

ESTUDIO DE DETALLE DEL POLIGONO C-5 DEL PLAN PARCIAL "LAS GAVIOTAS"

INDICE

	Página
DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA	
1.- ANTECEDENTES	1
2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA	3
2.1. ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLAN PARCIAL APROBADO Y RECOGIDA EN EL P.G.O.U.	3
3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO	4
4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	8

DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS

2.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

2.1.1. SITUACIÓN Y UBICACIÓN

2.1.2. ESTADO ACTUAL Y EDIFICACIONES EXISTENTES

2.1.3. LOCALIZACIÓN DENTRO DE LA ORDENACIÓN
DEL PLAN PARCIAL APROBADO. ORDENACIÓN
PREVISTA

2.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

2.2.1. ZONIFICACIÓN

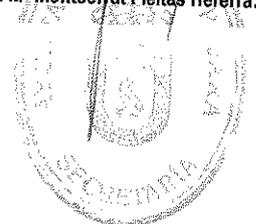
2.2.2. REPLANTEO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 23 de mayo de 1995.

En Pájara a 3 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal.,
PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)
La Jefa de Servicio

Fdo. M^a Montserrat Fleitas Hererra.



DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 23 de mayo de 1995.

En Pájara a 3 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal,
PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)
La Jefa de Servicio

Fdo. M^a Montserrat Fleitas Herrera.

MEMORIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 23 de mayo de 1995.

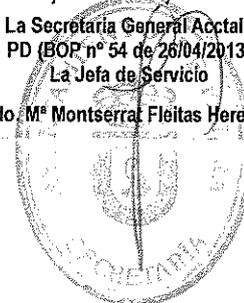
En Pájara a 3 de mayo de 2013.

La Secretaría General Acctal.,

PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)

La Jefa de Servicio

Fdo. M^o Montserrat Fleitas Herrera.



1.- ANTECEDENTES

El 10 de Marzo de 1979, las Sociedades Mercantiles VINAMAR y HERBANIA S.A., propietarias de las 200 hectáreas del Barranco de Vinamar, solicitaron del Ayuntamiento de Pájara, la incorporación al proceso de urbanización de la citada zona, clasificada de Suelo Urbanizable No Programado por el Plan General Municipal de Ordenación, en aquellos momentos en vigor.

El Ayuntamiento de Pájara, al amparo del artículo 215.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, asume la citada iniciativa erigiéndose en Promotor del correspondiente PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (PAU), PLAN PARCIAL (PP) y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (PU) "LAS GAVIOTAS". Instrumentos de planeamientos que fueron aprobados inicialmente en la sesión extraordinaria de 9 de Agosto de 1979.

En el mismo acto municipal fueron aprobadas las BASES para el Concurso Público cuyo objetivo era la ejecución del Programa y Plan Parcial citado, de acuerdo con el proyecto de urbanización redactado al efecto.

El 12 de Mayo de 1980 se aprueba definitivamente el PAU y PP por la entonces COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO de la Provincia de Las Palmas.

Una vez obtenida la aprobación definitiva de los Instrumentos de Planea-

miento citados, el Ayuntamiento de Pájara, cumplimentado el expediente administrativo del referido Concurso Público, acuerda adjudicar el mismo a las Sociedades VINAMAR y HERBANIA S.A., anteriormente citadas, el 27 de Septiembre de 1980.

La coyuntura económica del momento hizo, por el momento, inviable la ejecución. Por lo que el Ayuntamiento, previo acuerdo con las adjudicatarias decide aplazar la ejecución del mismo, hasta que el momento económico fuera más propicio. Por ello el 28 de Abril de 1984 adoptó la resolución por la que se acordaba: a) Resolver por mutuo disenso el Contrato de ejecución del PAU "Las Gaviotas"; b) Declarar, en consecuencia, la inoperatividad momentánea del PAU "Las Gaviotas".

No obstante lo anterior, el 28 de Noviembre de 1986 las empresas citadas, en escrito dirigido al Ayuntamiento de Pájara al amparo del Plan de Etapas del PAU y en el artículo 227.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, solicitan la renovación de las adjudicaciones del PAU, y PP y se levante la suspensión temporal de la ejecución acordada.

Ante esta situación, el Ayuntamiento de Pájara, instado por las nuevas circunstancias socio-económicas existentes en la zona, promueve la REVISIÓN DEL PAU "Las Gaviotas", reduciendo sensiblemente el ámbito de actuación y alzando la suspensión de la ejecución de los mencionados instrumentos urbanísticos. Sin que todo ello mediatizara la REVISIÓN del Plan General Municipal, en aquellos momentos en estudio.

Tramitado pues la REVISIÓN DEL PAU y PP "Las Gaviotas" se obtiene la aprobación definitiva, el 23 de Febrero de 1988.

Con posterioridad, el 20 de Agosto de 1990 se aprueba la REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL, condicionando la referida aprobación a la realización de una serie de rectificaciones que deberán plasmarse en el corres-

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 23 de mayo de 1995.

En Pájara a 3 de mayo de 2013.
La Secretaria General Acctal.,
PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)
La Jefa de Servicio

Fdo. M^o Montserrat Fleitas Hererra

pondiente Texto Refundido.

TEXTO REFUNDIDO que ha sido informado favorablemente por la CUMAC con fecha 29 de Julio de 1994 y tomado conocimiento por el EXCMO. SR. CONSEJERO DE POLÍTICA TERRITORIAL, según Orden Departamental de fecha 2 de Febrero de 1995.

El citado Texto de Revisión del Plan General, consolida la clasificación del área de Revisión del PAU y PP citado, dándole la categoría de **SUELO URBANO** como Área de Planeamiento Diferenciado con el ordinal 1 (APD-1).

En desarrollo pues del Planeamiento en vigor, se tramita el presente Proyecto de **ESTUDIO DE DETALLE DEL POLIGONO C-5**.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLAN PARCIAL APROBADO Y RECOGIDA EN EL P.G.O.U.

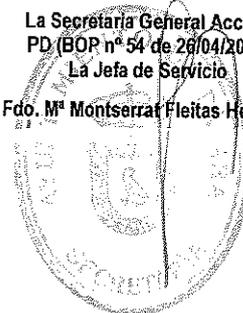
En lo que se refiere al poligono C-5, la ordenación global prevista y diferida su realización al correspondiente Estudio de Detalle, se concreta en el cuadro siguiente:

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 23 de mayo de 1995.

En Pájara a 3 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal.,
PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)
La Jefa de Servicio

Fdo. M^a Montserrat Fleitas Herrera.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 23 de mayo de 1995.

En Pájara a 3 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acetal.,
PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)

La Jefa de Servicio

Fdo. M^a Montserrat Fléitas Herrera.

SUPERFICIE (m2)	USO RESIDENCIAL-TURÍSTICO		VIARIO PÚBLICO INTRAPOLIGONO (m2)	VERDE PRIVADO INTRAPOLIGONO (m2)
	SUPERFICIE PARCELA (m2)	EDIFICAB. (m2)		
90.389	71.989	63.944	8.200	10.200

Distribuyéndose la edificabilidad Residencial-Turística en las tipologías y con los parámetros urbanísticos siguientes:

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SUPERFICIE PARCELA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	PLANTAS MÁXIMAS
SEMI-INTENSIVA (SI)	56.211	56.211	1,00	50	3
EXTENSIVA - I (E-I)	15.466	7.733	0,50	50	2

3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO

Se formula el presente Estudio de Detalle, con la finalidad establecida en el Artículo 65 del Reglamento de Planeamiento en su apartado c). Esto es, establecer la ordenación interior de las volúmenes edificatorios especificados en el Plan Parcial, y dotar de las vías intrapoligonos necesarias para asegurar la conexión, con el resto de la estructura del Plan Parcial, de las nuevas áreas nacidas fruto de aquella ordenación.

Además, en el presente proyecto, se ha ubicado las áreas extrapoligonos, y anexas al mismo, de acuerdo con la ordenación establecida en el Plan Parcial, incluido la zona a ocupar por el futuro Boulevard-peatonal de borde marítimo.

En cuanto se refiere a la zona verde pública de estas áreas extrapoligonos,

7

se ha corregido el error que a nuestro entender existía en la grafía del Plan Parcial. En efecto las 31.647 m² que según el cuadro nº 4 de la Revisión del Plan Parcial, deberán existir para así completar los 76.357 m² que de esta calificación contempla el Plan, no se corresponde con las "tramadas" en la zonificación (Plano 3.1.4.). Entendemos que ha sido un error en la plasmación gráfica, que debería extenderse por todo el borde del polígono a costa de una zona libre que por otra parte no se computa en el resumen numérico del Plan.

La ordenación planteada consiste en esencia en la distribución del volumen previsto en cuatro parcelas. Tres de ellas con la tipología edificatoria de SEMI-INTENSIVA y toda la EXTENSIVA-I en una cuarta parcela.

En la ubicación zonal de las mismas, ha primordiado, evidentemente, las vistas al mar como verdadero polo de atracción.

Las cuatro parcelas que se generan como consecuencia de la ordenación interior descrita, están dotadas de un acceso rodado que conecta tanto con el resto de la estructura viaria del Plan como con la GC-640 a través de la glorieta del enlace de la urbanización con la carretera general citada.

Este vial de penetración dispone de una sección tipo de 18 metros, constituidos por: dos aceras de 1,50 metros cada una; dos franjas para aparcamientos en batería de 4,00 metros cada una y una calzada de rodadura de 7,00 metros. Termina esta vía en una glorieta giratoria de 33 metros de diámetro exterior y una isleta interior de 11 metros.

La sección tipo citada permite la disposición en batería de 238 aparcamientos para vehículos, lo que unido a los 50 dispuestos en el Enlace hace la suma de 288 aparcamientos para el Polígono extra-parcelas.

Se ha dispuesto, a partir de la línea de deslinde aprobado provisionalmente por la Jefatura de Costas, de la franja de 20 metros de Servidumbre previstos

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de Pájara en sesión de 23 de mayo de 1995.

En Pájara a 3 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal.,
PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)
La Jefa de Servicio

en la Ley de Costas en vigor.

Así mismo se ha previsto, en la ordenación planteada, las zonas de servidumbre de 25 metros a ambas márgenes del Sistema General Viario SV-1 (Carretera General GC-640 de Gran Tarajal a Morro Jable) y de 12 metros de los ramales del Enlace previsto.

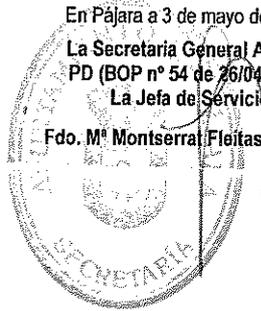
El resultado numérico de la ordenación establecida tanto para el Polígono C5 como su zona anexa extrapolígono, se puede resumir en el siguiente cuadro:

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 23 de mayo de 1995.

En Pájara a 3 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal.,
PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)
La Jefa de Servicio

Fdo. M^o Montserrat Fleitas Herrera.



DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

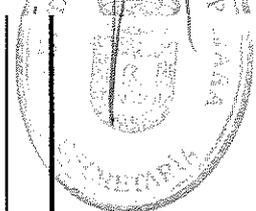
UBICACIÓN DE USOS	USO RESIDENCIAL-TURÍSTICO				USO COMERCIAL			VIALES INTRA-POLIGONOS (m2)	VERDE PRIVADO INTRA-POLIGONOS (m2)	TOTAL SUPERFICIE (m2)
	PARCELA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICAB. (m2)	PARCELA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICAB. (m2)			
POLIGONO C5	1	SI	20.676	20.676	—	—	—	8.147	10.662	
	2	SI	7.000	7.000	—	—	—	—	—	
	3	SI	28.280	28.280	—	—	—	—	—	
	4	EI	15.466	7.733	—	—	—	—	—	
	SUMA		71.422	63.689			8.147	10.662	90.231	
EXTRAPOLIGONOS:										
COMERCIAL GENERAL					—	3.654	3.654			3.654
VERDE PÚBLICO					—	—	—			36.470
BULEVARD PEATONAL AJARDINADO					—	—	—			11.853
								SUMA		51.977
								TOTAL		142.208

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 23 de mayo de 1995.

En Pájara a 3 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal.,
PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)
La Jefa de Servicio

Fdo. M^o Montserrat Fleitas Herrera.



El resultado gráfico de la zonificación y del parcelario establecido, se puede observar en la hoja de planos 2.2.1.

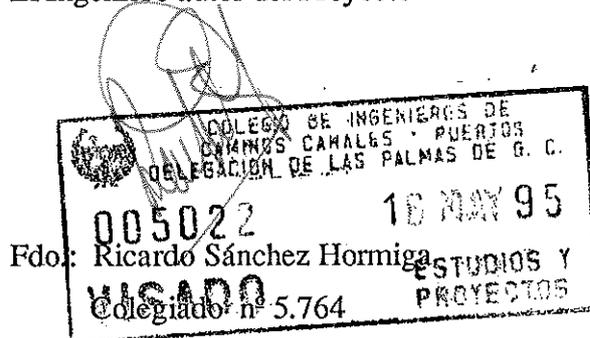
Los datos numéricos para el replanteo de la zonificación planteada se pueden observar en la hoja de planos 2.2.2. de "REPLANTEO".

4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Como Instrumento de Ejecución de las obras contempladas en la presente ordenación, se realizará el Proyecto de Urbanización complementaria interior al Polígono, que podrá incluirse en el Proyecto Básico de Edificación de todo el Polígono, y los Proyectos de Ejecución de aquellos elementos infraestructurales generales que no estén incluidos en el Proyecto de Urbanización.

Puerto del Rosario, Febrero de 1.995

El Ingeniero autor del Proyecto



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 23 de mayo de 1995.

En Pájara a 3 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal.,
PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)
La Jefa de Servicio

Fdo. M^a Montserrat Eleitas Herrera.



M

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 23 de mayo de 1995.

En Pájara a 3 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal.,
PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)
La Jefa de Servicio

Fdo. M^º Montserrat Fleitas Herrera.

DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS