Agua depurada 630 m³/día

Los depósitos a instalar tendrán por tanto las siguientes capacidades:

Depósito de agua potable:

$$700 \text{ m}^3/\text{día} \times 3 = 2.100 \text{ m}^3$$

Depósito de agua depurada:

$$630 \text{ m}^3/\text{día} \times 3 = 1.890 \text{ m}^3$$

Con objeto de regar la zona libre de edificación de las parcelas, se colocarán conectadas a la red.

1.C.4.5. PARQUE DE LIMPIEZA - BASURAS

La recogida de basuras y su eliminación, se resuelve incorporándolo al servicio municipal de Antigua.

En el plano 3.C.6. se establece el itinerario de recogida, ubicando en cada polígono la colocación de los contenedores estancos, donde se deposita la basura para su posterior recogida.

BASE DE CALCULO

- M² construidos 130.296
- Basura por m² 30 g/día

DIMENSIONAMIENTO

130.296 x 30 gramos /día = 3.909 kg/día
1.544 kg/día : 350 kg/m³ = .. 11,17 m³/día

27 AGO. 1997
17 3 MAR. 1998

1.C.4.6. RED GENERAL DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

La alimentación de energía a la citada parcelación se realizará desde el punto fijado por la Compañía Suministradora y que corresponde a la línea subterránea de enlace a un núcleo cercano mediante el tendido de cable unipolar de 150 mm² de sección con conductor de aluminio y con un aislamiento de etileno propileno , de la serie 12/20 kv.

Desde este punto se tendrán dos cables para lograr que esta línea quede intercalada en el anillo existente. Para conseguirlo las dos puntas se tenderán desde el conductor existente actualmente mediante la realización de dos empalmes.

Este conductor finalizará en la E.T. nº 1, que irá dotada de dos transformadores de 630 kva. Desde la E.T nº 1 saldrá otra línea subterránea con conductor unipolar de 150 mm² con aislamiento en seco, y que irá uniendo las distintas Estaciones Transformadoras.

Trazado:

La línea partirá desde el punto de conexión citado, llegando a la E.T. nº 1, la cual enlazará con la nº 2, esta a su vez con la nº 3. Desde esta se cerrará el circuito enlazando con el conductor existente.

La longitud total es de 2.400 metros y se efectuará el tendido por zonas comunes, como se refleja en la hoja de planos correspondiente.

Se ha efectuado el trazado de la misma de tal manera que disponga de una doble alimentación, para garantizar así una continuidad en el servicio, a la par que facilita la operatividad de la Compañía Suministradora.

1.C.4.6.1. Estaciones Transformadoras

Se construirán tres Estaciones Transformadoras, cuyas características principales son las que a continuación se indican:

Estación Transformadora de obra civil superficie con dos transformadores de 630 KVA, y con cuatro celdas prefabricadas de Alta Tensión. Las dos primeras con seccionador interruptor y los correspondiente seccionadores de puesta a tierra. Las restantes estarán dotadas de los correspondientes ruptofisibles de protección de los transformadores.

27 AGO. 1997
13 MAR. 1998



1.C.4.6.2. Redes de Baja Tensión

Desde los cuadros de Baja Tensión de cada Estación Transformadora saldrán las líneas mediante conductores unipolares de 0,6/1 Kv de tensión nominal y con secciones comprendidas entre 240 mm² y 16 mm² con conductor de cobre, siendo su aislamiento a base de polietileno reticulado PRC.

Estas líneas irán entubadas, mediante tubos de PVC de 160 milímetros de diámetro con arquetas cada 30 metros. Los tubos irán enterrados a una profundidad de 60 centímetros.

Desde el cuadro de Baja Tensión de la Estación Transformadora nº 1 se atenderá las necesidades de suministro para las parcelas más cercanas, la zona deportiva y la parcela técnica, mediante la utilización de los conductores resultantes de los cálculos que se detallan más adelante.

Desde el cuadro de Baja Tensión, de la Estación Transformadora nº 2 se atenderá las necesidades de suministro para las parcelas indicadas en el plano de Baja Tensión, mediante línea de Baja Tensión.

Desde el cuadro de Baja Tensión de la estación Transformadora nº 3 se acometerá a las parcelas indicadas en el plano de Baja Tensión área comercial e impulsión mediante la utilización de los conductores resultantes de los cálculos que se detallan más adelante.

1.C.4.6.3. Potencia

La potencia instalada para los servicios generales y demanda de las parcelas equipamiento como ya veremos, de:

27 AGO. 1997

1.D. DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL

Antigua.

11 3 MAR. 1998

EL SECRETARIO,

1.D.1. JUSTIFICACIÓN DE CONTENIDO AMBIENTAL

El Plan Parcial se adapta a las exigencias del Decreto 35/1995 de 24 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de Planeamiento que, según avanza en su exposición de motivos, extiende al ámbito del planeamiento de desarrollo la definición de contenido reglamentario de las medidas de protección ambiental, de tal forma que en cada instrumento de planeamiento se analicen y justifiquen ambientalmente las decisiones que le corresponde adoptar.

El Reglamento establece para los instrumentos de planeamiento territorial unas determinaciones más extensas, al ser estos instrumentos de un rango superior y definir los usos y su ubicación en el terreno. Los instrumentos de desarrollo viene muy condicionados por el planeamiento superior, y más en el caso de proceder de un Plan General pues tiene definido el ámbito de actuación, los usos y las ordenanzas que las regulan.

El presente Plan Parcial estudia detenidamente los aspectos reseñados en el artículo 13 del citado Reglamento que establece las determinaciones, y lo hace a través de la introducción de la documentación citada en el artículo 14, que se inserta a lo largo de todo el proyecto, respondiendo esta exposición al apartado a) del párrafo 3 de tal precepto. A lo largo del examen del Plan Parcial, y sobre todo de su Memoria, y con la guía índice del mismo, se irá comprobando la definición precedente y se observará que se cumple el desarrollo del Reglamento tantas veces citado.

Así podemos indicar que el punto 14.3.b.) en su totalidad y 14.3.c.) y 14.3.d.) se encuentran perfectamente desarrolladas en el apartado 1.B.4. de Información ambiental de la Memoria del presente Plan Parcial.

El apartado 14.3.e.) se encuentra desarrollado en el apartado 1.E. de la presente Memoria.

El resto de las determinaciones del artículo 14, apartados 4, 5, 6, 7 y 8 se recogen en el Plan Parcial en los diversos apartados. Hay que hacer mención especial a los planos de información que se encuentran situados a continuación de los puntos que desarrollan, de tal forma que se puedan consultar inmediatamente con el documento que se está trabajando.

DII FUERTVENTURA. Para que conste que el presente

Documento ha sido aprobado por el

27 AGO. 1997

1.D.2. IDENTIFICACIÓN, ANÁLISIS Y VALORACIÓN. EVALUACIÓN DE IMPACTOS**1.D.2.1. POBLACIÓN HUMANA****• Carácter genérico del impacto:**

Beneficioso, tanto en fase de construcción como posteriormente la explotación

• Tipo de acción de impacto:

Directo, habrá ofertas de trabajo durante y después de la ejecución.

Indirecto, sobre el núcleo turístico del Castillo, al poder trasladarse los servicios que existen actualmente y ubicarse los que se necesitan.

• Sinergia del impacto:

Actuaría, además, sobre la población de fuera del municipio. Se reduciría el índice de parados a nivel insular.

• Características del impacto en el tiempo:

Temporal, para el sector de la construcción.

Permanente, para el resto de los sectores implicados.

• Características espaciales del impacto:

De manera extensiva al resto de la isla.

• Reversibilidad:

El efecto será reversible y recuperable, ya que al retornar a la situación anterior a la acción, en fase de ejecución, no se perjudicará a la población existente, ya que los puestos de trabajo que se abandonarían son similares a los demandados en la zona.

El efecto será continuo en cuanto es previsible que aumenten los puestos de trabajo según se vayan edificando y radicando empresas en el Plan.

Dentro del concepto magnitud, lo consideramos moderado.

1.D.2.2. LA FAUNA

El carácter general del impacto lo podemos considerar adverso (-), en el sentido que desaparecerán del ámbito algunas especies que no soportan la presencia humana, tales como el perenquén. Pero se desplazarán a un hábitat similar colindante y con idénticas características.

Para el resto de las especies existentes, el impacto será adverso durante el período de construcción pero después de paso este proceso volverán a colonizarlo, por lo que no sería perjudicial ni beneficioso (+/-).

1.D.2.3. LA FLORA

La acción sería temporal y directa, localizada, reversible, recuperable y la valoración del efecto de la acción: compatible.

1.D.2.4. LA VEGETACIÓN

Sobre la escasa vegetación existente, la acción sería directa. Ni beneficiosa ni perjudicial (+/-), permanente en el tiempo, de manera localizada, reversible, recuperable y de efecto compatible.

- **La estructura y funcionamiento de ecosistemas presentes en el área previsiblemente afectada:**

Los ecosistemas presentes son muy pobres. No obstante el área del ámbito sin actuación durante la fase de construcción, el carácter genérico del impacto sería adverso (-). El tipo de acción indirecta. La característica del impacto en el tiempo, temporal, y en el espacio localizado. La probabilidad de ocurrencia: alta. Aunque finalizada esta fase resultaría recuperable, reversible y de efecto moderado.

1.D.2.5. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

No existiendo referencia alguna a la zona, se desestima.

1.D.2.6. PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

No existiendo referencia alguna en la zona, se desestima.

1.D.2.7. RELACIONES SOCIALES

Sobre todo en el núcleo turístico del Castillo, al poder trasladarse los servicios existentes en él, el efecto será beneficioso (+), directo y permanente. Extendiendo el efecto al ámbito insular el efecto será acumulado, continuo y compatible.

1.D.2.8. LA GEA

El proyecto no influirá sobre la gea.

1.D.2.9. HIDROGEOLOGÍA

La poca entidad de la actuación (350.000 m²), en un rectángulo de 630 x 550 metros, en el que no existen barrancos y la escorrentía es pequeña, acompañado de un terreno con una gran impermeabilidad provoca que no se produzca ningún tipo de alteración en el ciclo hidrológico.

En fase de explotación las actividades a desarrollar no producirán vertidos.

DILIGENTE para hacer constar que el presente
foja de escritura con el aprobado por el
Ayuntamiento Plazo en Sesión 27 AGO. 1997
de 13 MAR. 1998
de 19
Antigua, de EL SECRETARIO,



1.D.2.10. EL AIRE

El proyecto no tendrá influencia en el aire salvo en fase de construcción, con la emisión de polvo al ejecutarse las calles. En el proceso respectivo no se prevén afecciones pues lo que se pretende instalar en el Plan Parcial son almacenes y talleres. El efecto es: mínimo, negativo, simple, permanente, reversible, recuperable, periódico y continuo.

1.D.2.11. EL CLIMA

No tendrá efectos sobre el clima.

1.D.2.12. EL PAISAJE

El paisaje en la zona se encuentra bastante modificado por las edificaciones y la infraestructura existente.

La mayoría de las edificaciones tienen la altura máxima permitida por el Plan y están ubicadas en primera línea, en su lindero con la carretera FV-02.

Las edificaciones posteriores tienen que cumplir las normas establecidas en las Ordenanzas del Plan que fijan la ocupación, altura, materiales, etc...

La influencia futura en el paisaje será mínima pues desde el punto de vista Norte quedará integrado en el fondo de la edificación de la cercana urbanización de Nuevo Horizonte. Si el punto de vista es el Sur, es decir desde el Castillo las edificaciones quedarán enmarcadas en el fondo edificatorio del Matorral y el Aeropuerto.

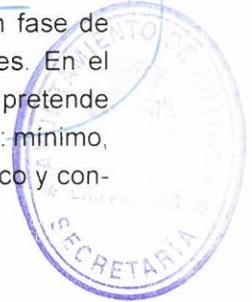
1.D.2.13. EL SUELO

El suelo está formado por caliche fundamentalmente, apenas cubierta de tierra vegetal. Los movimientos de tierras para la ejecución de las calles son prácticamente nulas pues la topografía es perfecta para

El presente Plan Parcial... que el present...
Avanzado... en... 27 AGO. 1997

Antigua, de 13 MAR. 1998, Dey la...

EL SECRETARIO,



la construcción. La ocupación del suelo por parte de las futuras edificaciones será mínima no previéndose desmontes.

El efecto será: mínimo, negativo, permanente, simple, directo irreversible y recuperable.

1.D.2.14. SOBRE EL BIENESTAR HUMANO, CON ESPECIAL ATENCIÓN A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y DE RUIDOS

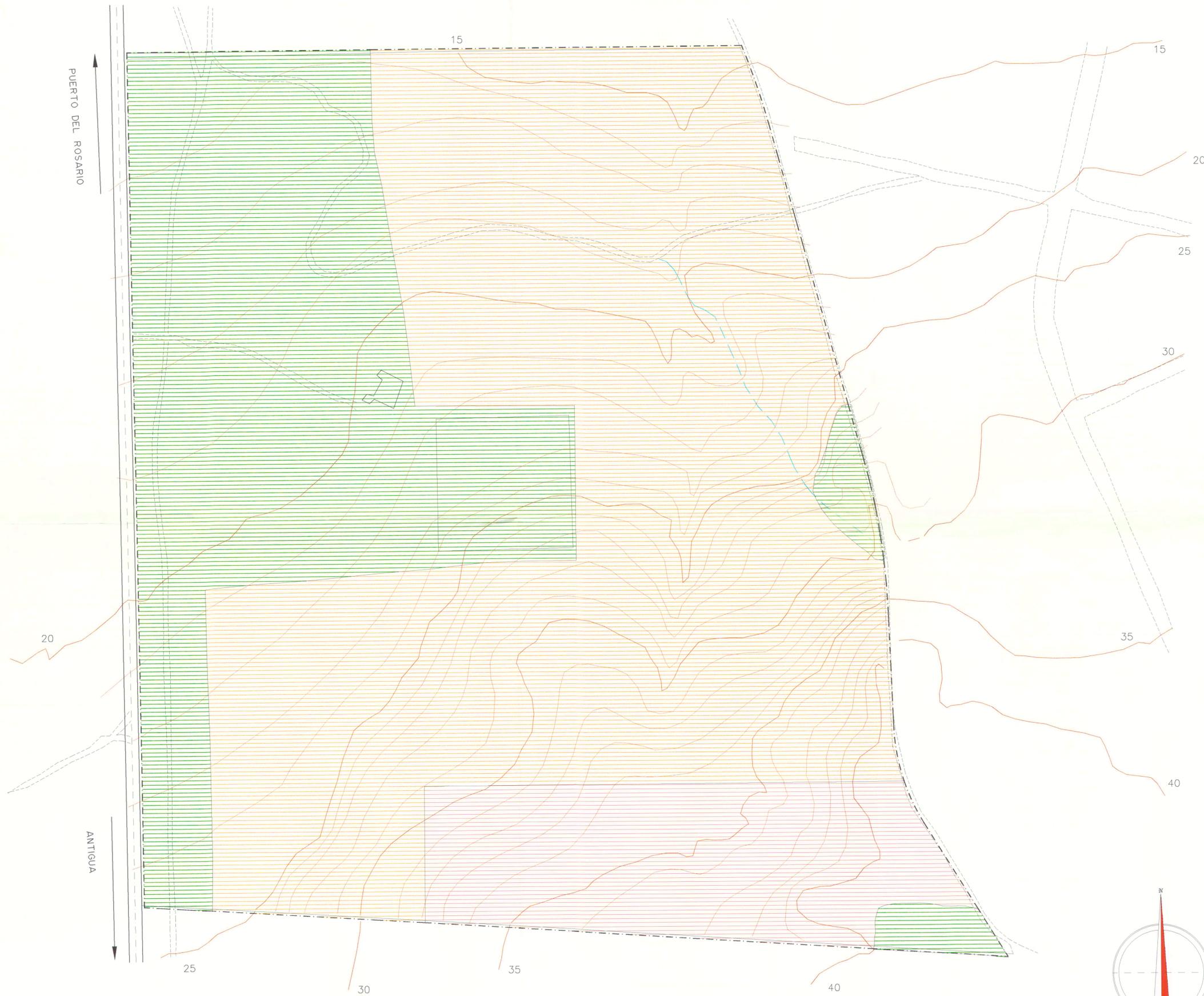
Previamente vamos a efectuar la estimación de sustancias, energía y residuos liberados.

a) Ejecución del proyecto de urbanización y construcción de las edificaciones:

- a-1)** En este periodo constructivo los residuos que se producen son los propios en toda la obra de construcción: tierras producto de los desmontes y excavaciones, restos de hormigones, de asfaltos, de bloques de hormigón, de tubos de saneamiento, de cables de electricidad, tuberías de agua, pinturas, etc... Todos estos residuos son inevitables, de una cuantía insignificante y perfectamente controlables. La eliminación está reglada, tienen que ser extraídos del lugar y llevados al vertedero insular existente a 10 km, en la Montaña de Zurita, en el término municipal de Puerto del Rosario.
- a-2)** Para la ejecución de las obras de urbanización y construcción de las edificaciones no se producirán vertidos importantes. Los posibles serán los procedentes de las excavaciones de los movimientos de tierras en las calles. La topografía del terreno, con una pendiente muy suave permite que las calles no tengan grandes movimientos de tierras. La escasa tierra vegetal se extenderá en las zonas verdes de la urbanización.
- a-3)** La ejecución de las obras de urbanización y construcción de edificaciones son actividades que tienen que cumplir las leyes y reglamentos sectoriales. Tienen sus horarios reglados y la maquinaria utilizada deberá cumplir las normas establecidas. La actuación está enclavada en una zona donde existe poca edificación y actividad humana, por lo que las futuras obras producirán molestias a poca gente.

LEYENDA

	ZONA MAS ANTROPORIZADA: MOVIMIENTOS DE TIERRAS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, PISTAS, ETC.
	ZONA INTERMEDIA: CON MENOR CONTENIDO AMBIENTAL
	ZONA MAYOR CONTENIDO AMBIENTAL Y MEJOR CONSERVADA SIN ACTUACION EDIFICATORIA



INGENIERIA DE CARMINOS
CANARIAS Y PUERTOS
28 ABR 1998
13 MAR 1998

EXPEDIENTE	PROYECTO DE PLAN PARCIAL SECTORIAL - 7
ARCHIVO CAD TEGUR	
T.M. DE ANTIGUA	SITUACION: EL MATORRAL

PROMOTOR
ANTIGUA GESTION, S.L.

DOCUMENTO 1	MEMORIA
APARTADO 1-B	INFORMACION URBANISTICA Y AMBIENTAL
SUB-APARTADO	
PLANO N.: 1-B-4-14	DIAGNOSTICO AMBIENTAL DEL AMBITO ORDENADO
HOJA N. DE	

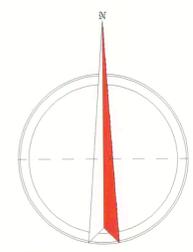
Ingeniero de Caminos
Canarias y Puertos

ESTUDIO DE INGENIERIA Y URBANISMO
Ricardo Sánchez Hernández

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 28 ABR 1998, ha aprobado definitivamente el presente expediente.
Las Palmas de G.C. 08 JUN 1998

El Secretario de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias

FECHA: MAYO 1997
ESCALA: 1:1.500



argumento del punto anterior volvemos a destacar que la zona está bajo la influencia del Aeropuerto pues por su cercanía se producen los aterrizajes que producen ya ruidos.

La realización de las obras mejorará el bienestar de los vecinos del Castillo al permitir que los servicios y almacenes que actualmente están en suelo urbano puedan trasladarse al Plan con lo que bajará el tráfico en los núcleos.

Por último permite obtener al Ayuntamiento una cantidad considerable de terreno destinado a equipamiento comunitario que redundará en beneficio de la colectividad.

1.D.2.15. EFECTOS POSIBLES SOBRE LOS EQUILIBRIOS ECOLÓGICOS CON ESPECIAL ATENCIÓN A LA INTRODUCCIÓN O FAVORECIMIENTO DE ESPECIES POTENCIALMENTE PELIGROSAS.

Las obras de ejecución y las actividades posteriores no producirán efectos sobre equilibrios ecológicos. De hecho el Aeropuerto está en las cercanías y no se ha detectado ningún efecto negativo.

Es evidente que la naturaleza de proyecto no favorece la existencia de especies potencialmente peligrosas.

1.D.2.16. EFECTOS SOBRE LOS USOS TRADICIONALES DEL SUELO

El suelo actualmente tiene un solo uso: erial improductivo.

Por tanto la actuación no producirá ningún efecto negativo sobre los usos tradicionales, que fueron abandonados y sustituidos hace muchos años.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento en su totalidad ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Antigua, el día 7 de Agosto de 1997.

1.D.3. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS, EXPRESANDO SUS EFECTOS DIFERENCIALES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTABLECIDOS

El Ayuntamiento de Antigua inició la Revisión del Plan General en 1986, siendo aprobado el documento en 1989. En la Revisión se incluía por primera vez el Suelo Urbanizable Programado y concretamente tres sectores de uso industrial. Uno de ellos en las inmediaciones de Triquivijate, el segundo en el núcleo urbano de Antigua y el tercero el Sector nº 7.

La Revisión del Plan fijó de forma clara los linderos, superficies y aprovechamiento del Plan. Por tanto no existen núcleos alternativos salvo los referentes al diseño en planta de la estructura del Plan y a los diferentes ubicaciones de las zonificaciones establecidas.

Como se puede comprobar en el plano adjunto se ha estudiado multitud de soluciones, todas de acuerdo con las directrices del Plan General hasta conseguir lo que se considera más adecuada por la distribución de las parcelas de uso industrial, diseño de las calles y ubicación del equipamiento comunitario y comercial.

1.D.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CONJUNTO DE MEDIDAS AMBIENTALES PROYECTADAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS

En el Plan Parcial, en su documento nº 4, Normas Urbanísticas, se especifican las condiciones generales de protección, las condiciones generales de uso y edificación, las condiciones estéticas y las condiciones provisionales que deben cumplir las edificaciones que se ejecutarán posteriormente en el Plan Parcial. Todas estas condiciones están fijadas por el Plan General del Ayuntamiento de Antigua. Estas medidas son todas obligatorias, deberán cumplirse en el momento que se solicite la licencia de construcción y la posterior licencia de apertura y con su imposición se pretende corregir o minimizar los usos establecidos en las Normas Urbanísticas y los impactos producidos por las futuras edificaciones.

Se pueden distinguir:

- 1º) Fase de construcción

2º) Fase de explotación

DIRECCIÓN
DOCUMENTOS
Ayuntamiento de Puerto del Rosario
27 AGO. 1997
3 MAR. 1998

1º) FASE DE CONSTRUCCIÓN:

El proyecto es un Plan Parcial industrial que, una vez aprobado, requiere previamente a su ejecución que se redacte un proyecto de urbanización que recoja y defina técnicamente todas las unidades de obra necesarias para una correcta ejecución y posterior funcionamiento.

Las medidas previstas en cada acción son:

- a) **Desbroce, desmonte, terraplén:** En el Estudio Económico - Financiero se indican las cantidades de terraplén y desmonte necesarios para ejecutar las calles y obras de paso a distinto nivel. La actividad de desmonte y terraplenado es la primera que se realiza hasta conseguir que las calles queden a su cota. La ejecución deberá evitar el levantamiento de polvo tanto en el trabajo de las máquinas como en el transporte de los materiales sobrantes. Es necesario que se produzca un constante riego de las plataformas. Es importante cuidar los posibles vertederos de las tierras sobrantes así como de la capa vegetal que presumiblemente se usará en los márgenes de las carreteras para las plantaciones previstas. Un estudio de los perfiles longitudinales de las calles, plano 3.8.2., permite comprobar que los desmontes y terraplenes no son importantes.
- b) **Red de drenaje:** La red de drenaje canalizará las aguas de toda la urbanización. Está formada por las alcantarillas necesarias para conducir el agua hasta el drenaje natural y por la red de aguas pluviales que recogen todo el agua de las calles y parcelas. Su ejecución no presenta mayores problemas, ya que las redes subterráneas van ubicadas por las plataformas de las calles. Deberán cuidarse los posibles vertidos de hormigón.
- c) **Afirmado de calles, encintado y pavimentación de aceras:** Las calles se pavimentarán con aglomerado en caliente en dos capas. El aglomerado proviene de una central de producción y es transportado en camiones con sus correspondientes protecciones. Su extendido es sencillo, no produce mas problema que la eliminación de los posibles restos, siempre de pequeña cuantía. Los bordillos serán prefabricados de hormigón, y las aceras serán pavimentadas con baldosa. Ambas operaciones no requieren mayor control que el de los restos de mortero para las uniones y los materiales de deshecho que no se utilicen. Una vez acabadas las unidades se procederá a su limpieza.

INTEGENCIA: Plan parcial...
documento concordado con el...
Ayuntamiento Pleno en Sesión...
27 AGO. 1997

- d) **Redes:** Comprende la ejecución de las redes de agua potable, agua de riego, red de saneamiento, media tensión, baja tensión y alumbrado público. Todas estas instalaciones se ejecutarán enterradas, salvo las farolas de alumbrado público. En ninguno de los casos se prevé que se ejecuten obras fuera de lo normal por lo que creemos que no es necesario disponer de medidas especiales de control.
- e) **Instalaciones:** En la parcela destinada a servicios técnicos se ejecutará la depuradora que constará de un proyecto de ejecución que definirá sus características, así como de la desalinizadora. En esta parcela también se ejecutarán las estaciones de bombeo de agua potable y depuradora para los depósitos, que se detallan en el apartado 1.C.
- f) **Jardinería:** es una partida muy importante pues contempla la ejecución de una serie de zonas verdes perimetrales que tienen una doble función: mejorar la zona y servir de amortiguación al ruido provocado por el tráfico actual de las carreteras. También se puede apreciar que las dos grandes zonas verdes se han proyectado en los extremos de la actuación para garantizar manzana colchón con el suelo rústico y la urbanización Caleta Blanca. Esta actividad deberá tener un seguimiento especial por parte del Ayuntamiento y obligar a que se cumpla de acuerdo con lo presupuestado en el proyecto de urbanización. Debería ser la primera partida a ejecutar sobre todo en lo referente a las bandas laterales de las carreteras según la descripción hecha en el apartado 2.1.
- g) **Edificaciones:** Las edificaciones serán las que acogerán los almacenes e industrias con los usos previstos en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial. Los usos están perfectamente fijados pero deberán cumplir las siguientes condiciones:

g-1) Condiciones estéticas

El diseño de los edificios será libre, conforme a los criterios del Projectista, sin embargo, deberá atenerse a las condiciones específicas, paisajísticas y climáticas de la zona; por esta razón, se establecen las siguientes condiciones:

- 1.- No se permitirán en los exteriores de los edificios, colores que supongan notas discordantes en la armonía característica del medio.
- 2.- No se permitirán los depósitos elevados de agua, los aeromotores y otros elementos análogos.

- 3.- Los tenderos y patios del edificio, si dieran a vistas exteriores, tendrán que cerrarse con muros, celosías de madera o cristal de 2,20 metros de altura y todas presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación.
- 4.- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir mas de 20 centímetros del plano de fachada exterior.
- 5.- El saliente máximo de cornisas y aleros sobre alineación exterior no excederá de 70 centímetros, salvo mayor limitación en la normativa particular de cada zona.
- 6.- Los toldos móviles estarán, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros y su saliente será inferior al 90% de la anchura de la acera, sin sobrepasar los 2,50 metros.
- 7.- Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 centímetros, un ancho inferior a 90 centímetros y un largo de 1,20 metros.
- 8.- Los banderines luminosos irán situados a una altura no inferior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

g-2) Condiciones generales de higiene de los edificios

- 1.- **Condiciones de calidad e higiene:** Las que se establecen para garantizar la salubridad de los edificios.
- 2.- **Aislamiento térmico y acústico:** Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico y acústico previstas en las Normas Básicas de la edificación vigente.
- 3.- **Pieza habitable:** Se entiende por pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo. Toda pieza habitable ha de disponer de ventilación natural. Se admitirá sólo la ventilación forzada en piezas no habitables, tales como aseos, baños, despensas, trasteros y garajes. Asimismo, toda pieza habitable ha de contar con luz, ya sea solar o artificial. Ninguna pieza habitable podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux, medidas sobre un plano horizontal situado a 75 centímetros del suelo. Todas las piezas habitables destinadas a estancias de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

g-3) Condiciones de seguridad de los edificios:

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de garantizar la integridad física de las personas.

- 1.- **Accesos:** A toda edificación deberá accederse desde la vía pública o desde un espacio libre privado colindante directamente con la vía pública, sin que en este último caso la distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada del edificio sea superior a 100 metros.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior cuya anchura, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,30 metros y su altura será igual o mayor a 2,10 metros.

- 2.- **Escaleras:** La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general en edificios colectivos, no podrá ser inferior a 1 metro, y las de uso privado tendrán una anchura mínima de 60 centímetros. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños, con una altura de fábrica igual o inferior a 18 centímetros y una huella igual o mayor a 28 centímetros.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados bajo rasante y las interiores a locales.

Tanto en un caso como en otro, contarán con barandilla de seguridad.

- 3.- **Prevención de incendios:** Las construcciones deberán cumplir las condiciones establecidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 y cuantas estuvieren vigentes en la materia.

2º) FASE DE EXPLOTACIÓN

Como ya se indicó el uso industrial de la zona es fundamentalmente de almacenaje y transformación, sin que puedan instalarse industrias que produzcan contaminación ni agresión al medio. Corresponde al Ayuntamiento con la concesión de licencias y al Cabildo Insular de Fuerteventura con la autorización de actividades clasificadas el control del cumplimiento. No obstante en el presente Estudio se fija la obligatoriedad de las siguientes condi-

ciones que deberán cumplirse antes de la apertura de cualquier actividad permitida en el Plan Parcial.

a) Condiciones generales de conservación

Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado.

Se prohíbe el vertido simple en vertederos incontrolados.

La urbanización dispondrá de un servicio de limpieza, con medios mecánicos y personal suficiente para garantizar las necesidades de la zona.

Las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefónica, etc..., se harán por tendido subterráneo y para ellas, así como para la instalación de estaciones transformadoras y de impulsión que fuera preciso colocar, se establecen las correspondientes servidumbres sobre los elementos declarados comunes y a favor del titular urbanizador o persona natural o jurídica que la sustituyere en el suministro de estos servicios, siendo a cargo de los mismos, la conservación de dichas redes distribuidoras.

Por lo tanto, los propietarios de las parcelas quedan obligados a permitir el paso de las mismas de los servicios comunes para urbanización de la zona, sin perjuicio de las indemnizaciones correspondientes si las hubiere.

1.D.5. DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES CUYA ELIMINACIÓN Y UTILIZACIÓN SE CONSIDERA NECESARIA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO, EN PARTICULAR SE JUSTIFICARÁ LA PROCEDENCIA DE LAS AGUAS A EMPLEAR, ASÍ COMO LOS MÉTODOS PREVISTOS PARA SU CAPTACIÓN, DEPURACIÓN Y REUTILIZACIÓN Y VERTIDO

En la fase de instalación (ejecución) del Plan Parcial, así como en la fase operativa, debido fundamentalmente a los usos permitidos en el Plan, no se prevé que se elimine o se afecte ningún recurso natural de la zona.

Durante la ejecución del proyecto, consistente en la ejecución de las obras de infraestructura, los materiales a utilizar están perfectamente tipificados y normalizados: cemento, arena, agua, áridos, asfalto, tuberías, cables, farolas, etc... La mayoría de estos materiales provienen del exterior de la isla o bien de fábricas y canteras totalmente legalizadas y autorizadas para suministrar los materiales.

Posteriormente la ejecución de las edificaciones requiere materiales que tendrán una procedencia idéntica a la anterior.

27 AGO. 1997

13 MAR. 1998



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido revisado por el
27 AGO. 1997
13 MAR. 1998
SECRETARÍA DE ANTIGUA * LAS PALMAS *

Los usos previstos en las instalaciones no contemplan la utilización de recursos naturales del resto de la isla.

El agua necesaria para la ejecución de la urbanización y las edificaciones procederá de la red de agua propiedad del Consorcio Insular de Aguas de Fuerteventura o de la Sociedad que abastece de agua a la zona del Castillo. La producción de agua para el Plan Parcial será de desalinizadora propia y se almacenará en un depósito regulador de 2.000 m³.

La depuración de las aguas residuales se realiza mediante una depuradora de doble efecto y de acción biológica por fangos activados por aireación cuya descripción se efectúa en el apartado 1.C.4.3.3. de la presente Memoria.

La depuradora tiene una capacidad de 700 m³/día con un grado de D.B.O. del 95%.

El agua depurada se recogerá en un depósito regulador situado en la parcela destinada a dotaciones técnicas. El depósito tiene una capacidad mínima de 2.000 m³.

Desde el depósito parte la red de riego para todas las parcelas y zonas verdes de la urbanización.

1.E EXTENSIÓN Y ENTIDAD DEL PLAN PARCIAL

1.E.1. EXTENSIÓN

El presente Plan Parcial que desarrolla el sector nº 7 del suelo urbanizable programado del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Antigua. La extensión total del Plan Parcial es de un trescientos cincuenta (350.000) metros cuadrados.

1.E.2. ENTIDAD URBANÍSTICA

El presente Plan Parcial constituye una unidad urbanística que responde, en cuanto a la asignación de dotaciones y equipamientos, a lo que determina el Reglamento de Planeamiento para suelo industrial

Como se puede observar en el plano 3.A.1 de zonificación y en el plano 2.A.2. de situación en relación con la estructura orgánica del municipio de Antigua, el Plan Parcial se trata de una unidad urbanística, que prevé todas las reservas de suelo para dotaciones, de acuerdo con su magnitud y que establece el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento y determinaciones del Plan General, para suelo residencial.

Puerto del Rosario, Mayo de 1.997

El Ingeniero autor del Proyecto



Fdo.: Ricardo Sánchez Hormiga

Ayuntamiento de Antigua
27 AGO. 1997

Antigua, 13 MAR. 1998

M. SECRETARIO



que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento de Antigua, en fecha 27 AGO. 1997

Antigua, a 13 MAR. 1998



ANEXOS A LA MEMORIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
Documento concuerda con el aprobado por el
Ayuntamiento Pleno en Sesión **27 AGO. 1997**
siendo copia fiel y exacta. Doy fe.
Antigua, **17 3 MAR. 1998**
de 19
EL SECRETARIO,



ANEXO Nº I

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

ANEXO N° 1

DURANTE EL cual se ha hecho constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en Sesión Plena celebrada el día 27 AGO. 1997

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

13 de 11 de 1998

1.-	DISTRIBUCIÓN DE AL SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN	1
2.-	DISTRIBUCIÓN Y ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES	2
3.-	DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS	3
	A) DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS DE USO PÚBLICO Y VIALES	3
	B) DISTRIBUCIÓN DEL SUELO INDUSTRIAL SEGÚN INTENSIDADES Y EDIFICACIÓN	4
C)	DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD POR POLÍGONOS	5
D)	DISTRIBUCIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL	6
	D-1) DOTACIÓN PARA SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	6
	D-1.1.) PARQUE DEPORTIVO	6
	D-1.2.) EQUIPAMIENTO COMERCIAL	6
	D-1-3-) EQUIPAMIENTO SOCIAL	7
	D-2) DOTACIÓN PARA SERVICIOS TÉCNICOS	8
4.-	CUADRO COMPARATIVO ENTRE LOS MÓDULOS DE RESERVA ESTABLECIDOS POR EL PLAN GENERAL Y LOS PROYECTADOS EN EL PLAN PARCIAL	9
5.-	ZONIFICACIÓN	10



ANEXO Nº 1

El presente documento que el presente
 ha sido aprobado por el
 27 AGO. 1997

Don
 13 MAR. 1998

1.- DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN

CUADRO Nº 1

SECTOR Nº	EXTENSIÓN m ²	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE LUCRATIVA	SUPERFICIE EDIFICABLE DOTACIONES PÚBLICAS	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL m ²
7	350.000	0,33	115.000	14.796	130.296



2.- DISTRIBUCIÓN Y ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES

CUADRO Nº 2

DENOMINACIÓN DEL USO	RESERVA DE SUELO		EDIFICABILIDAD	
	%	m ²	m ² /m ²	m ²
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO, USO PÚBLICO Y VIALES				
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	20,99	73.457		
VIALES RODADOS Y PEATONALES	12,64	44.227		
TOTAL PARCIAL	33,62	117.684		
EQUIPAMIENTO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL				
PARQUE DEPORTIVO	7,87	27.531	0,1000	2.753
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	2,40	8.400	1,0000	8.400
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1,77	6.184	0,5000	3.092
DOTACIÓN PARA SERVICIOS TÉCNICOS	0,79	2.756	0,2000	551
TOTAL PARCIAL	12,82	44.871	0,3297	14.796
INDUSTRIAL				
INDUSTRIAL	53,56	187.445	0,6162	115.500
TOTAL PARCIAL	53,56	187.445	0,6162	115.500
TOTAL GENERAL	100,00	350.000	0,3723	130.296

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es una copia con el original por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario, Antigua, a las 13 horas de 1998.

27 AGO. 1997



3.- DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

A) DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO Y VIALES

CUADRO Nº 3

USOS GLOBALES	ZONA	SUPERFICIE	
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	JARDINES	47.835	
	RESTO ESPACIOS LIBRES	25.622	
	SUMA		73.457
VIARIO	VIARIO RODADO	29.864	
	APARCAMIENTOS	14.363	
	SUMA		44.227
	SUMA TOTAL		117.684

- Nº de aparcamientos: en el viario se han definido 1.189 aparcamientos >
- $$\frac{115.000}{100} = 1.150, \text{ que fija el Reglamento de Planeamiento.}$$

27 AGO. 1997

13 MAR. 1998

EL SECRETARIO,



B) DISTRIBUCIÓN DEL SUELO INDUSTRIAL SEGÚN INTENSIDADES Y EDIFICACIÓN

CUADRO Nº 4

ZONA	%	SUPERFICIE DE TERRENO (m ²)	EDIFICABILIDAD	
			MEDIA m ² /m ²	TOTAL m ²
INTENSIVA A	2,03	3.800	0,7500	2.850
SEMIINTENSIVA A	48,49	90.889	0,7140	64.895
SEMIINTENSIVA B	27,42	51.403	0,6000	30.842
INTENSIVA B	6,53	12.247	0,4500	5.511
EXTENSIVA	15,53	29.106	0,3917	11.402
TOTAL	100	187.445	0,6162	115.500

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es una copia autorizada por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario, Doy fe. Antigua, a los 27 de Agosto de 1997.

27 AGO. 1997

13 MAR. 1998

SECRETARÍA

C) DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL POR POLIGONOS

CUADRO Nº 5

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento en su Sesión de 27 AGO. 1997

Doy fe en Puerto del Rosario, a los 13 días del mes de Agosto de 1997



POLIGONOS	USO	ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE POLÍGONOS	SUPERFICIE PARCELAS m ²	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE PARCELAS m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE POLÍGONOS m ²
P-1	INDUSTRIAL	IIA	11.180	400	0,7500	300	7.733
		SIA		9.630	0,7140	6.876	
		IIB		1.000	0,4500	450	
P-3	INDUSTRIAL	IIA	56.000	1.800	0,7500	1.350	39.785
		SIA		53.200	0,7140	37.985	
		IIB		1.000	0,4500	450	
P-4	INDUSTRIAL	IIA	10.668	800	0,7500	600	7.052
		SIA		7.621	0,7140	5.441	
		IIB		2.247	0,4500	1.011	
P-5	INDUSTRIAL	SIB	15.120	14.120	0,6000	8.472	8.922
		IIB		1.000	0,4500	450	
P-6	INDUSTRIAL	IIA	23.328	800	0,7500	600	16.093
		SIA		20.438	0,7140	14.593	
		IIB		2.000	0,4500	900	
P-7	INDUSTRIAL	SIB	16.000	15.000	0,6000	9.000	9.450
		IIB		1.000	0,4500	450	
P-8	INDUSTRIAL	EX	12.281	12.281	0,3917	4.811	4.766
P-10	INDUSTRIAL	EX	16.825	16.825	0,0000	6.591	6.591
P-11	INDUSTRIAL	SIB	4.648	3.648	0,6000	2.189	2.639
		IIB		1.000	0,4500	450	
P-12	INDUSTRIAL	SIB	4.507	3.507	0,6000	2.104	2.554
		IIB		1.000	0,4500	450	
P-13	INDUSTRIAL	SIB	17.128	15.128	0,6000	9.077	9.977
		IIB		2.000	0,4500	900	
TOTALES			187.445	187.445	0,6162	115.500	115.500

D) DISTRIBUCIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL

D-1) DOTACIÓN PARA SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL

D-1.1.) PARQUE DEPORTIVO

CUADRO N° 6

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, al ser expedido, es el aprobado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario, el 27 AGO. 1997

13 MAR. 1998

EL SECRETARIO,

	RESERVA DE SUPERFICIE TOTAL ORDENADA %	SUPERFICIE TOTAL m ²	RESERVA DE SUPERFICIE TOTAL ORDENADA m ²	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²
	a	b	a x b = c	d	c x d = e
PARQUE DEPORTIVO	7.87	350.000	27.531	0.1	2.753

D-1.2.) EQUIPAMIENTO COMERCIAL

CUADRO N° 7

	RESERVA DE SUPERFICIE TOTAL ORDENADA %	SUPERFICIE TOTAL m ²	RESERVA DE SUPERFICIE TOTAL ORDENADA m ²	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²
	a	b	a x b = c	d	c x d = e
COMERCIAL	2.4	350.000	8.400	1	8.400

D-1.3.) EQUIPAMIENTO SOCIAL

CUADRO Nº 8

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es una copia auténtica por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario, a las 17:30 del día 27 AGO. 1997.

27 AGO. 1997

17 3 MAR. 1998

	RESERVA DE SUPERFICIE TOTAL ORDENADA %	SUPERFICIE TOTAL m ²	RESERVA DE SUPERFICIE TOTAL ORDENADA m ²	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²
	a	b	a x b = c	d	c x d = e
SANITARIO	0,57	350.000	2.000	0,50	1.000
ASISTENCIAL	0,57	350.000	2.000	0,50	1.000
ADMINISTRATIVO	0,63	350.000	2.184	0,50	1.092
TOTAL	1,77	350.000	6.184	0,50	3.092

D-2) DOTACIÓN PARA SERVICIOS TÉCNICOS

CUADRO Nº 9

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE
	TERRENO		EDIFICABLE
	%	m ² /m ²	m ²
	a	b	a x b = c
PARCELA PARA SERVICIOS TÉCNICOS	2.756	0,2	551

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es copia con el aprobado por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario 27 ACO 1007

13 MAR. 1998



4.- CUADRO COMPARATIVO ENTRE LOS MÓDULOS DE RESERVA ESTABLECIDOS
POR EL PLAN GENERAL Y LOS PROYECTADOS EN EL PLAN PARCIAL

	MÓDULOS DE RESERVA		SUPERFICIE		UBICACIÓN EN PARCELAS	RÉGIMEN DE TITULARIDAD
	SEGÚN PLAN GENERAL	SEGÚN PLAN PARCIAL	SEGÚN PLAN GENERAL	SEGÚN PLAN PARCIAL		
ESPACIOS LIBRES	10% STO	20,99% STO	35.000 m ² t	73.457 m ² t		Cesión Ayuntamiento
PARQUE DEPORTIVO	2% STO	7,87% STO	7.000 m ² t	27.531 m ² t	P-9	Cesión Ayuntamiento
CENTRO COMERCIAL	1% STO	2,40% STO	3.500 m ² t	8.400 m ² t	P-2	Privada
ADMINISTRATIVO		0,63% STO		2.184 m ² t	P-15	Cesión Ayuntamiento
ASISTENCIAL		0,57% STO		2.000 m ² t	P-15	Cesión Ayuntamiento
SANITARIO		0,57% STO		2.000 m ² t	P-15	Cesión Ayuntamiento
TOTAL SOCIAL	1% STO	1,77% STO	3.500 m ² t	6.184 m ² t	P-15	Cesión Ayuntamiento
PARCELA PARA SERVICIOS TÉCNICOS		0,79% STO		2.756 m ² t	P-14	Privada

27 AGO. 1997

17 3 MAR. 1998



5.- ZONIFICACIÓN

DENOMINACIÓN		SUPERFICIE m2	SUPERFICIE INDUSTRIAL m2	COMERCIAL m2	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL m2	APROVECHAMIENTO m2/m2	SUPERFICIE EDIFICABLE m2	TIPOLOGIA EDIFICATORIA
P O L I G O N O S	P-1	11.180	400	--	---	0,7500	300	IIA
			9.630				6.876	SIA
			1.000				450	IIB
	P-2	8.400		8.400	---	1,0000	8.400	CO
	P-3	56.000	1.800	---	---	0,7500	1.350	IIA
			53.200				37.985	SIA
			1.000				450	IIB
	P-4	10.668	800	---	---	0,7500	600	IIA
			7.621				5.441	SIA
			2.247				1.011	IIB
	P-5	15.120	14.120	---	---	0,6000	8.472	SIB
			1.000				450	IIB
	P-6	23.238	800	---	---	0,7500	600	IIA
			20.438				14.593	SIA
			2.000				900	IIB
P-7	16.000	15.000	---	---	0,6000	9.000	SIB	
		1.000				450	IIB	
P-8	12.281	12.281	----	---	0,3917	4.811	EX	
P-9	27.531		----	27.531	0,1000	2.753	DE	
P-10	16.825	16.825			0,3917	6.591	EX	
P-11	4.648	3.648	----		0,6000	2.189	SIB	
		1.000				450	IIB	
P-12	4.507	3.507	----		0,6000	2.104	SIB	
		1.000				450	IIB	
P-13	17.128	15.128	---		0,6000	9.077	SIB	
		2.000				900	IIB	
P-14	--	--	--		2,756	0,2000	551	DT
P-15	6.184	---	---	---	2.000	0,5000	1.000	SA
					2.000	0,5000	1.000	AS
					2.184	0,5000	1.092	AD
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES		73.457	---	---	---	---	---	ZV
VIALES Y APARCAMIENTOS		44.227	---	---	---	---	---	---
SUMA TOTAL		350.000	187.445	8.400	44.871	0,3723	130.296	---

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 27 AGO, 1997 siendo copia fiel y exacta. Doy fe.
Antigua: 13 MAR 1998
EL SECRETARIO.



ANEXO Nº II

**CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 64 Y 46
DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

ANEXO N° 2

CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 64 Y 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Doy fe de la veracidad de los datos que el presente
documento contiene, los cuales fueron aprobados por el
Ayuntamiento de Antigua el día 27 AGO. 1997
Antigua, a las 12:30 horas. Doy fe
el día 11 MAR. 1998
EL SECRETARIO,

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN	1
2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS	2
3.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	2
4.- SISTEMA DE ACTUACIÓN	2
5.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS POR EL PROMOTOR	3
6.- OBLIGACIONES DE EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURA	4
7.- GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO	5
8.- MEDIOS ECONÓMICOS	5

CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 64 Y 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

El presente Anexo nº 2 se redacta en función de lo solicitado por los artículos 64 y 46 del Reglamento de Planeamiento.

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

La Revisión del Plan General de Antigua, con la introducción por primera vez de Suelo Urbanizable Programado, ha querido ordenar en el terreno tanto el crecimiento turístico como la formación de una zonas donde se pueden desarrollar actividades complementarias a las generadas por la principal actividad económica del municipio y la isla.

Así tenemos que de los siete sectores de SUP, cuatro son turísticos y los tres restantes son industriales. Dos de ellos el nº 5 y nº 6 se encuentran ubicados en las inmediaciones de los núcleos históricos de Antigua y Triquivijate. Su función es clara: ofrecer suelo para las actividades comerciales e industriales que se quieran ubicar en el interior de la isla.

El Sector nº 7 se ha ubicado en el entorno del Castillo de Caleta de Fustes, donde se ha producido el único desarrollo turístico del municipio. Este núcleo ha tenido su origen en antiguos planes especiales turísticos, basados todos ellos en la Ley del Suelo de 1956. La zona carece totalmente de terreno donde se puedan establecer servicios, almacenes e industrias complementarias y necesarias para la actividad turística.

La Revisión del Plan General situó el sector industrial nº 7 en la margen izquierda de la carretera FV-02 que une Puerto del Rosario con El Castillo. Se encuentra a 1 kilómetro de Nuevo Horizonte y a 2 kilómetros del Castillo. Además se encuentra en las cercanías del Aeropuerto de Fuerteventura a menos de 3 kilómetros. Todas estas características, a las que se puede añadir un suelo fácil de urbanizar con servicios de energía eléctrica y teléfono que cruzan su territorio, acompañado de la necesidad imperiosa de la existencia de un suelo industrial en la zona justifican la necesidad de su ejecución.

El presente Plan Parcial que desarrolla el Sector nº 7 del Plan General de Antigua se ubica en terrenos propiedad en su totalidad de la Sociedad ANTIGUA GESTIÓN S.L., con domicilio en la calle 23 de Mayo nº 14 de Puerto del Rosario. Isla de Fuerteventura, y con C.I.F. B-35475383.

27 AGO. 1997

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

El presente Plan Parcial que desarrolla el Sector nº 7 del Plan General de Antigua se ubica en terrenos propiedad en su totalidad de la Sociedad ANTIGUA GESTIÓN S.L., con domicilio en la calle 23 de Mayo nº 14 de Puerto del Rosario. Isla de Fuerteventura, y con C.I.F. B-35475383.

13 MAR. 1998



3.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Las obras de la urbanización principal que se definen en la memoria, en el plan de etapas y en las ordenanzas del Plan Parcial, serán ejecutadas y sufragadas íntegramente por los promotores del Plan Parcial, según las Normas del Plan Parcial y posteriores que dictare la Junta de Compensación.

La forma y plazos de realización de la urbanización principal es la que figura en el Plan de Etapas del Plan Parcial. Así mismo los promotores soportarán íntegramente todos los gastos de mantenimiento de los parques y jardines públicos, así como de viales, red general de alumbrado, redes generales de alcantarillado, de suministro de agua y energía eléctrica según determina el Plan Parcial hasta tanto sea entregada la Urbanización al Ayuntamiento de Antigua.

Una vez cedidos estos servicios al Ayuntamiento, se fijará un canon entre los propietarios de las distintas parcelas en función del aprovechamiento urbanístico de cada una de ellas, con el fin del mantenimiento y conservación de dichos servicios, según acuerdo con el Ayuntamiento.

Los plazos para la ejecución e implantación de los servicios se ajustarán a lo establecido en el plan de etapas del Plan Parcial.

4.- SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación que se establece para el desarrollo del Plan Parcial será el de COMPENSACION, según lo establecido por el Artículo 157 de la Ley del Suelo, tal como determina el Plan General.

El ICENL... que el presente
 documento... el aprobado por el
 Ayuntamiento de Puerto del Rosario
 27 AGO. 1997
 Doy fe

13 MAR. 1998

5.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS POR EL PROMOTOR

Los promotores se obligan a la cesión de los siguientes terrenos:

a)	Terrenos destinados a viales públicos, rodados, peatonales y aparcamientos	44.227 m ²
b)	Terrenos destinados a espacios libres de dominio y uso públicos	73.457 m ²
c)	Terrenos destinados a parque deportivo	27.531 m ²
d)	Terrenos destinados a equipamiento sanitario	2.000 m ²
e)	Terrenos destinados a equipamiento asistencial	2.000 m ²
f)	Terrenos destinados a equipamiento administrativo	2.184 m ²
g)	Terrenos de cesión del 10% de aprovechamiento medio. Con la siguiente distribución:	
g-1)	Polígono P-5:	
	- Parcela 14	1.000 m ²
	- Parcela 15	1.000 m ²
	Suma	2.000 m²
g-2)	Polígono P-7:	
	- Parcela 14	1.000 m ²
	- Parcela 15	1.000 m ²
	- Parcela 16	1.000 m ²
	Suma	3.000 m²
g-3)	Polígono P-8:	
	- Parcela 1	2.700 m ²
	- Parcela 2	2.700 m ²
	- Parcela 3	2.700 m ²
	- Parcela 4	4.181 m ²
	Suma	12.281 m²

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente
 documento es una copia con el aprobado por el
 Ayuntamiento de Antigua el día 27 AGO. 1997
 a las 10:00 horas del día 13 MAR. 1998

g-4) Poligono P-11:		
- Parcela 2	.....	500 m ²
- Parcela 3	.....	1.000 m ²
- Parcela 4	.....	1.000 m ²
- Parcela 5	.....	1.648 m ²
Suma	.....	4.148 m²
 g-4) Poligono P-12:		
- Parcela 1	.....	1.507 m ²
- Parcela 2	.....	1.000 m ²
- Parcela 3	.....	1.000 m ²
Suma	.....	3.507 m²
 TOTAL	.....	176.335 m²



La ubicación de estas cesiones se encuentran perfectamente grafada en los planos 3.A.1 (Zonificación) y 3.A.2 (Parcelario) del presente Plan Parcial.

6.- OBLIGACIONES DE EJECUCION DE INFRAESTRUCTURA

Los promotores están obligados a:

- a) La construcción de la red viaria completa, de las redes de abastecimiento de agua potable, agua de riego, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono y demás servicios de infraestructura.
- b) La construcción de las conexiones necesarias entre las redes señaladas anteriormente y las generales del territorio.
- c) La ejecución de las instalaciones necesarias de potabilización y depuración de agua que asegure la autonomía de la actuación.
- d) La ejecución de las obras correspondientes a las zonas verdes, tanto público como privados, incluyendo la plantación de arbolado, jardines, etc...
- e) La conexión de la red viaria del Plan Parcial con la FV-02 que une Puerto del Rosario con El Castillo.

7.- GARANTIAS DE CUMPLIMIENTO

Los promotores, ANTIGUA GESTIÓN S.L., se comprometen a presentar aval bancario por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según evaluación del propio Plan Parcial. El aval formará parte del expediente del Plan Parcial.

8.- MEDIOS ECONOMICOS

Para el desarrollo del Plan Parcial, ANTIGUA GESTIÓN S.L., disponen de la propiedad de la finca, así como de medios necesarios para el inicio de las obras. El resto de la financiación, tal y como se explica en el estudio económico financiero, se logrará mediante crédito bancario que es perfectamente asumible a lo largo de la promoción.

Antigua, a 27 de Agosto de 1997

Antigua, a 13 de Marzo de 1998

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 27 AGO. 1997,

siendo copia fiel y exacta. Doy fe.

Antigua, de 13 MAR. 1998

EL SECRETARIO.



ANEXO Nº III

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es copia con el aprobado por el Ayuntamiento de Antigua en sesión de 27 AGO. 1997

Antigua, a 13 MAR. 1998

EL SECRETARIO,

Según el Plan General del Municipio de Antigua el Sector nº 7 tiene un aprovechamiento de:

$$350.000 \times 0,0281 = 9.818$$

Teniendo en cuenta que al Ayuntamiento de Antigua le corresponde el 10% del aprovechamiento medio del sector:

- Ayuntamiento:

$$9.818 \times 0,10 = 982 \text{ U.A.}$$

- Propietarios del Sector:

$$9.818 \times 0,90 = 8.836 \text{ U.A.}$$

La cesión se efectúa en la zona Z-2 con un coeficiente de homogeneización de 0,08. Tenemos:

$$\frac{982 \text{ U.A.}}{0,08} = 12.275 \text{ m}^2 \text{ edificables}$$

La zona Z-2 corresponde por su edificabilidad en el Plan Parcial a las zonas: Intensiva Grado B, Semiintensiva Grado B y Extensiva.

Las cesiones se efectúan en:

<u>Polígono P-5</u>	Superficie	Edificabilidad
- Parcela 14	1.000	600
- Parcela 15	1.000	600

<u>Polígono P-7</u>	Superficie	Edificabilidad
- Parcela 14	1.000	600
- Parcela 15	1.000	600
- Parcela 16	1.000	600
<u>Polígono P-8</u>	Superficie	Edificabilidad
- Parcela 1	2.700	1.058
- Parcela 2	2.700	1.058
- Parcela 3	2.700	1.058
- Parcela 4	4.181	1.637
<u>Polígono P-11</u>	Superficie	Edificabilidad
- Parcela 2	500	225
- Parcela 3	1.000	600
- Parcela 4	1.000	600
- Parcela 5	1.648	989
<u>Polígono P-12</u>	Superficie	Edificabilidad
- Parcela 1	1.507	904
- Parcela 2	1.000	600
- Parcela 3	1.000	600
TOTAL	24.936	12.329

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento. Plano en Sesión **27 AGO. 1997** y es copia. Doy fe.

13 MAR. 1998

EL SECRETARIO.



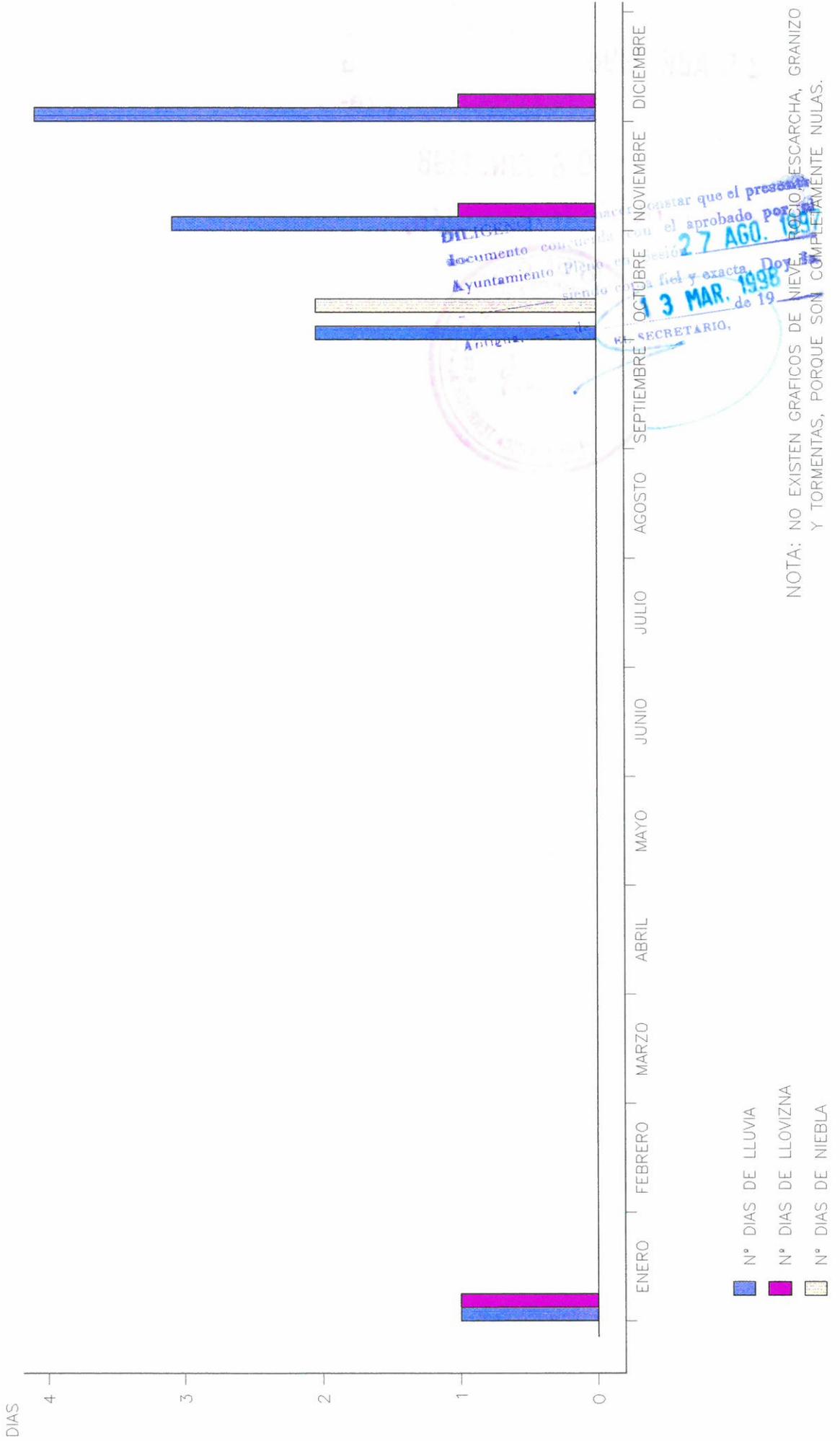
DELEGACION: Para hacer constar que el presente
documento con acuerdo con el aprobado por el
Ayuntamiento Pleno en Sesión 27 ABO. 1997
aprobado con total exactitud y exacta Doy fe.
Antigua, de 13 MAR. 1998.
El SECRETARIO.



ANEXO Nº IV

ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL

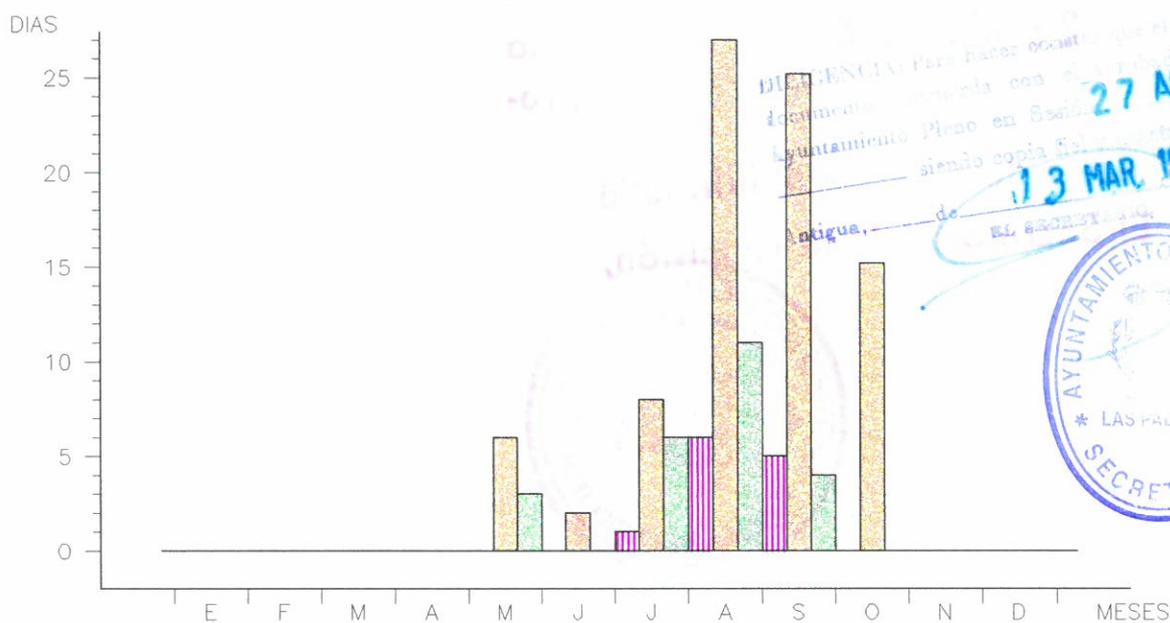
Nº DIAS DE LLUVIA, LLOVIZNA Y NIEBLA



NOTA: NO EXISTEN GRAFICOS DE NIEVE Y TORMENTAS, PORQUE SON COMPLEMENTAMENTE NULAS.

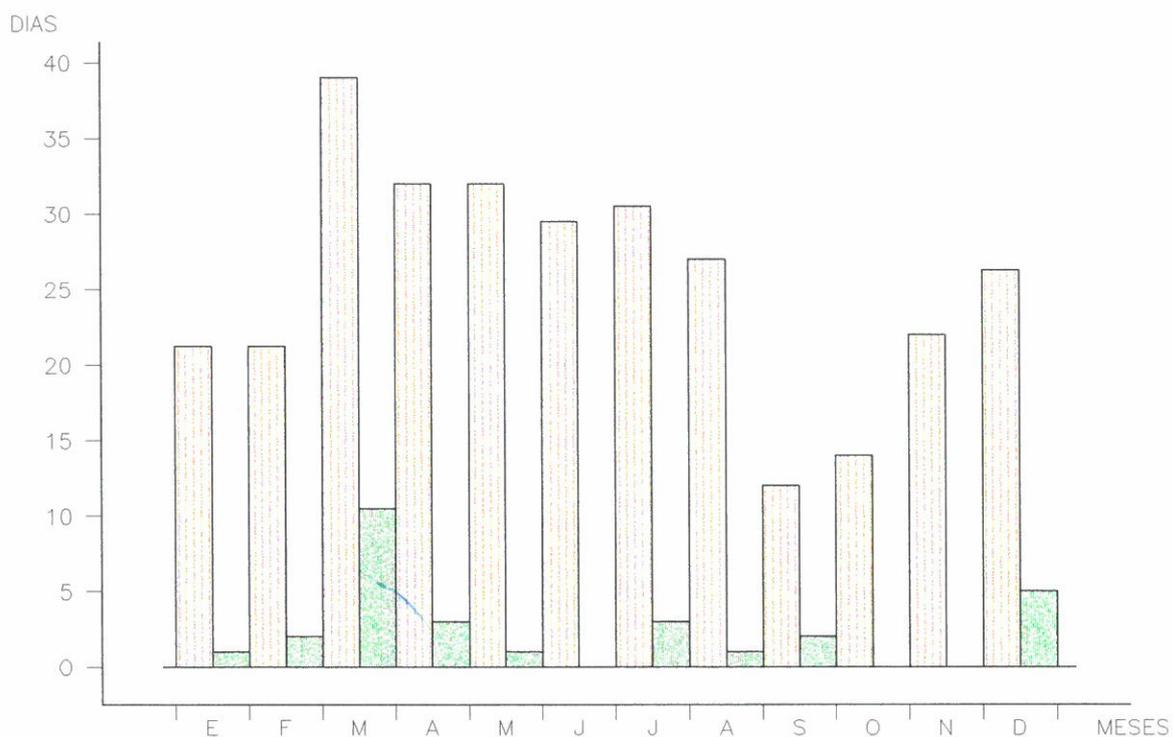
SECRETARIO,
 3 MAR. 1998
 27 AGO. 1998
 DOCUMENTO CONFECCIONADO EN EL AYOUBA DE LA SECRETARIA DE ECONOMIA Y FINANZAS DEL GOBIERNO FEDERAL DE MEXICO

Nº DIAS DE DISTINTAS TEMPERATURAS



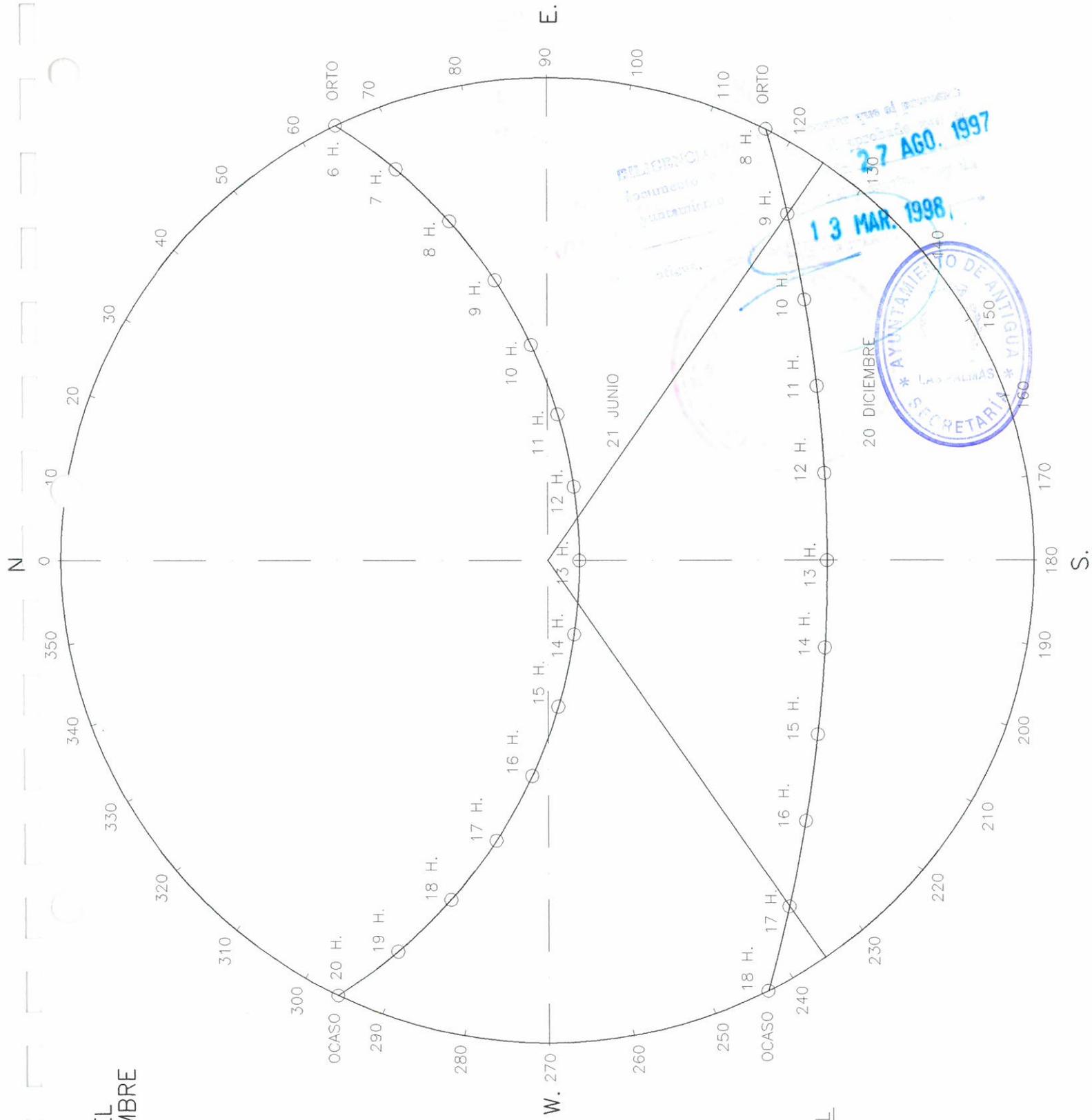
- DIAS DE T. MINIMA $\geq 20^\circ$
- DIAS DE T. MINIMA $\geq 30^\circ$
- DIAS DE T. MINIMA $\geq 25^\circ$

Nº DIAS DE VIENTOS CON DISTINTAS VELOCIDADES



- Nº DIAS DE VIENTO CON VELOCIDAD ≥ 36 KM/H. 0.1mm.
- Nº DIAS DE VIENTO CON VELOCIDAD ≥ 55 KM/H. 0.1mm.

CARTA SOLAR PARA EL
MORRO DEL MAL NOMBRE
(FUERTEVENTURA)



INCLINACION RAYO DE SOL

SOLSTICIO DE INVIERNO

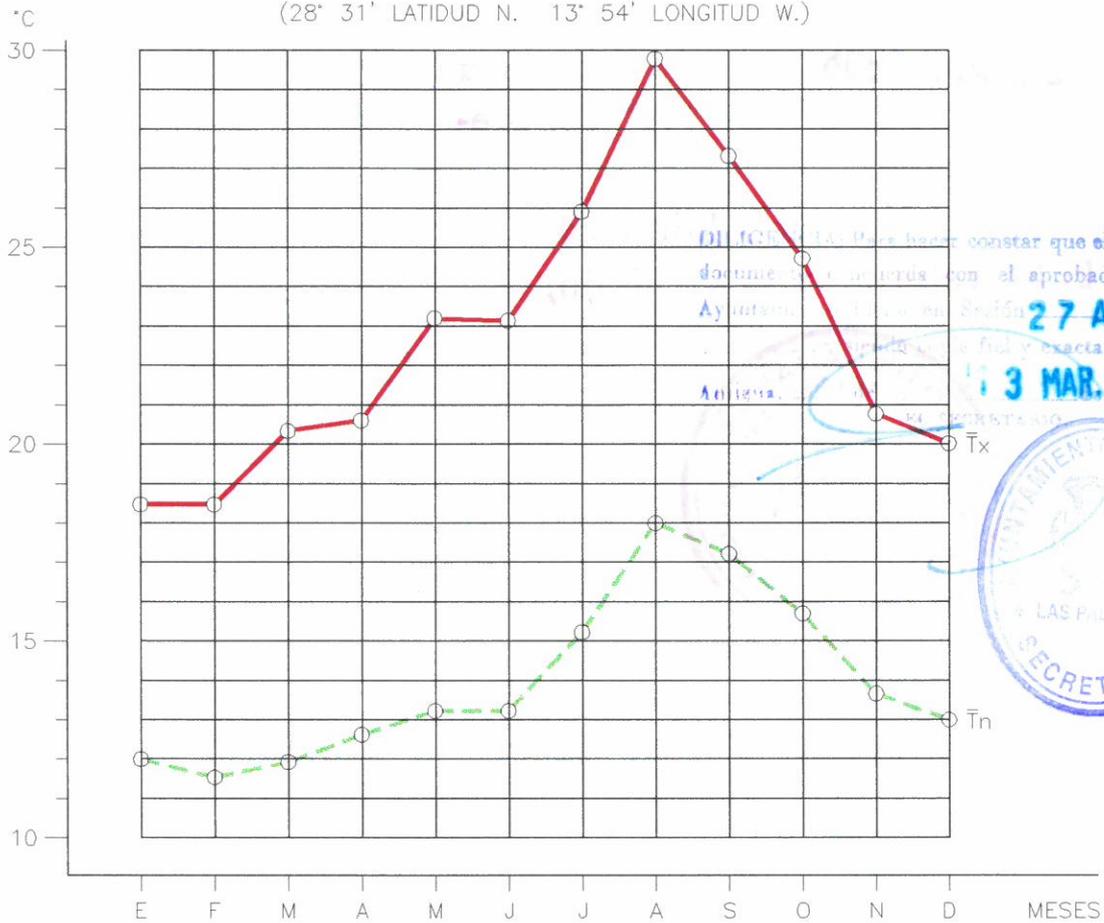
9 H.	12°
14 H.	35°
17 H.	12°

SOLSTICIO DE VERANO

7 H.	11°
18 H.	11°

TEMPERATURA DEL AIRE EN "LOS ESTANCOS" AERODROMO DE FUERTEVENTURA (LAS PALMAS)

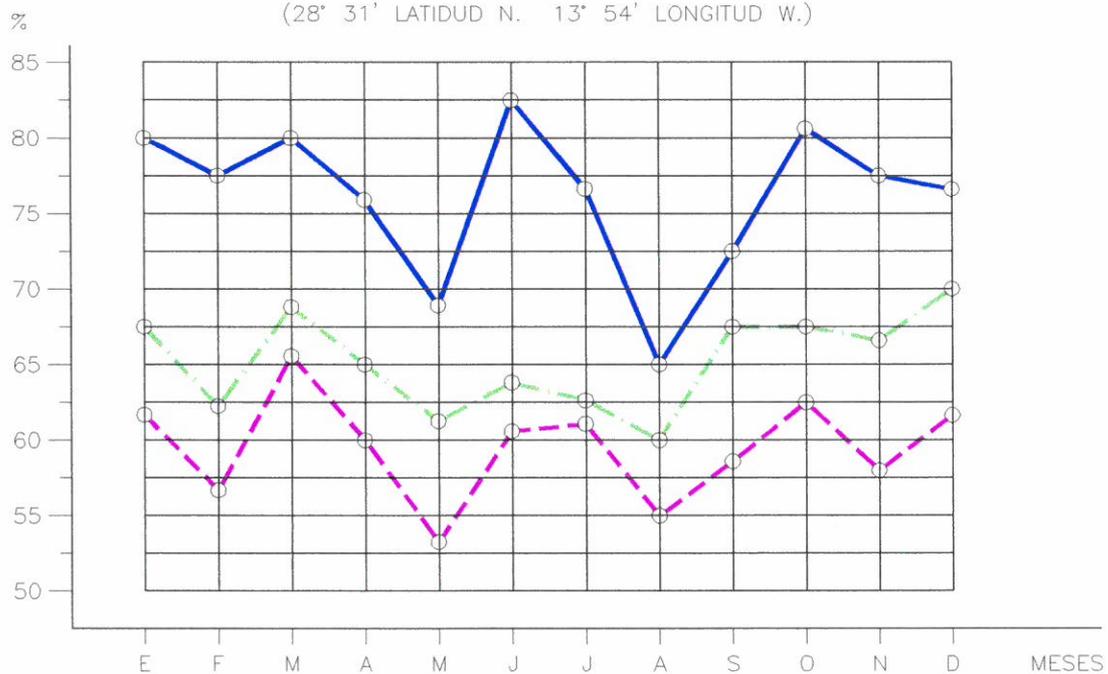
(28° 31' LATITUD N. 13° 54' LONGITUD W.)



— VALOR MAXIMO DE LA TEMPERATURA MEDIA \bar{T}_x EN °C.
 - - - VALOR MINIMO DE LA TEMPERATURA MEDIA \bar{T}_n EN °C.

HUMEDAD RELATIVA MEDIA EN "LOS ESTANCOS" AERODROMO DE FUERTEVENTURA (LAS PALMAS)

(28° 31' LATITUD N. 13° 54' LONGITUD W.)

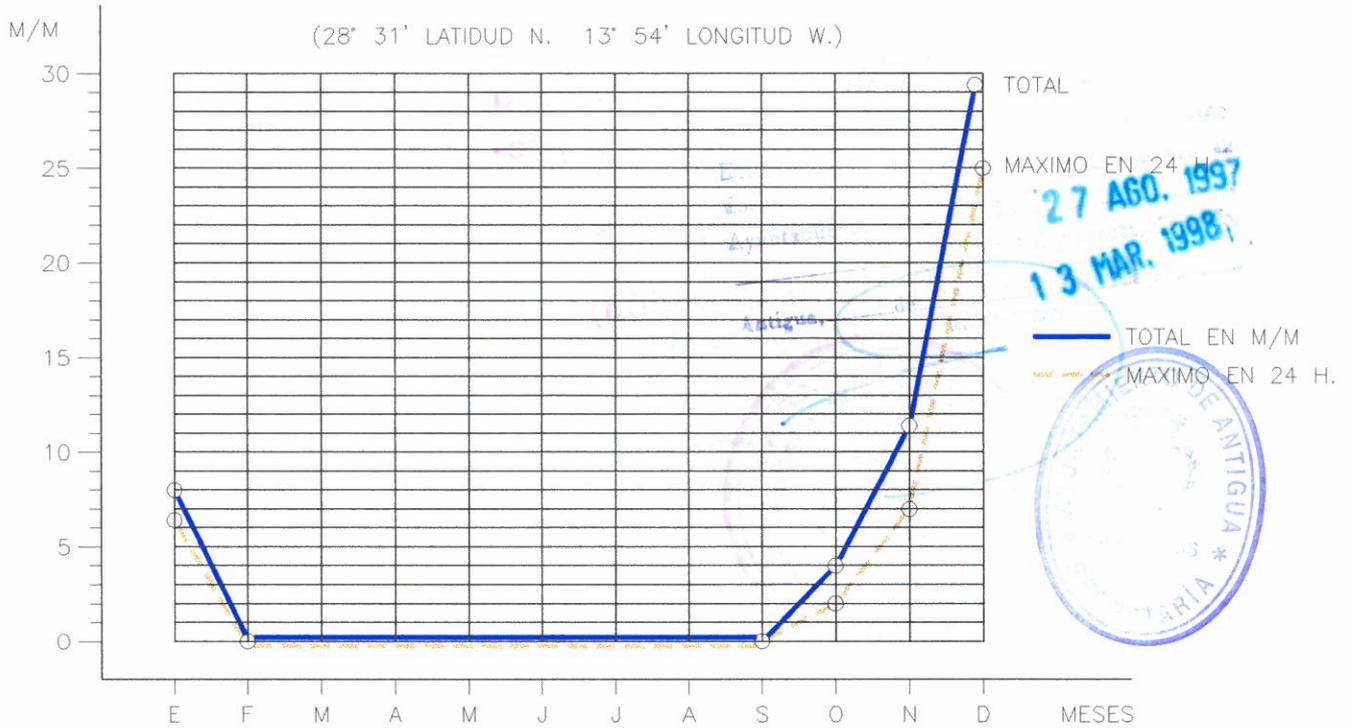


— HUMEDAD RELATIVA A LAS 7 H.
 - - - HUMEDAD RELATIVA A LAS 13 H.
 - · - · HUMEDAD RELATIVA A LAS 18 H.

El IGR... Para hacer constar que el presente documento... aprobado por el Ayuntamiento... 27 AGO. 1997... 3 MAR. 1998

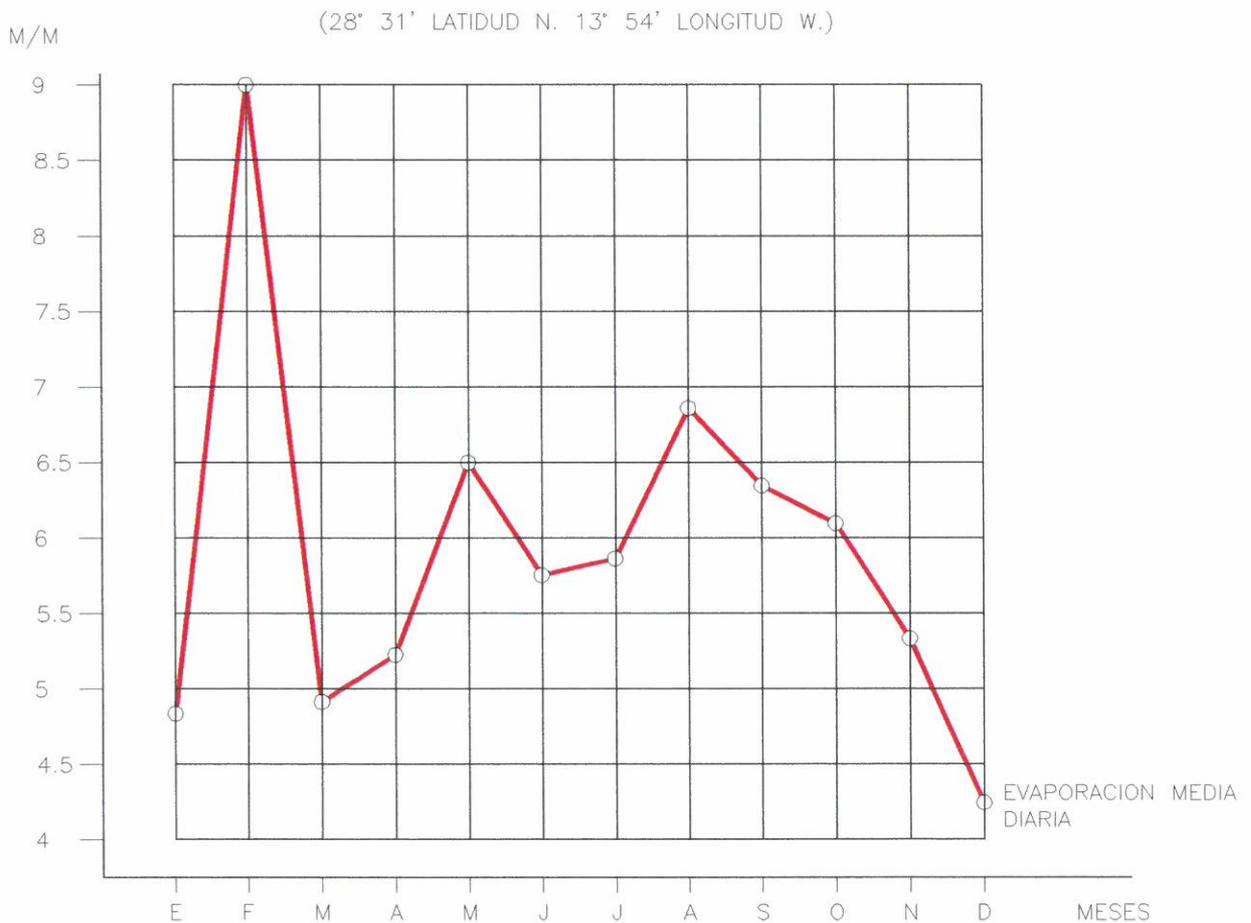


PRECIPITACION EN "LOS ESTANCOS" AERODROMO DE FUERTEVENTURA (LAS PALMAS)

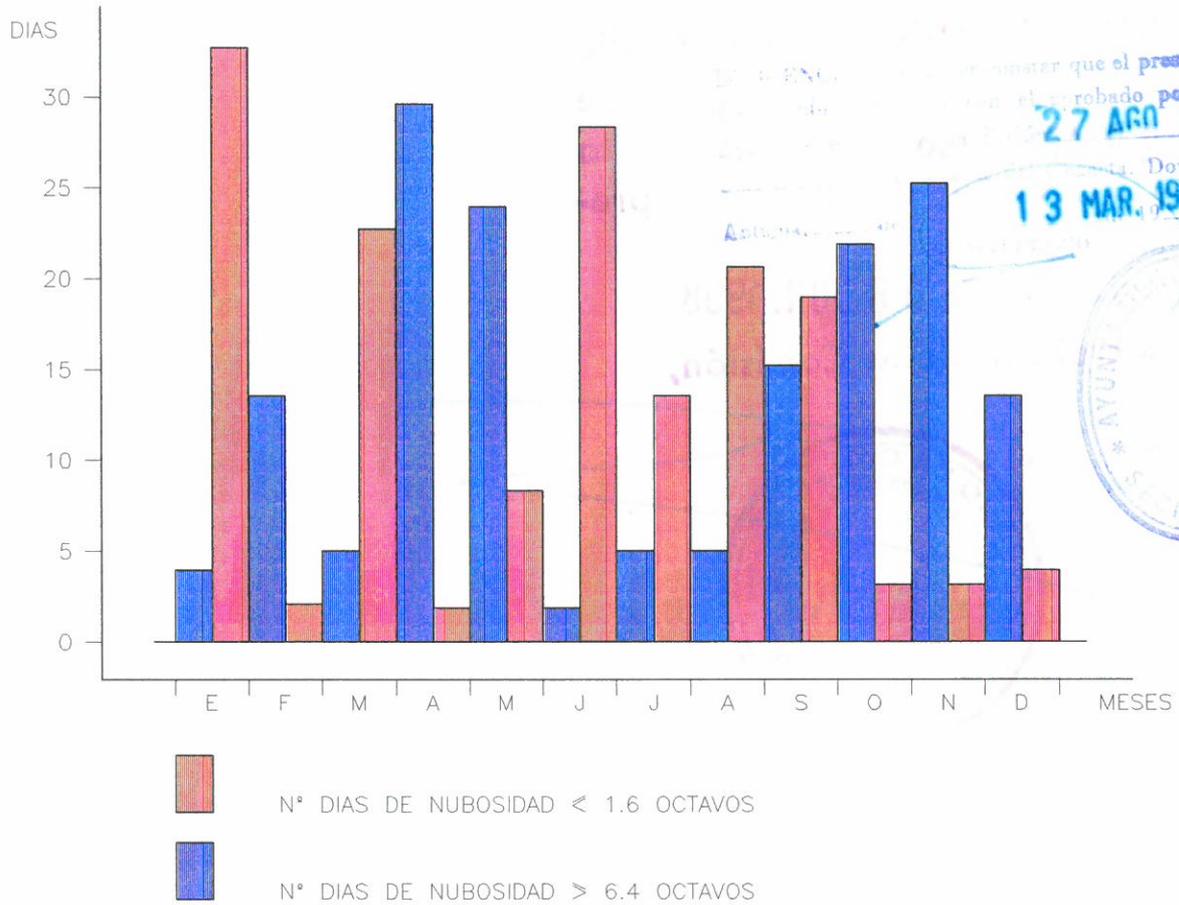


NOTA: LA DIRECCION DEL VIENTO EN LA LLUVIA MAXIMA ES DE S.W. EN TODOS LOS MESES EXCEPTO NOVIEMBRE QUE ES DE DIRECCION N.E. Y DICIEMBRE DE DIRECCION S.

EVAPORACION MEDIA DIARIA EN "LOS ESTANCOS" AERODROMO DE FUERTEVENTURA (LAS PALMAS)



N° DIAS DE NUBOSIDAD

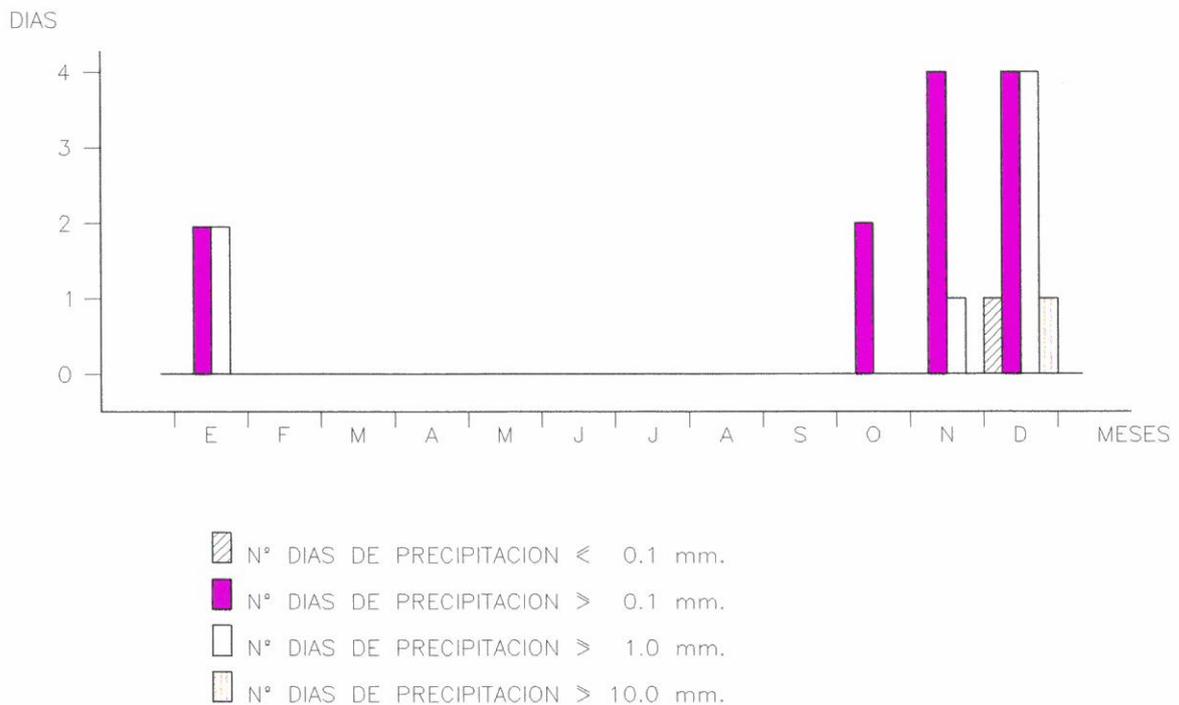


27 AGO 1997

13 MAR. 1998



N° DIAS DE PRECIPITACION

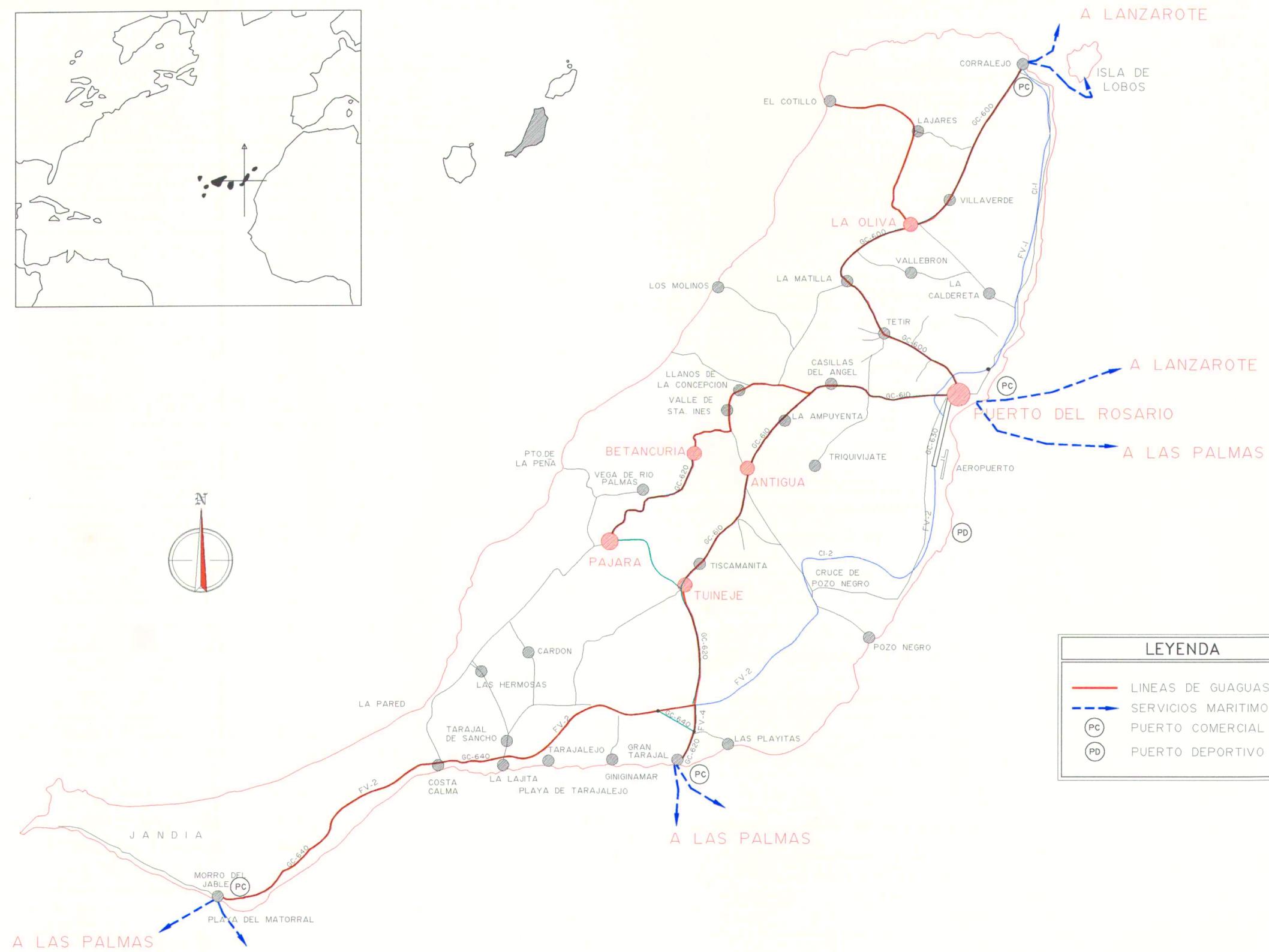
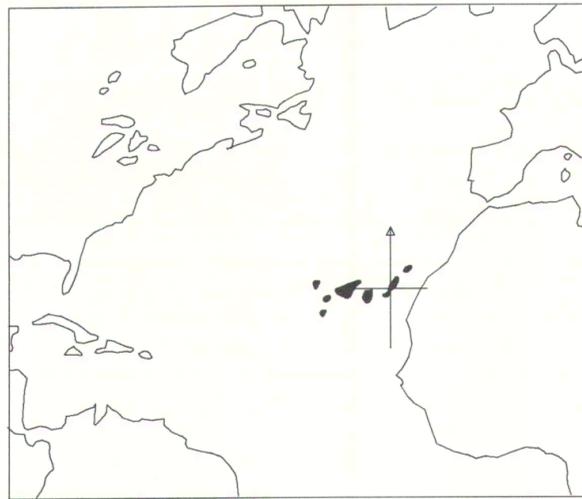


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento comercial es el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 27 ABRIL 1997
Antigua, a 13 MAR de 1998
El SECRETARIO



ANEXO V

SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES A NIVEL INSULAR



LEYENDA	
	LINEAS DE GUAGUAS
	SERVICIOS MARITIMOS
	PUERTO COMERCIAL
	PUERTO DEPORTIVO

OBLIGACION: Para hacer constar que el presente documento es copia del original aprobado por el Ayuntamiento de Antigua, en fecha **27 AGO. 1997**.
 Antigua, a **13 MAR. 1998**.
 El Secretario de Urbanismo



EXPEDIENTE	PROYECTO DE PLAN PARCIAL SECTOR n°-7
ARCHIVO CAD	
T.M. DE PAJARA	SITUACION: EL MATORRAL

PROMOTOR	ANTIGUA GESTION, S.L.
----------	------------------------------

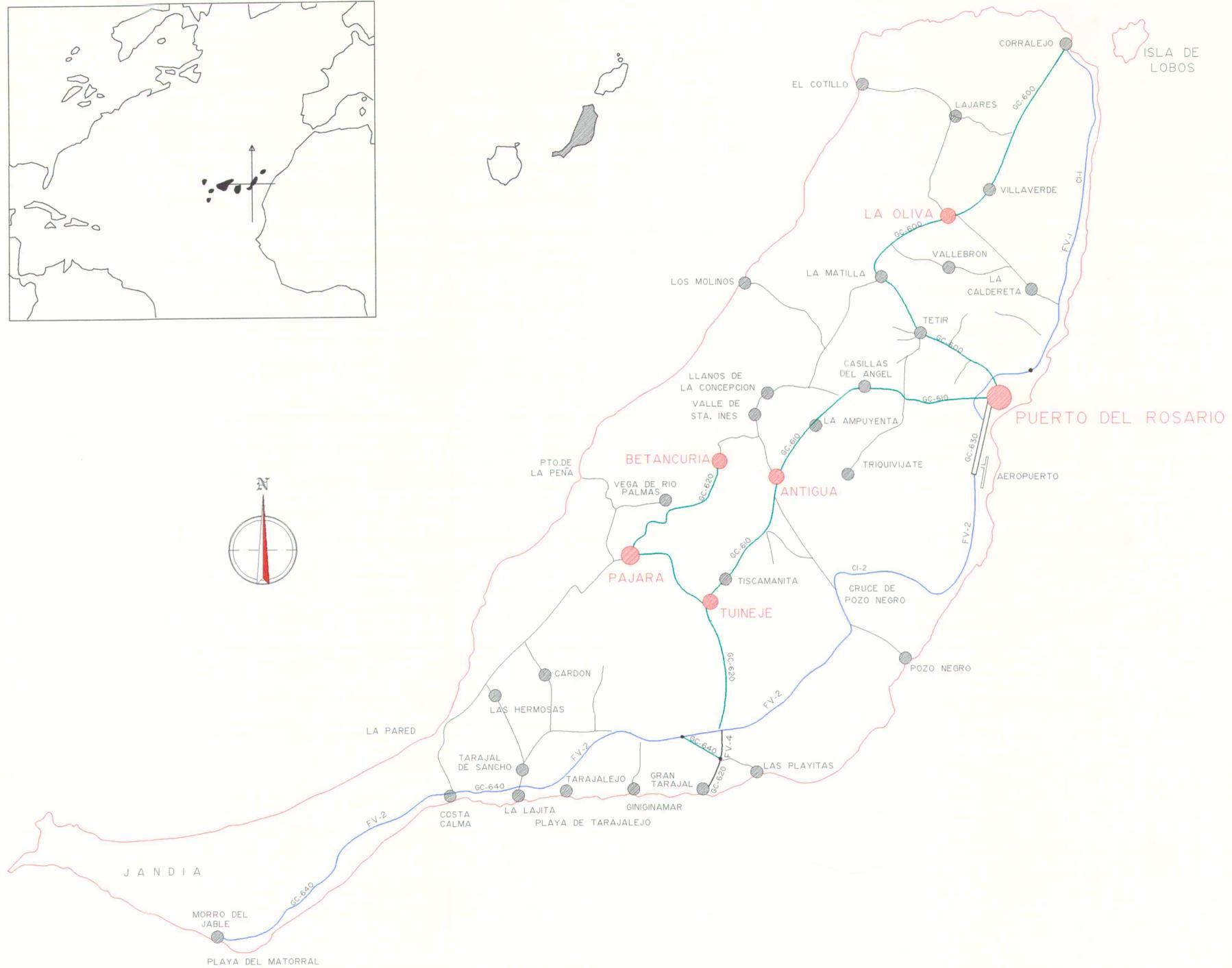
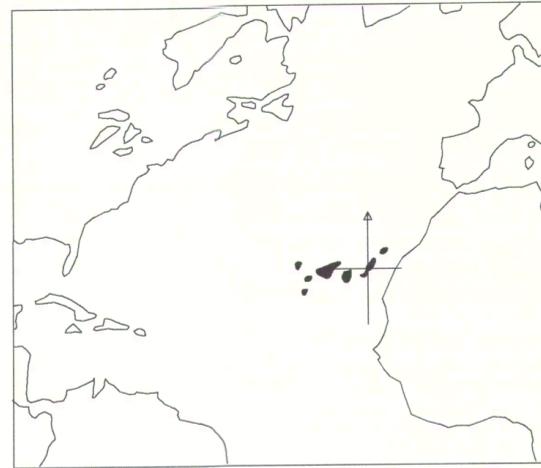
DOCUMENTO	ANEJOS A LA MEMORIA
APARTADO	V - 1
SUB-APARTADO	
PLANO N°:	V-1-1
HOJA N° DE	INFRAESTRUCTURA AEREA, PORTUARIA Y RED DE TRANSPORTE PUBLICO

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
ESTUDIO DE INGENIERIA Y URBANISMO
 Ricardo Sanchez Hormiga

FECHA: **MAYO 1997**
 ESCALA:

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en su sesión de fecha **28 ABR. 1998**, ha aprobado "DEFINITIVAMENTE" el presente expediente.
 Las Palmas de G.C. **08 JUN 1998**
 El Secretario de Urbanismo

A LAS PALMAS



RED DE INTERES REGIONAL			
ITENERARIO	CARRETERA	COMIENZO	FINAL
FV-1	CI-1	PTO.ROSARIO (CIRCUNVALACION)	CORRALEJO
FV-2	GC-630	PTO.ROSARIO	AEROPUERTO
	CI-2	AEROPUERTO	CRUCE POZO NEGRO
	CFV-23	INTERSECCION CI-2 y CI-3	CRUCE POZO NEGRO
FV-3	GC-640	GRAN TARAJAL	MORRO JABLE
	PTO.ROSARIO (CIRCUNVALACION)	CRUCE CI-1	CRUCE CON GC-630
FV-4	GC-620	GRAN TARAJAL	CRUCE CON FV-2

RED REGIONAL DE CARRETERAS		
CARRETERA	COMIENZO	FINAL
GC-600	PTO.ROSARIO	CORRALEJO
GC-610	PTO.ROSARIO	TUINEJE
GC-620	GRAN TARAJAL	BETANCURIA
GC-630	PTO.ROSARIO	AEROPUERTO
GC-640	GRAN TARAJAL	MORRO JABLE
CIRCUNV.PTO.ROSARIO	CRUCE CI CORRALEJO	CRUCE GC-630
POZO NEGRO	POZO NEGRO	GRAN TARAJAL

RED DE INTERES REGIONAL	
	CARRETERA DE DOBLE CALZADA
	CARRETERA CONVENCIONAL

RESTO RED REGIONAL	
	CARRETERA DE DOBLE CALZADA
	CARRETERA CONVENCIONAL

AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno nº 137 AGU. 1997 de 13 MAR 1998 de 19 Antigua.



EXPEDIENTE	PROYECTO DE: PLAN PARCIAL SECTOR nº-7
ARCHIVO CAD	
T.M. DE PAJARA	SITUACION: EL MATORRAL

PROMOTOR	ANTIGUA GESTION, S.L.
----------	------------------------------

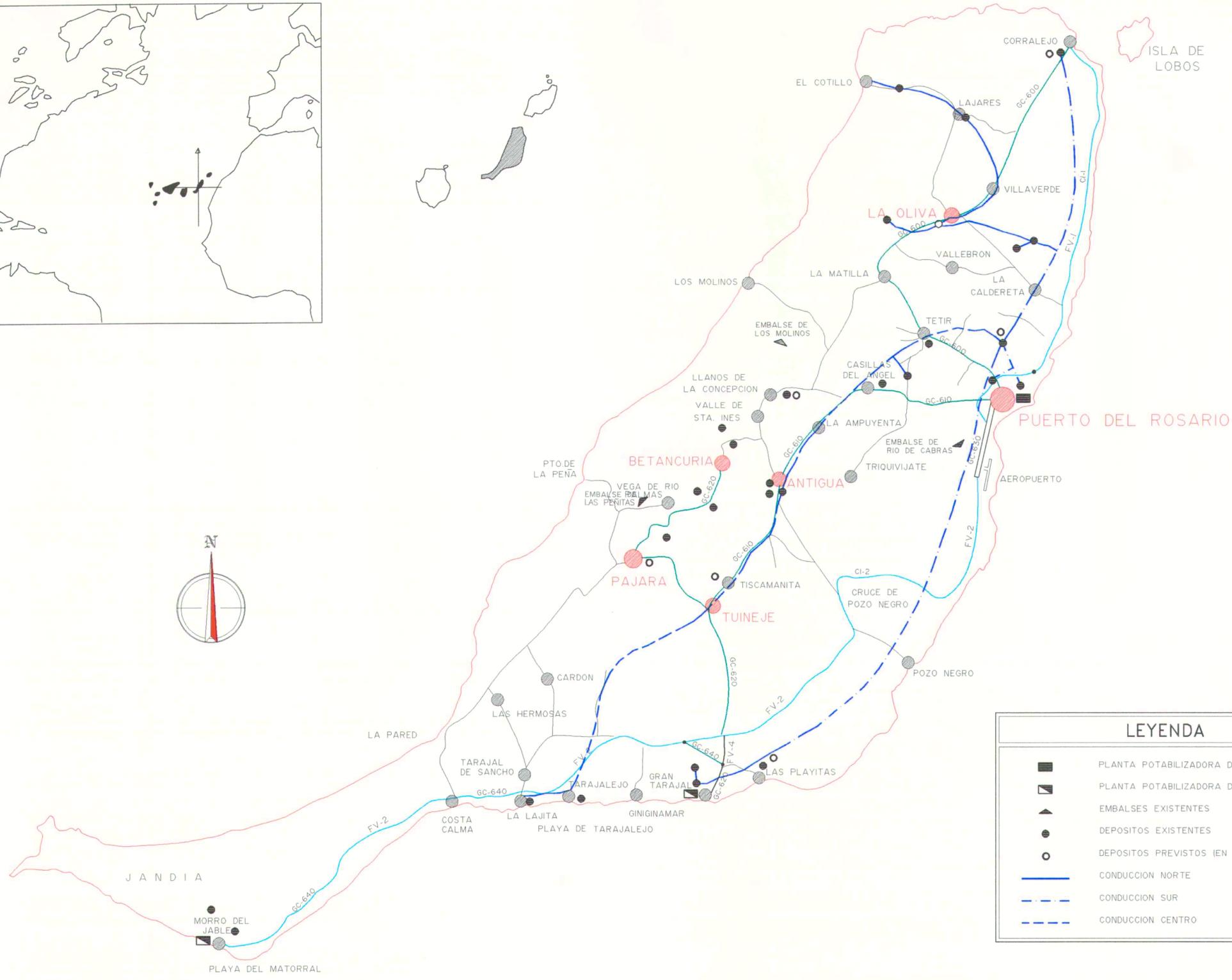
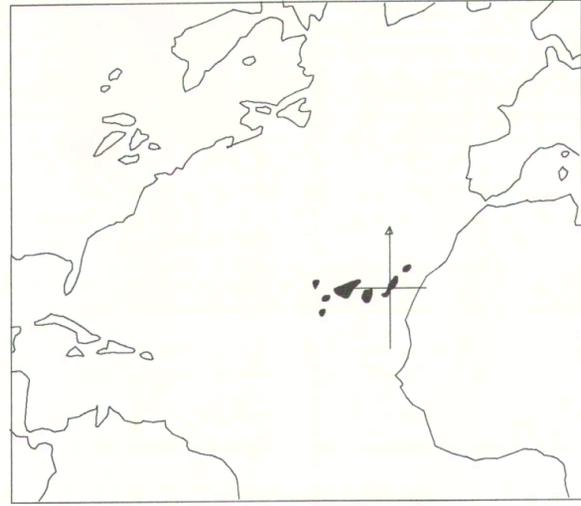
DOCUMENTO	ANEJOS A LA MEMORIA
APARTADO	EQUIPAMIENTO Y SISTEMAS GENERALES A NIVEL INSULAR
SUB-APARTADO	
PLANO N°:	ESTADO Y CARACTERISTICAS DE LA RED
HOJA N° DE	V-1-2

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

ESTUDIO DE INGENIERIA Y URBANISMO
Ricardo Sanchez Hormiga

FECHA: MAYO 1997

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 ABR. 1998 acordó la APROBACION DEFINITIVA de este expediente.
Las Palmas de G.C. 08 JUN. 1998
El Secretario de la Comisión



LEYENDA	
	PLANTA POTABILIZADORA DE 4000m ³ /DIA
	PLANTA POTABILIZADORA DE 250m ³ /DIA
	EMBALSES EXISTENTES
	DEPOSITOS EXISTENTES
	DEPOSITOS PREVISTOS (EN PROYECTO)
	CONDUCCION NORTE
	CONDUCCION SUR
	CONDUCCION CENTRO

ALCALDE: ... ha de constar que el presente documento concuerda con el suscrito por el Ayuntamiento, Pleno de Sesión de 27 ABO. 1997, siendo Presidente y Secretario, Doy fe, Antigua, de 13 MAR. 1998, de 19. EL SECRETARIO



EXPEDIENTE	PROYECTO DE:
ARCHIVO CAD	PLAN PARCIAL SECTOR N°-7
T.M. DE PAJARA	SITUACION: EL MATORRAL

PROMOTOR	ANTIGUA GESTION, S.L.
----------	-----------------------

DOCUMENTO	ANEJOS A LA MEMORIA
APARTADO	EQUIPAMIENTO Y SISTEMAS GENERALES A NIVEL INSULAR
SUB-APARTADO	
PLANO N°:	ESQUEMA DE PRODUCCION Y DISTRIBUCION DE AGUA
HOJA N° DE	V-1-3

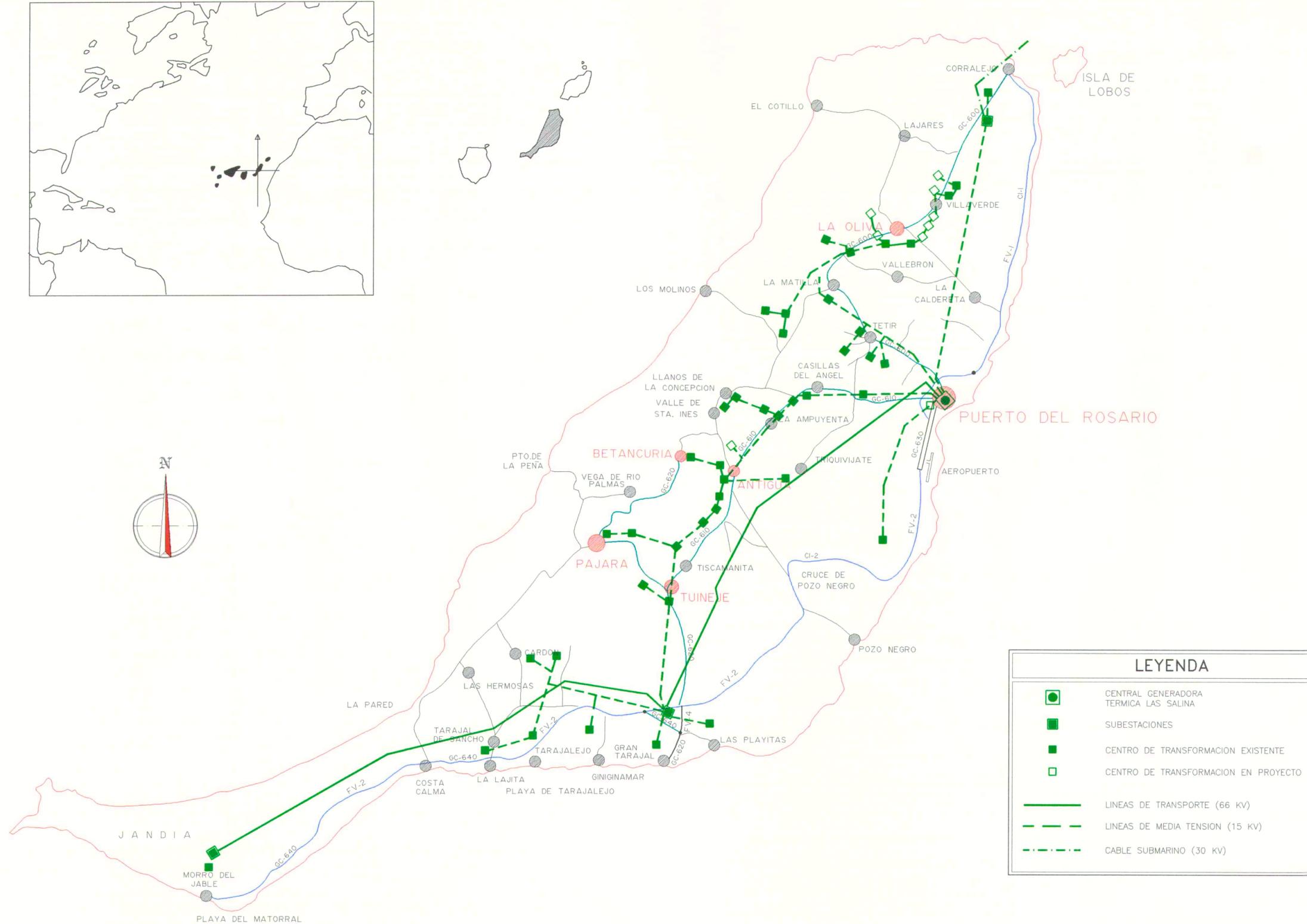
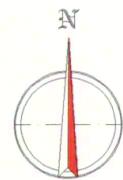
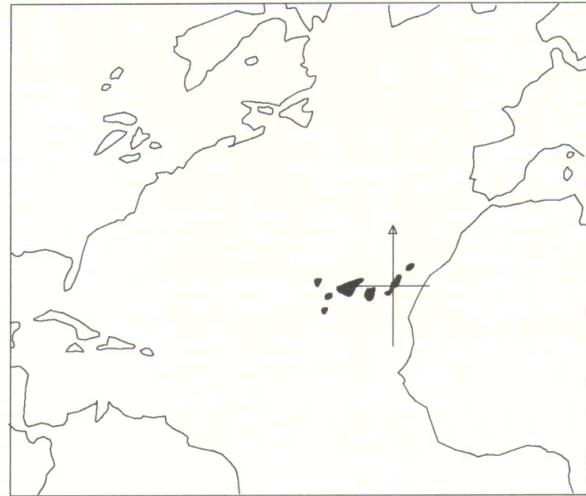
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

ESTUDIO DE INGENIERIA Y URBANISMO
Ricardo Sanchez Hormiga

FECHA: MAYO 1997

ESCALA:

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 ABR. 1998, acordó, en su Organismo Oficial, APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente. las Palmas de G.C. 08 JUN. 1998 El Secretario de la Comisión,



HECHOS: Por haber oposito que el presente...
 27 AGO 1997
 13 MAR 1998
 EL SECRETARIO:

EXPEDIENTE	PROYECTO DE PLAN PARCIAL SECTOR N°-7
ARCHIVO CAD	
T.M. DE PAJARA	SITUACION: EL MATORRAL

PROMOTOR	ANTIGUA GESTION, S.L.
----------	------------------------------

DOCUMENTO	ANEJOS A LA MEMORIA
APARTADO	EQUIPAMIENTO Y SISTEMAS GENERALES A NIVEL INSULAR
SUB-APARTADO	
PLANO N°:	ESQUEMA DE PRODUCCION Y DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA
HOJA N° DE	

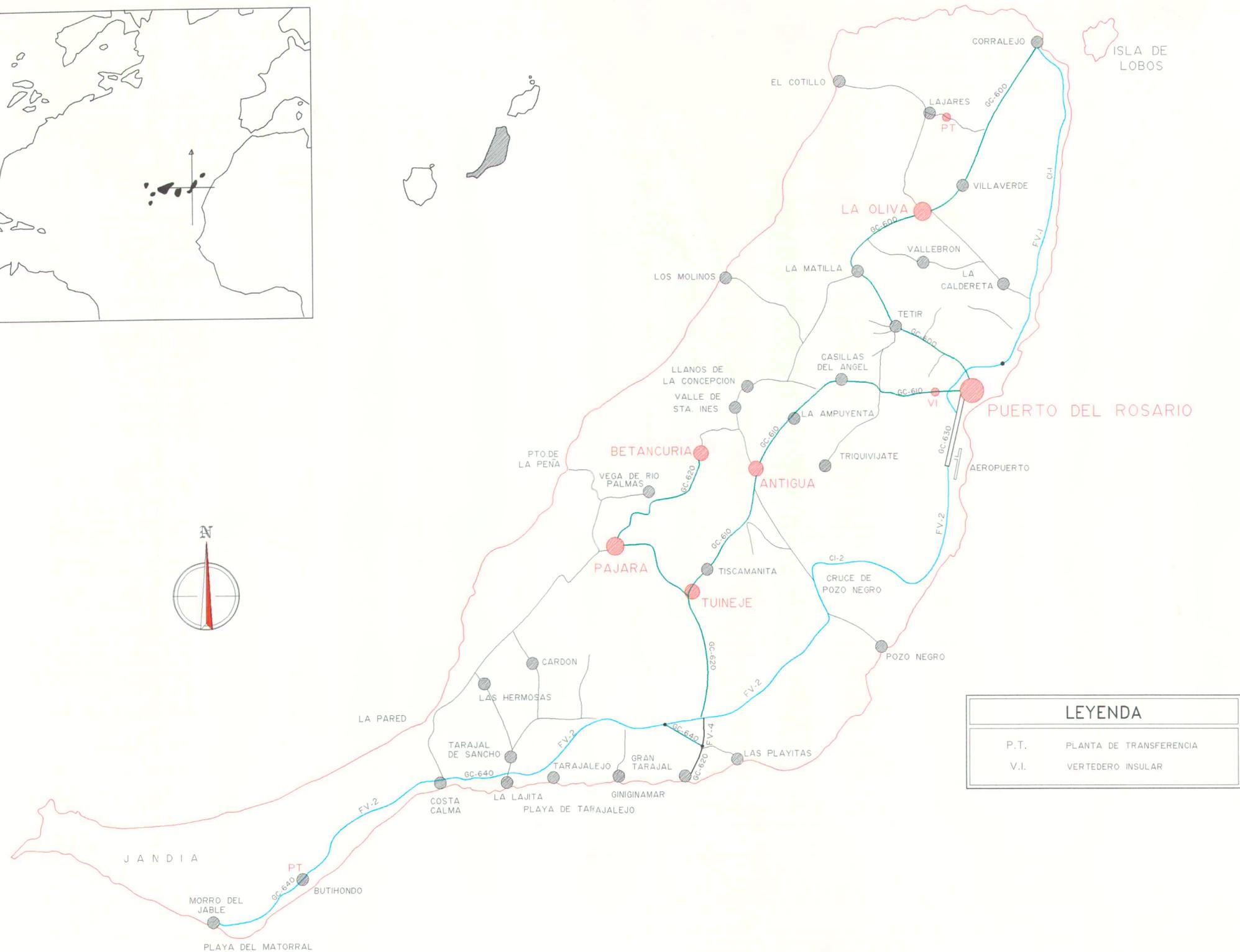
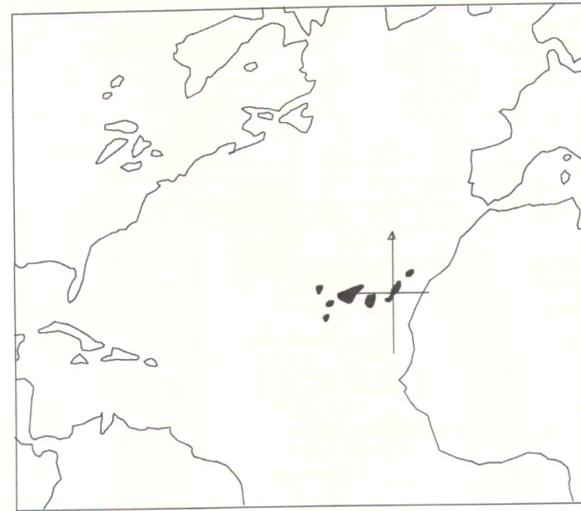
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

ESTUDIO DE INGENIERIA Y URBANISMO
 Ricardo Sanchez Hormiga

FECHA: MAYO 1997

ESCALA:

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en su reunión de fecha 28 ABR. 1998 APROBACION DEFINITIVA del plan...
 fecha 08 JUN. 1998
 El Secretario de la Comisión,



LEYENDA	
P.T.	PLANTA DE TRANSFERENCIA
V.I.	VERTEDERO INSULAR

Ayuntamiento Pto. de Rosarío
 27 AGO. 1997
 siendo copia fiel y
 Antigua, de 13 MAR. 1998
 EL SECRETARIO,

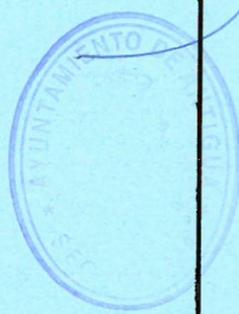
EXPEDIENTE	PROYECTO DE:
ARCHIVO CAD	PLAN PARCIAL SECTOR N°-7
T.M. DE PAJARA	SITUACION:
PROMOTOR	EL MATORRAL

PROMOTOR	ANTIGUA GESTION, S.L.
----------	-----------------------

DOCUMENTO	ANEJOS A LA MEMORIA
APARTADO	EQUIPAMIENTO Y SISTEMAS GENERALES A NIVEL INSULAR
SUB-APARTADO	
PLANO N°:	ITINERARIO PLAN INSULAR DE RESIDUOS SOLIDOS (P.I.R.S.)
HOJA N° DE	V - 1
	V-1-5

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
 Ricardo Sanchez Hormiga
 ESTUDIO DE INGENIERIA Y URBANISMO
 MAYO 1997
 FECHA
 ESCALA
 La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 ABR. 1998 APROBACION DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. 08 JUN 1998
 El Secretario de la Comisión

DILIGENCIA... el presente
documento... lido por el
Ayuntamiento Pleno... 27 AGO. 1997
Antigua, de 13 MAR. 1998
EL SECRETARIO

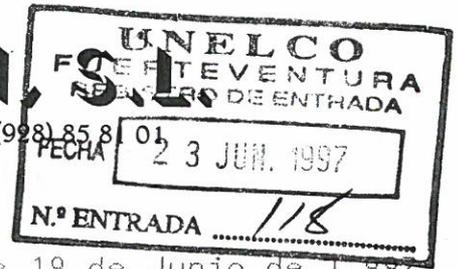


ANEXO VI

**DOCUMENTACIÓN DE CONFORMIDAD DE
LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS**

ANTIGUA GESTIÓN, S.L.

Dirección Comercial: C/ Virgen del Rosario, 13 - Tel. y Fax: (998) 85 8 01
35600 Pto. del Rosario - Fuerteventura



Puerto del Rosario a 19 de Junio de 1.997

SRES. UNELCO, S.A.
PUERTO DEL ROSARIO

DILIGENTE en el presente documento, ratificado por el Ayuntamiento de Pto. del Rosario, el día 27 AGO. 1997. Doy fe.



ASUNTO: Rf. Plan Parcial SUB-7 término municipal de Antigua (FUERTEVENTURA).

Muy Sres. míos:

Como representante legal de esta sociedad, ANTIGUA GESTIÓN, S.L., promotora de un Plan Parcial en el término municipal de Antigua (Fuerteventura), y para cumplir las normas vigentes de elaboración del Plan Parcial, se ruega se expida una declaración por parte de UNELCO, S.A. donde se exponga su voluntad de suministrar servicios de electricidad a este Sector, SUP-7, cuando estos sean necesarios.

Para facilitar su labor se exponen los siguientes datos:

- * Que mi representada es propietaria del 100% de los terrenos que forman el Sector número 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Antigua.
- * El Sector 7 de dicho Plan General tiene un superficie total de 350.000 m² y se prevé que pueda tener una edificabilidad industrial en Naves de 115.500 m².
- * El Plan Parcial de dicho polígono se está completando y se presentará en el Ayuntamiento de Antigua en breve plazo.

Sin otro particular, les saluda atentamente en calidad de representante de esta sociedad.

Antonio Vicente Rodríguez Alonso

ANTIGUA GESTIÓN, S.L.

Dirección Comercial: C/ Virgen del Rosario, 13 - Tel. y Fax: (928) 85 81 01
35600 Pto. del Rosario - Fuerteventura

Puerto del Rosario a 19 de Junio de 1.997

SRES. TELEFONICA, S.A.
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

DILIGENCIA para constar que el presente
documento ha sido verificado por el
Ayuntamiento de Antigua a las 17:00 h. del día 27 AGO 1997

Antigua, 13 MAR. 1998

ASUNTO: Rf. Plan Parcial SUB-7 término municipal de Antigua
(FUERTEVENTURA).

Muy Sres. míos:

Como representante legal de esta sociedad, ANTIGUA GESTIÓN, S.L., promotora de un Plan Parcial en el término municipal de Antigua (Fuerteventura), y para cumplir las normas vigentes de elaboración del Plan Parcial, se ruega se expida una declaración por parte de TELEFONICA, S.A. donde se exponga su voluntad de suministrar servicios de teléfono a este Sector, SUP-7, cuando estos sean necesarios.

Para facilitar su labor se exponen los siguientes datos:

- * Que mi representada es propietaria del 100% de los terrenos que forman el Sector número 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Antigua.
- * El Sector 7 de dicho Plan General tiene una superficie total de 350.000 m² y se prevé que pueda tener una edificabilidad industrial en Naves de 115.500 m².
- * El Plan Parcial de dicho polígono se está completando y se presentará en el Ayuntamiento de Antigua en breve plazo.

Sin otro particular, les saluda atentamente en calidad de representante de esta sociedad.


Antonio Vicente ~~Alonso~~

RECIBI

Carlos Fornie López
Encargado de la Pl. Ext.
C.P.S.O.

ANTIGUA GESTIÓN, S.L.

Dirección Comercial: C/ Virgen del Rosario, 13 - Tel. y Fax: (928) 85 81 01
35600 Pto. del Rosario - Fuerteventura

Puerto del Rosario a 19 de Junio de 1.997

SRES. CONSORCIO DE AGUAS FTV
PUERTO DEL ROSARIO

CONSORCIO ABASTECIMIENTOS DE
AGUAS A FUERTEVENTURA
Nº. 1806
Fecha 23-6-97
REGISTRO ENTRADA

ASUNTO: Rf.Plan Parcial SUB-7 término municipal de Antigua
(FUERTEVENTURA).

Muy Sres. míos:

Como representante legal de esta sociedad, ANTIGUA
GESTION, S.L., promotora de un Plan Parcial en el término municipal de
Antigua (Fuerteventura), y para cumplir las normas vigentes de
elaboración del Plan Parcial, se ruega se expedida una declaración por
parte de CONSORCIO DE AGUAS DE FTV donde se exponga su voluntad de
suministrar servicios de agua a este Sector, SUP-7, cuando estos sean
necesarios.

Para facilitar su labor se exponen los siguientes datos:

- * Que mi representada es propietaria del 100% de los terrenos que forman el Sector número 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Antigua.
- * El Sector 7 de dicho Plan General tiene un superficie total de 350.000 m² y se prevé que pueda tener una edificabilidad industrial en Naves de 115.500 m².
- * El Plan Parcial de dicho polígono se está completando y se presentará en el Ayuntamiento de Antigua en breve plazo.

Sin otro particular, les saluda atentamente en calidad de representante de esta sociedad.


Antonio Vicente Heredia Alonso

DIJ...
Ayuntamiento de Antigua, de 13 MAR 1998, de 19...
27 AGO 1997
SECRETARIA



UNIPESP97.814

Unión Eléctrica de
Canarias SA

Avda. José Ramírez Bethencourt, 22
35004 Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono (928) 30 99 00

Télex 95166 UELCA-E
Fax (928) 30 99 71

Las Palmas de Gran Canaria,
28 de julio de 1997

ANTIGUA GESTIÓN, S.L.
C/. Virgen del Rosario, N° 13
35.600 Pto. del Rosario
FUERTEVENTURA

DILIGENCIADO EN LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, EL PRESENTE
DOCUMENTO, QUE HA SIDO APROBADO POR EL
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, EN SU COMISIÓN DE
27 AGO. 1997
Doy fe.
de 13 MAR. 1996 de 19
EL SECRETARIO.

ASUNTO: Plan Parcial "SUB - 7" en el T.M. de Antigua. Isla de Fuerteventura.

Muy señores nuestros:

Acusamos recibo de su escrito de fecha 19 de junio de 1.997, sobre el asunto de referencia.

Con respecto al mismo, les comunicamos que estamos en condiciones de acceder a lo que nos solicitan en el mismo, quedando el punto de conexión condicionado a la presentación del correspondiente proyecto técnico de las instalaciones eléctricas.

Sin otro particular, les saludamos atentamente,

José Juan Cabrea Medina
Subdirector de Distribución

MPB/mpp/



016.005.0108 - 15.000 Ej. - III/96 (2)