

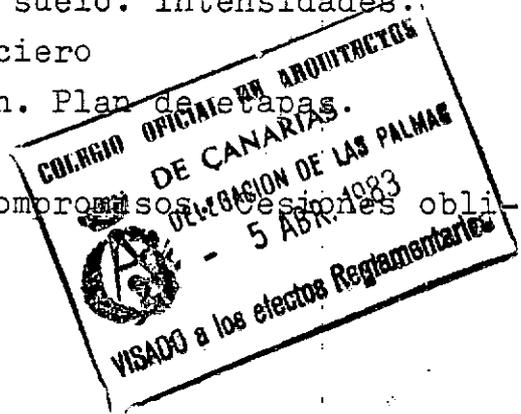
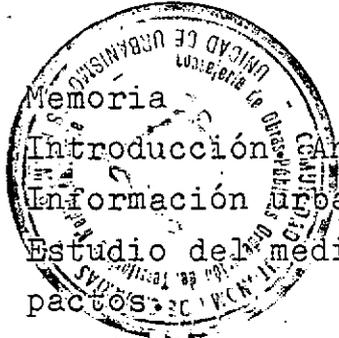
DILIGENCIA; El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Concejero, en Resolución de fecha:

30 ABR. 1984

EL SECRETARIO,

INDICE

1. Memoria
- 1.0. Introducción. Antecedentes
- 1.1. Información urbanística
- 1.1.1. Estudio del medio natural. Estudio ecológico. Impactos.
- 1.1.2. Condicionantes normativos e institucionales
- 1.1.3. Relación del Proyecto con el Plan General de Pájara.
- 1.1.4. Relación del Proyecto con los sistemas generales del territorio.
- 1.2. Fase propositiva
- 1.2.1. Usos globales del suelo
- 1.2.1. Usos pormenorizados del suelo. Intensidades.
- 1.3. Estudio económico-financiero
- 1.4. Programas de edificación. Plan de etapas.
- 1.5. Ordenanzas reguladoras.
- 1.6. Sistema de actuación. Compromisos obligatorios.
- 1.7. Servicios urbanos
2. Planos
- 2.1. Plano de situación
- 2.2. Estado actual y límites de la actuación.
- 2.3. Relación con el Plan General
- 2.4. Relación con los sistemas generales
- 2.5. Areas homogéneas del medio natural
- 2.6. Usos globales del suelo.
- 2.7. Usos pormenorizados. Intensidades.
- 2.8. Red viaria
- 2.9. Red de abastecimiento de agua
- 2.10. Red de saneamiento y riego
- 2.11. Red de energía eléctrica
- 2.12. Red de alumbrado público
- 2.13. Plan de etapas.

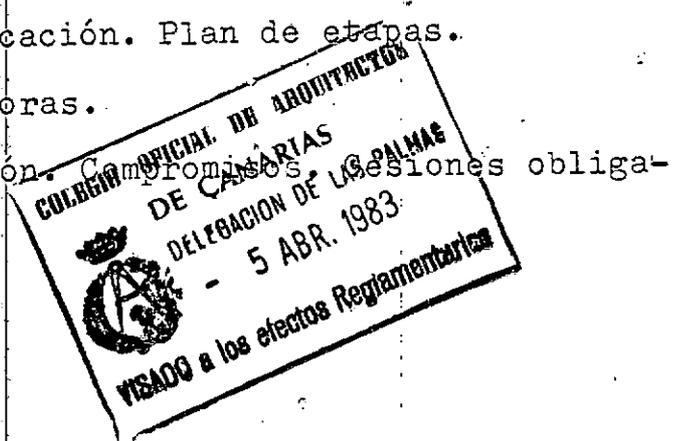




MEMORIA



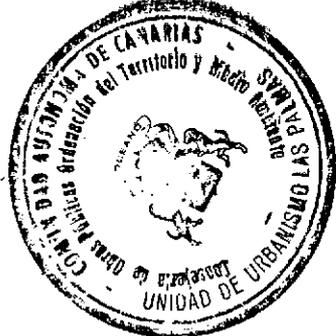
- 1.0. Introducción. Antecedentes.
- 1.1. Información urbanística.
 - 1.1.1. Estudio del medio natural. Estudio ecológico. Impactos.
 - 1.1.2. Condicionantes normativos e institucionales.
 - 1.1.3. Relación del Proyecto con el Plan General de Pájara.
 - 1.1.4. Relación del Proyecto con los sistemas del territorio.
- 1.2. Fase propositiva.
 - 1.2.1 Usos globales del suelo.
 - 1.2.2. Usos pormenorizados del suelo. Intensidades.
- 1.3. Estudio económico-financiero.
- 1.4. Programas de edificación. Plan de etapas.
- 1.5. Ordenanzas reguladoras.
- 1.6. Sistema de actuación.



DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Sr. Consejero, en fecha de fecha:

30 ABR 1983

EL SECRETARIO,



1.0. INTRODUCCION. ANTECEDENTES.

COLEGIO OFICIAL DE ABOGADOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 5 ABR. 1983
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha:

30 ABR. 1984

EL SECRETARIO,



1. Introducción. Antecedentes.

Con los antecedentes ya explicados en el mismo epígrafe correspondiente al P.A.U. y sobre la base procedimental ya establecida, estos son los hitos más importantes acontecidos en la tramitación del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial que lo desarrolla.

- El 9 de Junio de 1.982, el Promotor y Propietario de los terrenos soporte físico de la actuación, presenta una instancia ante el Excmo. Ayuntamiento de Pájara en la que solicita que se tramite la formulación de un Programa de actuación urbanística.

- El 26 de Junio de 1.982, en cumplimiento del artículo 217 del Reglamento de Gestión, la Corporación acordó admitir a trámite tal instancia.

- El 8 de Julio de 1.982, el Ayuntamiento evauca un informe donde se informa favorablemente la solicitud presentada y ante las condiciones objetivas de planeamiento, situación y oportunidad vierte conclusiones tales como considerar la actuación de "escandalosamente positiva".

- Sometido a información pública, se acordó la formulación y ejecución del P.A.U. cuyas bases reguladoras del concurso, en cumplimiento del artículo 220 del Reglamento de Gestión, se aprobaron inicial-

COLEGIO OFICIAL DE ABOGADOS DE CÁDIZ DELEGACION DE LAS PALMAS 5 ABR 1983 VISADO con los efectos procedimentales



mente el 9 de Septiembre de 1.982.

- Siendo en virtud del Real Decreto de 16/1.981 de 16 de Octubre los Ayuntamientos competentes para aprobar definitivamente las bases reguladoras de los concursos para la redacción de Programas de actuación Urbanística, quedó abierto el concurso para la adjudicación de la redacción y ejecución de un Programa de Actuación Urbanística que según las bases del concurso sería desarrollado por un solo Plan Parcial y este por un único Proyecto de Urbanización.

- Vistos los artículos 146 a 153 en relación con el título VI del Reglamento de Gestión, el Plan General de Ordenación del Municipio de Pájara y los preceptos de Régimen Local, la Corporación adjudicó definitivamente el Concurso a Don Gregorio Pérez Alonso, por unanimidad y mayoría absoluta, en fecha de 28 de Diciembre de 1.982.

Estos son si bien no en un recuento exhaustivo, los hitos procedimentales más importantes acontecidos hasta llegar al momento actual en que se redacta este Plan Parcial coincidente en el tiempo con el P.A.U. que desarrolla y con el Proyecto de Urbanización que lo implementa técnicamente.

COLEGIO OFICIAL DE ABOGADOS
DE CANARIAS
DELEGACIÓN DE LAS PALMAS
- 5 ABR. 1983
VISADO a los efectos Reglamentarios



1.1. INFORMACION URBANISTICA



1.1.1. ESTUDIO DEL MEDIO NATURAL.

ESTUDIO ECOLOGICO.

IMPACTOS.

DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide
en su totalidad con el aprobado por el Excmo.
Sr. Consejero, en Resolución de fecha: 30 ABR. 1984

EL SECRETARIO,



COLLEGIUM OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 5 ABR. 1983
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado po el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha 20 de Mayo 1983.

1.1.1. Estudio del medio natural. Estudios ecológicos. Impactos.

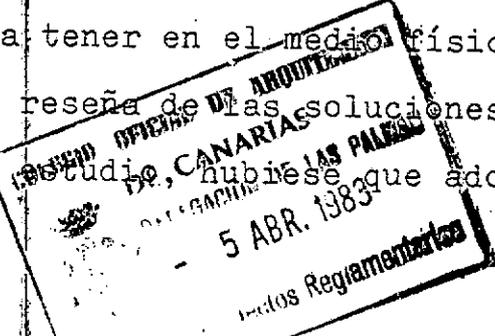
EL SECREARIO,



1.- Introducción

En el presente estudio se muestra de forma breve y simplificada, la valoración del territorio que nos ocupa de cara a la implantación de un proyecto turístico, teniendo en cuenta, en dicha valoración, el conjunto de factores ambientales que determinan el mayor o menor atractivo de las distintas zonas para ejecutar el proyecto y los impactos que el mismo puede producir sobre el medio.

El Plan General de Pájara exige, para incorporar este suelo urbanizable no programado al estatuto de suelo urbanizable, un previo estudio urbanístico y ecológico sobre las repercusiones que pudiera tener en el medio físico el asentamiento programado, con reseña de las soluciones que a la vista del resultado del estudio, hubiese que adoptar para preservar el mismo.



Lo que se busca con este estudio es evaluar adecuadamente el territorio de forma que se aproveche al máximo su capacidad de acoger un desarrollo turístico sin que de ello se derive una disminución no tolerable, de los valores ambientales y los atractivos de la zona.

Se ha estimado en este proyecto una distribución de usos como los que siguen:

Superficie total..... 3.298.411 m²



Superficie liberada para defensa y protección del medio 801.615 m²



Superficie de edificación dispersa con 0,05m² de edificación por m² de superficie..... 1.748.896 m²

Superficie de edificación concentrada con 0,28 m² de edificación por m² de superficie..... 747.900 m²

Se trata de confirmar que este aprorismo es válido, con los supuestos de inatacabilidad al medio y de localizar los distintos usos del suelo para conseguir el mismo objetivo.

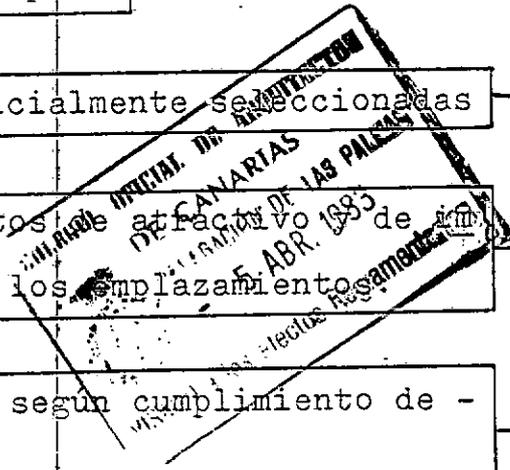
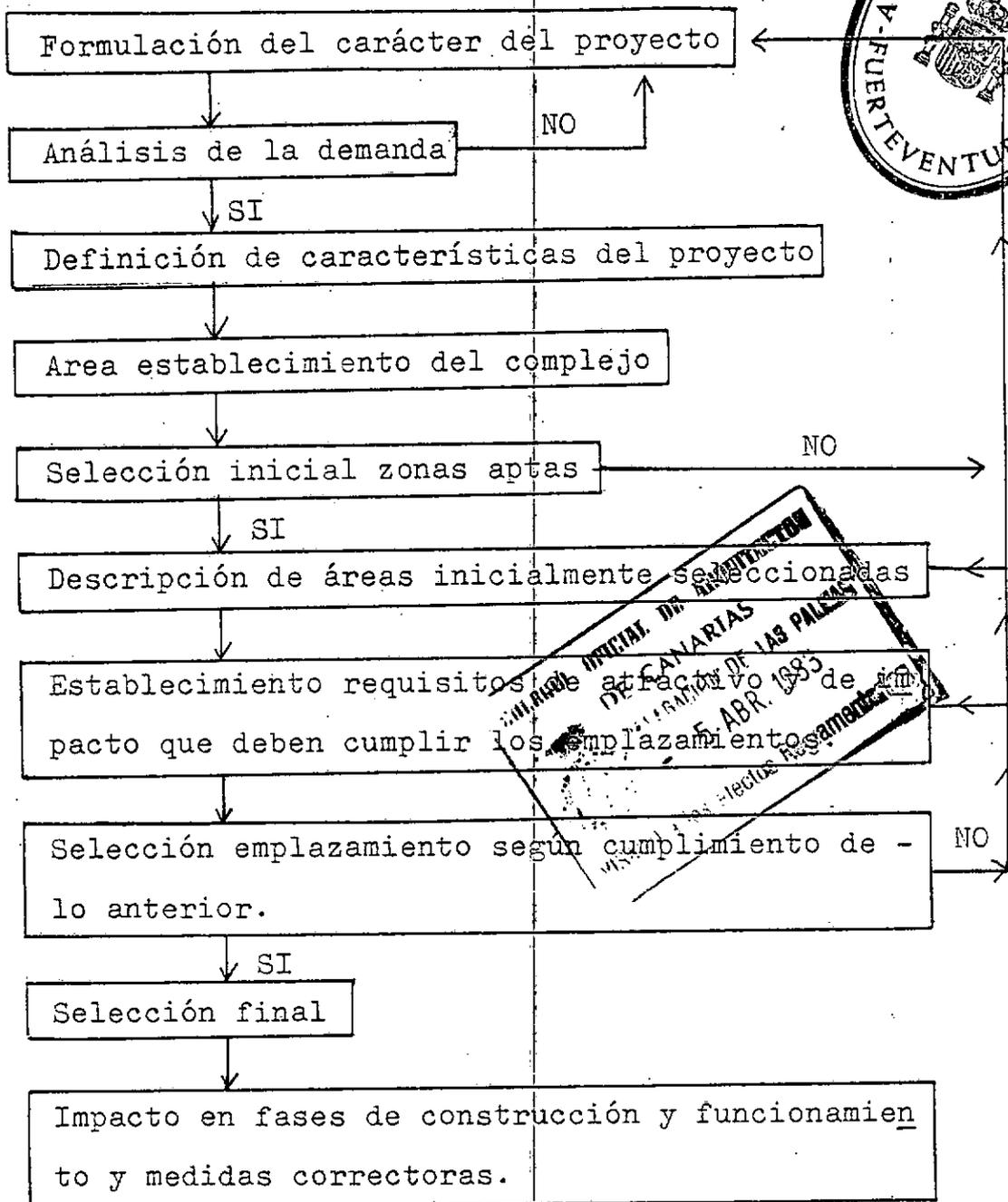


El complejo turístico se compondrá, en primer lugar de la jerarquía de viviendas unifamiliares, en segundo lugar de viviendas agrupadas y en un tercer nivel de hotel-aparthotel. Se tendrán en consideración los posibles impactos de su establecimiento en las condiciones ambientales del área de implantación. Y se han considerado los facto--



res de atractivo ambiental, que determinan una mayor satisfacción de la demanda potencial y una mayor capacidad de aceptación para el proyecto.

La metodología seguida se ilustra esquemáticamente en el diagrama de flujo siguiente: Seminario sobre turismo y medio ambiente del CIFCA en Lima. Noviembre 1980



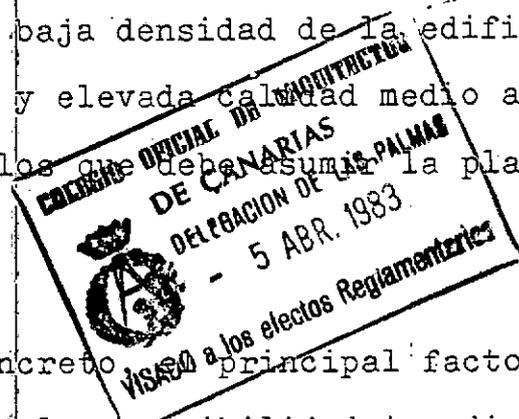
En el estudio se adjuntan tres anexos, el 1º descriptivo y el 2º sobre medidas cautelares de impacto, y haremos en todo momento afirmaciones recurrentes en los anexos. En el tercer anexo se adjunta una evaluación del tipo ELECTRE.



2.- Análisis de la demanda.

El perfil típico de la demanda se corresponde con unidades de aparthotel y viviendas unifamiliares sobre superficies entre 300 y 5.000 m² en régimen de propiedad.

Superada la época de los años 60, donde se funcionaba según una inelástica demanda (tirón de parte de la demanda) y se ofertaban grandes complejos, de alta densidad y bajos equipamientos; desde mediados de los setenta el tirón lo debe producir la oferta y esta se dirige a centros turísticos de alto standing, con baja densidad de la edificación, con amplios espacios libres y elevada calidad medio ambiental, ingredientes todos ellos que deben sumarse a la planificación turística.



En nuestro caso concreto, el principal factor de atracción que se aprecia, es la accesibilidad inmediata al mar, la tranquilidad, insolación y naturalidad del entorno así como los valores paisajísticos del mismo. La congestión, intrusiones visuales y la contaminación, aparecen como factores excluyentes.

DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha:

EL SECRETARIO,

30 MAR. 1984



PLAN PARCIAL DE CAÑADA DEL RIO

El Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 8 de junio de 1983 acordó aprobar previamente el presente documento.
Pájara, a 10 de junio de 19 83

EL SECRETARIO
[Handwritten signature]

3.- Características del Proyecto.

Ya se han esbozado con anterioridad y se reproducen ahora:

Superficie total	3.298.411 m ²	
Superficie libre de defensa y protección del medio	801.615 m ²	
Superficie de edificación concentrada con 0,28 m ² /m ² de edificabilidad media	747.900	209.412 m ² construido
Superficie de edificación dispersa con 0,05 m ² /m ² de edificabilidad media	1.748.896	87.445 m ² construido
Nº habitantes		
Zona verde pública		



4.- Area de establecimiento del complejo turístico.

El área queda definido por las bases del concurso de formulación y ejecución del PAU de la siguiente forma : trozada de terreno situada en la península de Jandía, término Municipal de Pájara, que linda al Norte con finca matriz de donde se segrega, al Sur con playa de Sotavento, -



Urbanización "Los Albertos", Urbanización "Costa Calma" carretera general de Gran Tarajal a Morro Jable; al Este con "Rancho de Matas Blancas S.L." y "Playa del Jable S.L." y al Oeste con "Playa Esmeralda S.A." y "Costa Calma S.A."

Los valores que desde una primera aproximación se detectan en el medio son:

- Máxima accesibilidad al litoral.
- Altos valores perceptuales del paisaje a partir de ahora distinguiremos entre estos, los valores intrínsecos, los potenciales de visualización y la incidencia visual. Así aparece un valor intrínseco, absoluto: la calidad paisajística y otro valor extrínseco, relativo, de fragilidad y/o capacidad que puede expresarse por la incidencia visual y el potencial de visualización.
- Elevado grado de tranquilidad ambiental
- Alto soleamiento y desigual ocupación del terreno
- Alta accesibilidad viaria, al estar atravesada la zona en estudio, por la carretera general de Gran Tarajal a Morro Jable.
- Mínima congestión y deterioro ambiental.
- Vegetación xerofita de desigual densidad ecológica, con-





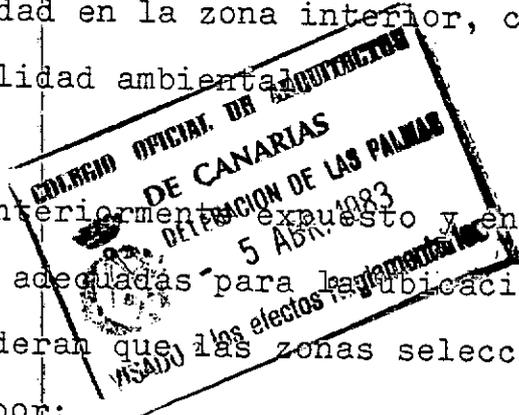
centrándose en la desembocadura de los barrancos y en la flexión litoral.

5.- Selección inicial de zonas aptas

En la medida que el área de establecimiento, tiene cobertura bastante en cuanto a valores y las determinaciones del planeamiento general, inducen a una muy baja ocupación del suelo, nuestro estudio apunta en la dirección de valorar pormenorizadamente el territorio y de atemperar su uso a la vocación intrínseca del mismo en cada punto.

En área de estudio, si bien extensa como unidad de actuación unitaria, es irrelevante en el contexto del conjunto natural de esta zona uniforme de Fuerteventura. Dentro de nuestra área no se producen violentas oscilaciones de los valores del medio natural, detectándose, obviamente, una menor accesibilidad en la zona interior, contrapesada por la mayor tranquilidad ambiental.

A la vista de lo anteriormente expuesto y en función de localizar las áreas adecuadas para la publicación de las edificaciones, se consideran que las zonas seleccionadas deben estar connotadas por:



- Proximidad a la playa
- Buenas condiciones de insolación
- Alejamiento de urbanizaciones y cercanía de áreas en



buen estado de conservación ambiental.

- Altos valores paisajísticos, ponderando principalmente el potencial de visualización sobre panorámicas abiertas y preferiblemente el mar.
- Dada la cobertura vegetal poco abundante, se buscarán zonas suficientemente protegidas de los vientos.

6.- Descripción de las áreas inicialmente seleccionadas.

De acuerdo con los requisitos establecidos, se ha realizado una selección de áreas homogéneas cuyo objetivo es ponderar los valores del medio natural. Las áreas homogéneas se definen partiendo de una solución tipo cuadrícula y forzando su perímetro según criterio de homogeneidad de sus valores, a los que ya nos hemos referido repetidamente. En el anexo III se plantea un criterio cuantitativo de evaluación por cuadrículas, teniendo en consideración lo antedicho y los siguientes factores: **CONSIDERAMOS** que al tener que asignar, o un uso de edificación u otro de ocupación por la edificación de base regional, o mejor es poner en jerarquía dos a dos las distintas cuadrículas, observando un criterio cuantitativo de agregación simple ("matriz de concordancia") y lo que se ha venido a llamar la consideración de las minorías, esto es, una valoración puntual de un solo valor o criterio que descalifique una supuesta relación



de superioridad entre dos alternativas, en este caso cuadrículas, cuestión esta que viene reflejada en la matriz de discordancias.

En el plano 2.5 se representan las áreas homogéneas del medio natural o cuadrículas.

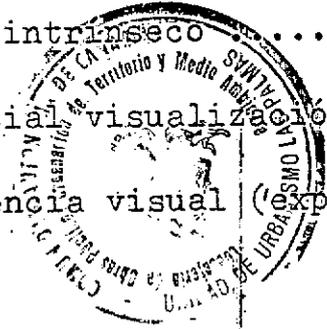


DILIGENCIA: El presente Proyecto, e
en su totalidad con el aprobado po el Excmo
Cuadrícula, Consejo, en Resolución de fecha 30 A

EL SECRETARIO,



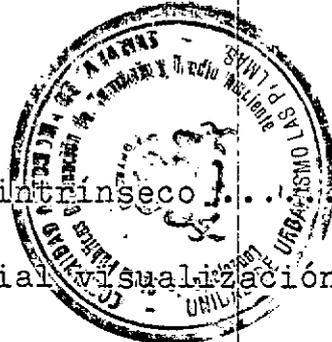
- Valor intrínseco Bajo
- Paisaje Potencial visualización .. Bajo
- Incidencia visual (exposición media) ... Alta
- Grado de naturalidad Alto
- Pendiente media 4 %
- Cercanía de playa Optima
- Soleamiento Alto - Medio
- Exposición al viento NW
- Vegetación Matorral costero
- Accesibilidad externa Alta
- Contaminación Baja
- Existencia de otras urbanizaciones
- Posibilidad de recreo náutico



DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha: 30 ABR. 1983



Cuadrícula 2. EL SECRETARIO,



- Valor intrínseco Alto
- Paisaje Potencial Visualización ... Alto
- Incidencia visual (exposición media) ... Media
- Grado de naturalidad Alto
- Pendiente media 10%
- Cercanía de playa Optima
- Soleamiento Alto - Medio
- Exposición al viento NW
- Vegetación Matorral Costero
- Accesibilidad externa Alta
- Contaminación No
- Existencia de otras urbanizaciones No
- Posibilidad de recreo náutico

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DELEGACION DE LAS PALMAS Si 5 ABR. 1983 VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha 30 ABR. 1983



EL SECRETARIO,

Cuadrícula 3.



- Valor intrínseco Alto
- Paisaje Potencial visualización ... Alto
- Incidencia visual (exposición media) ... Baja
- Grado de naturalidad Alto
- Pendiente media 15%
- Cercanía de playa Optima
- Soleamiento Alto
- Exposición al viento NE
- Vegetación Matorral Costero
- Accesibilidad externa Media
- Contaminación Nula
- Existencia de otras urbanizaciones
- Posibilidad de recreo náutico

COLREGIO OFICIAL DE ARQUITECTON DE CANARIAS DELEGACION DE LAS PALMAS - 5 ABR. 1983 VISADO a los electos Reglamentari



DILIGENCIA: El presente Proyecto, con todo en su totalidad con el aprobado por el Sr. Sr. Consejero, en Resolución de fecha 30 ABR. 1983

Cuadrícula 5.

F. SECTORES

Valor intrínseco	Alto
Paisaje . Potencial visualización .	Alto
Incidencia visual (exposición media) ...	Baja
Grado de naturalidad	Muy bajo
Pendiente media	12 %
Cercanía de playa	Optima
Soleamiento	Medio
Exposición al viento	NE
Vegetación	Matorral Costero
Accesibilidad externa	Media
Contaminación	Med
Existencia de otras urbanizaciones	
Posibilidad de Recreo náutico	



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
 DELEGACION DE LAS PALMAS
 Si. 5 ABR. 1983
 VISADO a los efectos Reglamentarios



DILIGENCIA: El presente Proyecto, en su totalidad con el aprobado por el Sr. Consejero, en Resolución de fecha 9 ABR. 1984

Cuadrícula 6.

EL SECRETARIO,



Valor intrínseco	Medio
Paisaje Potencial visualización..	Alto
Incidencia visual (exposición media) ...	Baja
Grado de naturalidad	Medio
Pendiente media	13 %
Cercanía de playa	Media
Soleamiento	Medio
Exposición al viento	NE - NW
Vegetación	Matorral Xerofítico
Accesibilidad externa	Alta
Contaminación	Media
Existencia de otras urbanizaciones	
Posibilidad de Recreo náutico	

COMISIÓN OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE CANARIAS
 DELEGACIÓN DE LAS PALMAS
 - 5 ABR. 1983
 VISADO a los efectos Reglamentarios



OPINION: El presente Proyecto, coincide en totalidad con el aprobado por el Consejo de Inspección, en Resolución de fecha: 30 MAR 1984

EL SECRETARIO,

Cuadrícula 7.



- Valor intrínseco Bajo
- Paisaje Potencial visualización .. Medio
- Incidencia visual (exposición media) ... Alta

- Grado de naturalidad Medio
- Pendiente media 7 %
- Cercanía de playa Media
- Soleamiento Medio
- Exposición al viento NE
- Vegetación Matorral Xerofítico
- Accesibilidad externa Optima
- Contaminación Media
- Existencia de otras urbanizaciones
- Posibilidad de recreo náutico

COMISIÓN OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DELEGACIÓN DE LAS PALMAS - 5 ABR. 1983 VISADO a los efectos Reglamentarios



AGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Consejero, en Resolución de fecha:

30 ABR. 1984

EL SECRETARIO,

Cuadrícula 8.

Valor intrínseco	Bajo
Paisaje Potencial visualización ...	Medio
Incidencia visual (exposición media)	Bajo
Grado de naturalidad	Medio
Pendiente media	10 %
Cercanía de playa	Media
Soleamiento	Bajo
Exposición al viento	NE
Vegetación	Matorral Xerofítico
Accesibilidad externa	Media
Contaminación	Medio
Existencia de otras urbanizaciones	
Posibilidad de recreo náutico	



Cuadrícula 9.



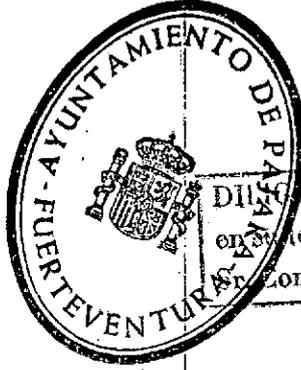
DECLARACION: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Gobernador, en las condiciones de fecha: ...

EL SECRETARIO, 30 ABR. 1984

	Valor intrínseco	Bajo
Paisaje	Potencial visualización ...	Medio
	Incidencia visual (exposición media)	Alta
	Grado de naturalidad	Bajo
	Pendiente media	12 %
	Cercanía de playa	Media
	Soleamiento	Bajo
	Exposición al viento	NE
	Vegetación	Matorral Xerofítico
	Accesibilidad externa	Optima
	Contaminación	Media
	Existencia de otras urbanizaciones ...	Sí
	Posibilidad de recreo náutico ...	Sí



COMISION OFICIAL DE ARQUITECTURA DE CANARIAS DELEGACION DE LAS PALMAS - 5 ABR. 1983 VISADO a los efectos Reglamentarios



DISPENSACION: El presente Proyecto, en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha:

30 ABR. 1984

EL SECRETARIO,

Cuadrícula 10.

Valor intrínseco	Bajo
Paisaje Potencial visualización	Medio - Alto
Incidencia visual (exposición media)	Alta



Grado de naturalidad	Alto
Pendiente media	14 %
Cercanía de playa	Baja
Soleamiento	Bajo
Exposición al viento	NE
Vegetación	Matorral Xerofítico
Accesibilidad externa	Optima

Contaminación

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

Baja

Existencia de otras urbanizaciones

DELEGACION DE LAS PALMAS

No

5 ABR. 1983

Posibilidad de recreo náutico

WIDADO a los efectos Reglamentarios

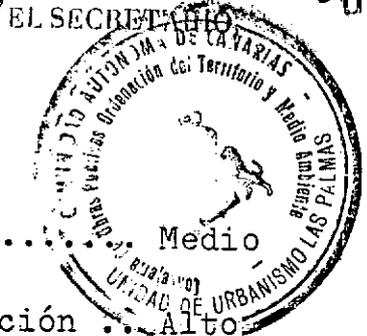
No



El presente Proyecto, coincide con el aprobado por el Excmo. Consejo de Ayuntamientos en Resolución de fecha:

30 ABR. 1984

Cuadrícula 11.



- Valor intrínseco Medio
- Paisaje Potencial visualización ... Alto
- Incidencia visual (exposición media) ... Alta

- Grado de naturalidad Medio
- Pendiente media 10 %
- Cercanía de playa Media
- Soleamiento Medio
- Exposición al viento NE
- Vegetación Matorral Xerofítico
- Accesibilidad externa Optima
- Contaminación Media
- Existencia de otras urbanizaciones Si
- Posibilidad de recreo náutico NO

COLEGIO REGISTRADO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DE LAS PALMAS
 5 ABR. 1984
 VISADO a los efectos requeridos

Cuadrícula 12.



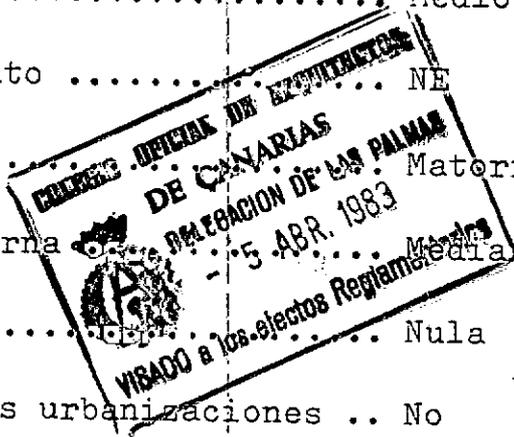
DILIGENCIA: El presente Proyecto, en su totalidad con el aprobado por el Sr. Consejero, en Resolución de 30 ABR. 1981

ENCARGADO



- Valor intrínseco Alto
- Paisaje Potencial visualización .. Alto
- Incidencia visual (exposición media) .. Alto

- Grado de naturalidad Alto
- Pendiente media 4 %
- Cercanía de playa Baja
- Soleamiento Medio
- Exposición al viento NE
- Vegetación Materral Xerofítico
- Accesibilidad externa Media
- Contaminación Nula
- Existencia de otras urbanizaciones .. No
- Posibilidad de recreo náutico No





Cuadrícula 13.

Valor intrínseco	Alto
Paisaje	Potencial visualización ... Alto
	Incidencia visual (exposición media) ... Alta
Grado de naturalidad	Alto
Pendiente media	3 %
Cercanía de playa	Baja
Soleamiento	Medio
Exposición al viento	NE
Vegetación	Matorral Xerofítico
Accesibilidad externa	Baja
Contaminación	Nula
Existencia de otras urbanizaciones	No
Posibilidad de recreo náutico	No



AGENCIA: El presente Proyecto, con esta
validad con el aprobado por el Excmo.
Sr. Comisario, en Resolución de fecha:

30 ABR 1984



EL SECRETARIO,



Cuadrícula 14.

- Valor intrínseco Alto
- Paisaje Potencial visualización .. Bajo
- Incidencia visual (exposición media) ... Baja

- Grado de naturalidad Alto
- Pendiente media 8%
- Cercanía de playa Baja
- Soleamiento Medio
- Exposición al viento Medio
- Vegetación Matos
- Accesibilidad externa Periférico
- Contaminación Nula
- Existencia de otras urbanizaciones .. No
- Posibilidad de recreo náutico No

CONSEJO DECANAL DE ARQUEOLOGÍA
 DE CANARIAS
 DELEGACION DE LAS PALMAS
 - 5 ABR 1984
 Matos
 Periférico
 Reglamentario

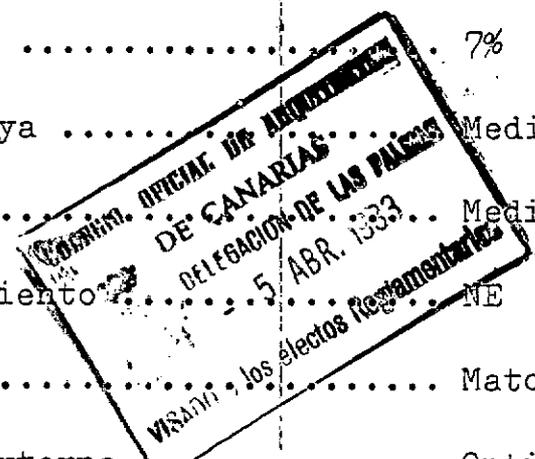
AGENCIA: El presente Proyecto, a
totalidad con el aprobado po el
Sr. Consejero, en Resolución de fecha:

EL SECRETARIO, 30 ABR. 1984



Cuadrícula 15.

Valor intrínseco	Medio
Paisaje Potencial visualización ..	Bajo
Incidencia visual (exposición media) ...	Media
Grado de naturalidad	Alto
Pendiente media	7%
Cercanía de playa	Media
Soleamiento	Medio
Exposición al viento	NE
Vegetación	Matorral Xerofítico
Accesibilidad externa	Optima
Contaminación	Nula
Existencia de otras urbanizaciones ..	No
Posibilidad de recreo náutico	No



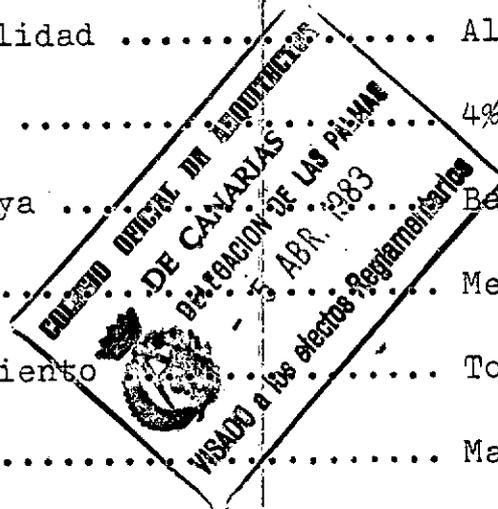
Cuadrícula 16.



CIA: El presente Proyecto, coincide con el aprobado por el Excmo. Sr. Secretario, en Resolución de fecha: _____

EL SECRETARIO 30 ABR. 1984

- Valor intrínseco Alto
- Paisaje Potencial visualización .. Medio
- Incidencia visual (exposición media) Alta
- Grado de naturalidad Alto
- Pendiente media 4%
- Cercanía de playa Baja
- Soleamiento Medio
- Exposición al viento Todos los vientos
- Vegetación Matorral Xerofítico
- Accesibilidad externa Media
- Contaminación Nula
- Existencia de otras urbanizaciones .. No
- Posibilidad de recreo náutico No



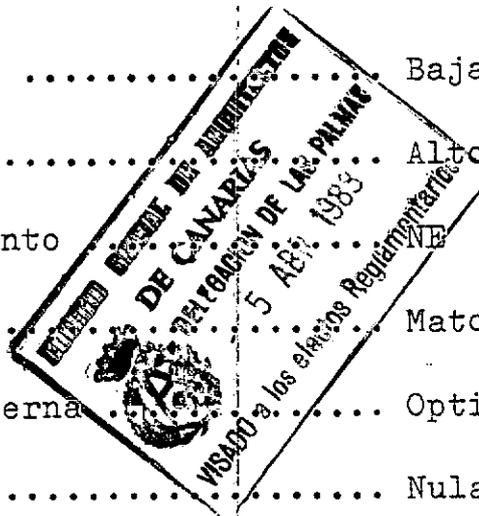
Cuadrícula 18.



El presente Proyecto, en conformidad con el aprobado por el Excmo. Sr. G. ro, en Resolución de fecha:

EL SECRETARIO, 30 ABR. 1984

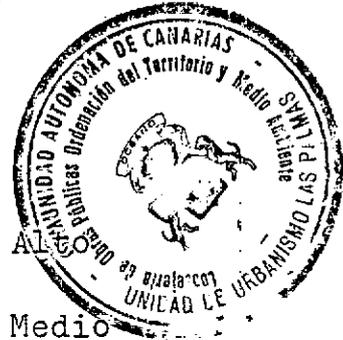
- Valor intrínseco Alto
- Paisaje Potencial visualización... B
- Incidencia visual (exposición media) Alta
- Grado de naturalidad Alto
- Pendiente media 14%
- Cercanía de playa Baja
- Soleamiento Alto
- Exposición al viento NE
- Vegetación Matorral Xerofítico
- Accesibilidad externa Optima
- Contaminación Nula
- Existencia de otras urbanizaciones.. No
- Posibilidad de recreo náutico No



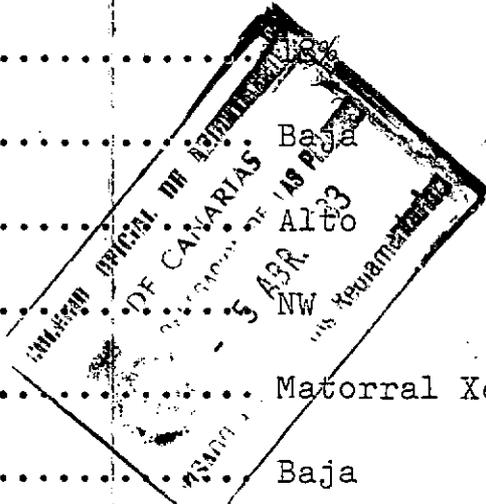
DILIGENCIA: El presente Proyecto, con todo en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Secretario, en Resolución de fecha:

EL SECRETARIO, 30 ABR. 1984

Cuadrícula 19.



- Valor intrínseco Alto
- Paisaje Potencial visualización.. Medio
- Incidencia visual (exposición media) ... Media
- Grado de naturalidad Alto
- Pendiente media Baja
- Cercanía de playa Alto
- Soleamiento Alto
- Exposición al viento Alto
- Vegetación Matorral Xerofítico
- Accesibilidad externa Baja
- Contaminación Nula
- Existencia de otras urbanizaciones.. No
- Posibilidad de recreo náutico No



... N CIA: El presente Proyecto, e...
... su totalidad con el aprobado po-el...
Sr. Consejero, en Resolución de fecha:

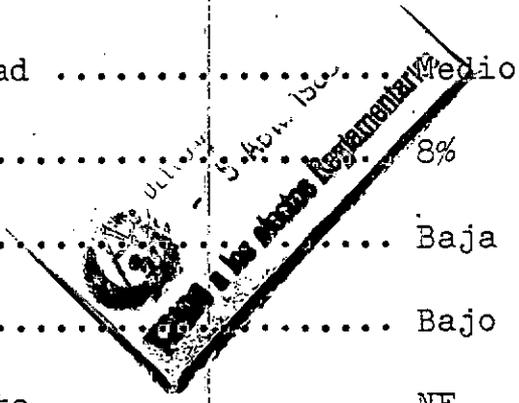
EL SECRETARIO, 30 ABR. 198



Cuadrícula 20.

- Valor intrínseco Medio
- Paisaje Potencial visualización ... Alto
- Incidencia visual (exposición media) ... Alta

- Grado de naturalidad Medio
- Pendiente media 8%
- Cercanía de playa Baja
- Soleamiento Bajo
- Exposición al viento NE
- Vegetación Matorral Xerofítico
- Accesibilidad externa Optima
- Contaminación Nula
- Existencia de otras urbanizaciones ... No
- Posibilidad de recreo náutico No



7.- Establecimiento de requisitos de atractivo y de impacto que deben cumplir los emplazamientos.

Requisitos de atractivo

- 1) La zona no debe estar sometida a procesos o riesgos geomorfológicos.
- 2) Pendiente no superior al 20% en unidades de edificación.
- 3) Orientación protegida de vientos del Nor-este y Noroeste.
- 4) Terreno fácil de trabajar.
- 5) Areas accesibles sin grandes modificaciones geomorfológicas, esto es, sin grandes movimientos de tierras.
- 6) Soleamiento. Exposición al Sur.
- 7) Alto grado de naturalidad.
- 8) Cercanía de playa.
- 9) Altos valores paisajísticos.



EXPOSICIÓN: presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Consejo en Resolución de fecha: _____

EL SECRETARIO, 30 ABR. 1984

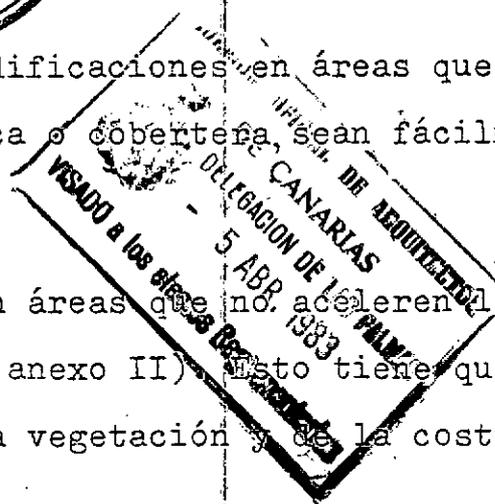
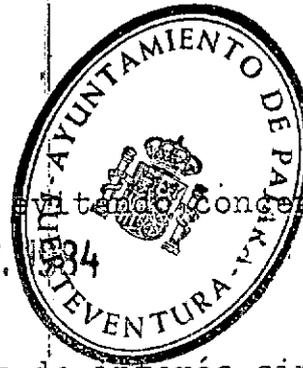
Requisitos de impacto

Para que la implantación de la urbanización no de lugar a alteraciones ambientales no deseables, debe cumplir los siguientes requisitos:

- 1) Distribución física del complejo así que no se rompan -



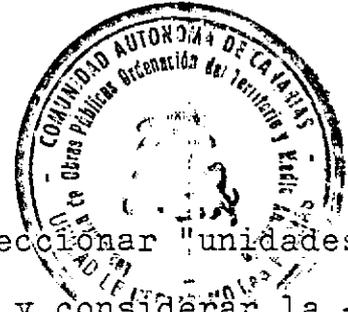
DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Sr. Consejero, en Resolución de fecha 30 ABR. 1984, en materia de comianda disgregación.
EL SECRETARIO,



- 2) No localizarse en puntos de interés singular de flora - importante o morfología merecedora de conservación.
- 3) Localizaciones tal que se produzca el mínimo impacto visual sobre el paisaje.
- 4) No implantar edificaciones en áreas que por su pendiente, tipo de roca o cobertura, sean fácilmente erosionables.
- 5) Localización en áreas que no aceleren los fenómenos de deflación (ver anexo II). Esto tiene que ver con la conservación de la vegetación y de la costra salina existente.
- 6) Relacionado con lo exterior, respetar las áreas de vegetación abundante por su realidad intrínseca y por los efectos que produce (ver anexo II).
- 7) Procurar la no introducción sistemática de vegetación - no autóctona que variarían el ecosistema y producirían efectos contraproducentes (deflación y otros).
- 8) No ubicarse donde la sola instalación desvirtúa el valor intrínseco observado desde la óptica perceptual.
- 9) En nuestro estudio, al no existir complejos dunares ni duna singular, nos liberamos de un estudio específico - que sería indispensable realizar para conocer la dinámica de las arenas.

8.- Selección del emplazamiento.

La metodología consiste en seleccionar "unidades geoambientales" o "unidades homogéneas" y considerár la - maximización de los requisitos de atractivo y la minimiza ción de los requisitos de impacto, de suerte que a cada - unidad asignemos el uso pormenorizado que cumple con lo - anterior (uso de edificación concentrada, dispersa o li- bre). En ello entrarán los porcentajes de cada suelo que la ley (vía Plan General) demanda y otros condicionantes de planeamiento.



9.- Impacto en fase de construcción y de funcionamien to.

Son las normas a seguir para evitar el impacto - sobre el medio natural.



En fase de construcción

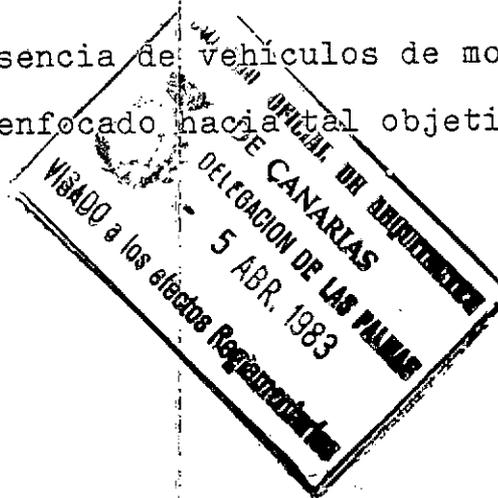
- 1) Para no sumar problemas de erosión y escorrentía (ver anexos) es conveniente no excavar grandes áreas simul táneamente, levantando grandes extensiones de costra - salina.
- 2) En obras de atraque cuidar de no perturbar los movimien tos naturales del litoral.
- 3) No atacar la vegetación en el proceso constructivo.
- 4) Al no haber cobertera vegetal no es preciso excavar pa ra su utilización en jardinería, pues además de no ob-

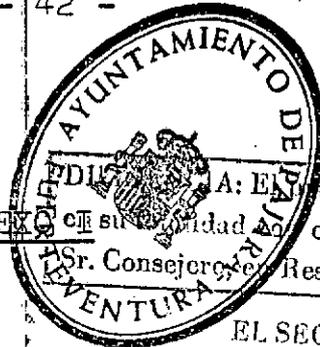
tener su objetivo, produciendo efectos negativos degeneradores.



En fase de funcionamiento

- 1) Evitar contaminación subterránea por infiltración.
- 2) Evitar contaminación de basuras.
- 3) Evitar el impacto visual acudiendo lo menos posible a 3 plantas y lo máximo posible a 1 planta y con localizaciones que produzca el menor intrusismo visual.
- 4) Utilizar materiales de la zona y tonos suaves en la medida máxima de lo posible.
- 5) Disminuir la presencia de vehículos de motor mediante un diseño vario enfocado hacia el objetivo.





ANEXO A: El presente Proyecto, coincide con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero de Resoluciones de fecha:

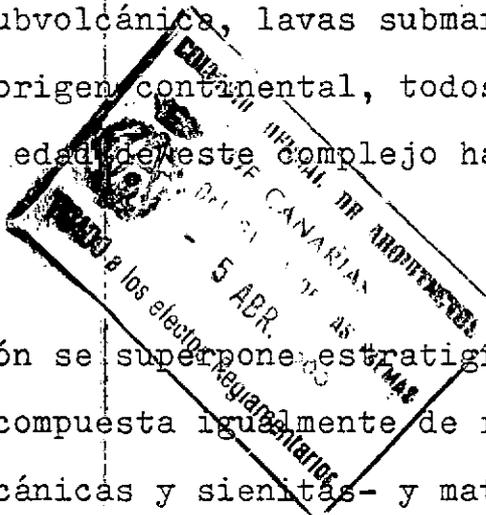
EL SECRETARIO, 30 ABR. 1984

GEOLOGIA

La isla de Fuerteventura, que junto a Lanzarote constituye el sector más antiguo del archipiélago canario, muestra una variada y compleja estructura geológica.



El basamento de la isla está compuesto por el denominado "complejo basal", formado por diversos materiales de origen plutónico y volcánico, junto a una densa red de diques de consolidación subvolcánica, lavas submarinas y sedimentos detríticos de origen continental, todos ellos de naturaleza alcalina. La edad de este complejo ha sido fijada en 16.6 m.a.



Sobre esta formación se superpone estratigráficamente la denominada Serie I, compuesta igualmente de rocas plutónicas -traquitas subvolcánicas y sienitas- y materiales subaéreos de origen diverso en los que se han diferenciado dos niveles. El nivel inferior compuesto de piroclastos, escorias, pitones, coladas y diques; y el nivel superior de morfología más variada, en donde se diferencian las siguientes estructuras: Coladas alternantes con escorias, tobas basálticas de nube ardiente, pitones, conos volcánicos fosilizados, basaltos plagioclásticos, productos piroclásticos y escoras. Además de estos materiales volcánicos, se han apreciado materiales de origen continental imbricados en el conjunto de la serie.

DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha: 30



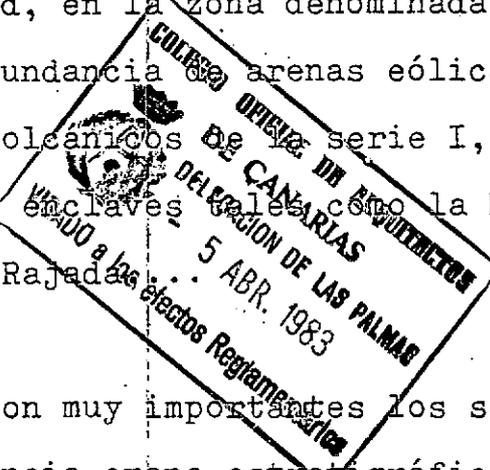
Superpuestas a estas series se suceden las series -
EL SECRÉTARIO,

volcánicas II, III y IV de naturaleza basáltica, pero que no se hallan asentadas en el área de estudio.



Sobre estas formaciones se encuentran las arenas eólicas, en donde se establece una división entre arenas consolidadas y arenas sueltas.

La zona de estudio se localiza en el sector de Sotavento en la Península de Jandía, exactamente en el denominado istmo de la Pared, en la zona denominada el Jable, caracterizada por la abundancia de arenas eólicas, que recubren los materiales volcánicos de serie I, de los que sólo afloran pequeños enclaves como la Montañeta de los Vereles, Montaña Rajada



En este sector son muy importantes los sedimentos marinos de gran importancia crono-estratigráfica y paleoclimática, caracterizados por la presencia de Strombus, un gasterópodo fósil de aguas cálidas y calmas, del que se han reconocido dos especies diferentes: el Strombus coronatus (datado del Plioceno inferior) y el S. bubonius (datado del último interglaciar Riss Wurm, hace 125.000 años).

Sobre estos sedimentos marinos se encuentran formaciones continentales de edad cuaternaria (menos de 1.8 m.a.), en cuya morfogénesis han intervenido principalmente dos agentes atmosféricos: la acción del viento y las precipita

ciones. Este tipo de formaciones se denominadas Jables, y son acumulaciones de arenas procedentes de antiguas playas puestas al descubierto en las regresiones marinas.

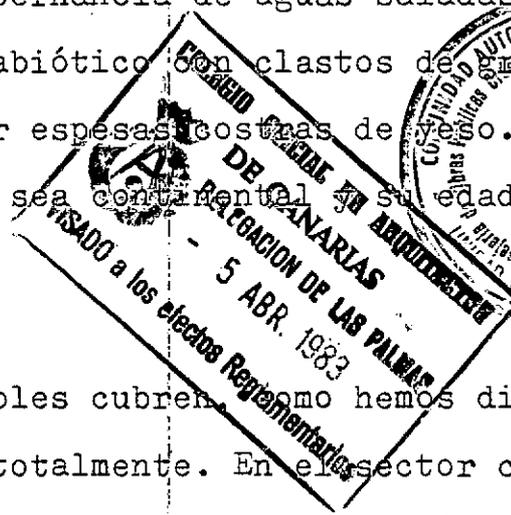


Por lo que respecta a los sedimentos marinos cabe establecer la siguiente clasificación:

- areniscas blancas con S. bubonius.
- conglomerado compacto con S. bubonius, en donde aprecia la alternancia de aguas saladas y dulces.
- conglomerado abiótico con clastos de gran tamaño y recubierto por espesas costas de lodo. Su origen probablemente sea continental y su edad del Plioceno inferior.

OPINIÓN: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha: ...

10 ABR. 1984

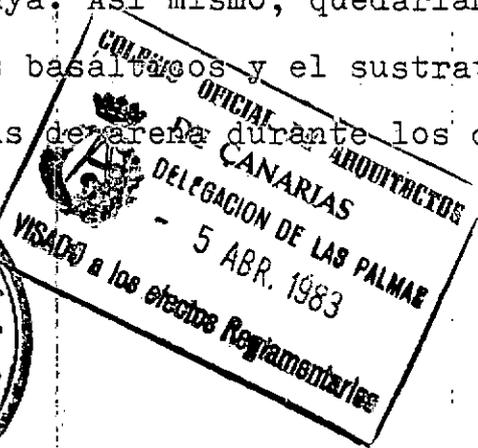


Los extensos jables cubren, como hemos dicho, el istmo de la Pared casi totalmente. En el sector costero denominado Costa Esmeralda, sobre la serie basáltica I, a unos doce metros sobre el nivel del mar, descansa un conglomerado y areniscas marinas que contienen S. coronatus, Cryphaea virleti y Nerita emiliana, fósiles todos del Plioceno inferior. Por tanto, en esta formación pueden distinguirse dos facies:

- conglomerado marino
- arenas eólicas.

De ellas, la última tiene una gran importancia debido a que ocupan amplios sectores de la superficie de la zona. En ellas se diferencian arenas móviles y pequeñas dunas -

fijas, retenidas por la acción de la vegetación que ofrece un importante medio de sujeción y contribuye a mantener la estabilidad del suelo. En el caso de que esta vegetación desaparezca, el precario equilibrio en que se encuentra el sustrato arenoso quedaría roto. Este desequilibrio quedaría manifiesto merced a la acción eólica, que dado que en esta zona tiene una dirección dominante en sentido NW-SE, provocaría una migración en tal dirección, y por tanto, afectaría al sector de playa. Así mismo, quedarían al descubierto numerosos clastos basálticos y el sustrato volcánico, generándose tormentas de arena durante los días de fuertes vientos.



VEGETACION

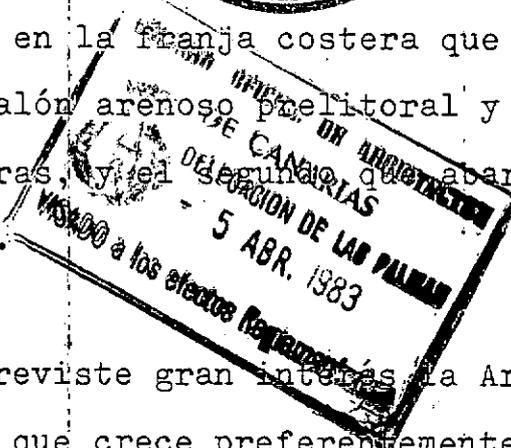
La península de S. Andrea constituye la región más rica, desde el punto de vista botánico, de la isla de Fuerteventura. En ella existen numerosos endemismos y rarezas botánicas, únicas en el archipiélago. Así, al Sur de Morro Jabbe, y en la región costera, se encuentra la *Euphorbia handiensis*, endemismo exclusivo de Fuerteventura y de gran valor botánico y paisajístico, y la *Pulicaria burchadii*, cuyo hábitat se reduce a unos pocos metros cuadrados en donde se han inventariado tan sólo seis ejemplares. De todo ello se deduce el gran valor ecológico-botánico de esta península, en cuyo solar se encuentran refugiadas especies únicas en el mundo que se encuentran en precario estado de conservación, y que el aumento de poblamiento en la zona -



pone en constante peligro. Igualmente ocurren en las zonas más altas de los aparatos volcánicos en donde se encuentran numerosos endemismos, tales como la *Argiranthemum canariense*, el *Echium handiensis*, el *Bupleurum canariense* y el *Sideritis massoniana*.



En la zona de estudio se han apreciado dos sectores de vegetación. El primero en la franja costera que se localiza a lo largo del escalón prelitoral y desembocadura de las barranqueras, y el segundo que abarca el resto del área de estudio.



En el primer sector reviste gran interés la *Arthrocnemum fruticosum* (mato), que crece preferentemente en las desembocaduras de las barranqueras y en las zonas protegidas del viento en el escalón prelitoral, y en las depresiones salitrosas en donde se forman pequeñas colonias que actúan como elemento de sujeción de la arena. Se trata de una especie rara en el archipiélago, por lo cual su conservación debe garantizarse. Para ello se recomienda su cuidado durante la fase de realización de obras, y su posterior uso en la jardinería en estas zonas costeras, no intentando su traslado al sector inferior ni su trasplante a tierra, sino conservar sus condiciones ecológicas, es decir, replantarla en arena. Así mismo, el riego debe ser reducido, y más bien debe limitarse a humedecer la arena.

Junto a ella también se encuentra el *Lycium intricatum* (espino), *Launa arborescens* (ahulaga), *Beta procumbens*, *Chenolea tomentosa*, *Polygonum maritimum* (corregueta del mar), *Traganum moquinii*, *Minuartia platyphylloides*, *Polycarpea nivea*, *Zygophyllum fontanessii*.

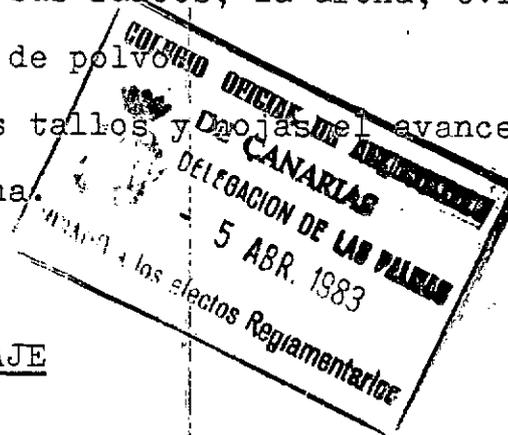
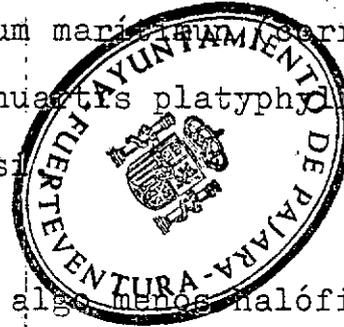
En el sector interior, al menos halófito, se desarrolla el mismo tipo de vegetación salvo algunas especies costeras. En esta zona, no obstante, el papel desempeñado por la vegetación es de gran interés tal y como ya se ha señalado. Las pequeñas matas de vegetación cumplen un papel fundamental en diversos aspectos:

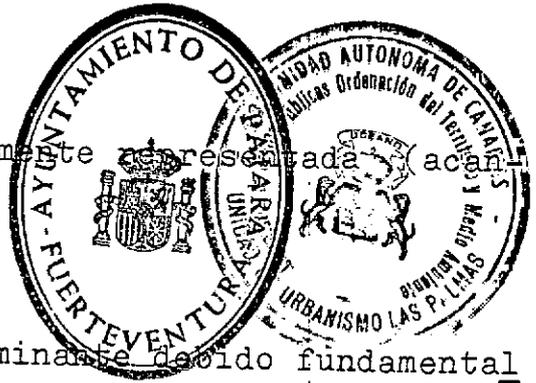
- Mantiene la cohesión del suelo, frenando la acción eólica.
- Retiene, con sus raíces, la arena, evitando que se formen nubes de polvo.
- Frena con sus tallos y hojas el avance de las partículas de arena.

EROSION Y DRENAJE

En éste ámbito, el agente erosivo predominante es la acción eólica. Su papel ha quedado ya señalado, así como el modo de evitar el incremento de su poder erosivo.

El otro agente erosivo es la acción marina. En la costa se han apreciado dos morfologías claras:





- a) Forma de erosión, escasamente representada (acantilados).
- b) Formas de acumulación dominantes debido fundamentalmente a su localización de Barlovento, motivo por el cual la acción erosiva del mar se ve disminuída. Así mismo, el predominio de material arenoso se ve favorecido por la presencia de un espigón basáltico que produce un fenómeno de refracción divergente en el oleaje, debilitándose así la fuerza erosiva del mar. Esta misma refracción divergente explica la desigual distribución de los cantos rodados. El origen de los mismos se encuentra en la acción erosiva del mar sobre el espigón basáltico de donde proceden en su mayoría, y que debido al fenómeno de refracción divergente se encuentran poco extendidos, siendo más abundantes y mayores en la pequeña cala continúa al espigón, debido a un fenómeno contrario de refracción convergente. No obstante, un cordón de pequeños cantos de eje mayor no superior a los 15 cm., se encuentran en el sector pequeño de playa, transportados durante los días de mareas equinocciales.

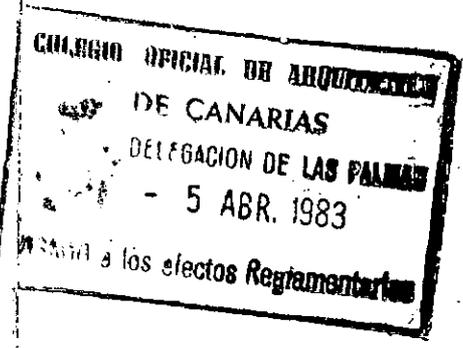
SECRETARÍA OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
 5 ABR 1983
 VISADO a los efectos Reglamentarios

Por último cabe señalar el papel cementador que desempeñan las sales marinas sobre el cordón arenoso del litoral, y que a medida que se avanza sobre el interior se ve disminuído. Esta acción contribuye a mantener consolidada

las arenas y dunas conjuntamente con la acción de la vegetación.



Por lo que respecta al drenaje debe señalarse que se encuentra poco desarrollado debido tanto a la escasez de las precipitaciones, como al elevado grado de permeabilidad de las arenas. No obstante, pueden producirse locales acumulaciones temporales de agua en lugares deprimidos si las precipitaciones son suficientemente intensas y duraderas como para provocar la saturación de las arenas. Salvo ésto, las condiciones de drenaje pueden considerarse aceptables, viéndose favorecido por la existencia de una red de drenaje suficiente para evacuar las escorrentías ocasionales, y que deben respetarse ya que de lo contrario, dada la elevada erosionabilidad de las arenas, se daría lugar a la creación de una nueva red de drenaje que cambiaría senciblemente la topografía actual.



DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha 30-ABR. 1984

ANEXO II



EL SECRETARIO,

IMPACTO DE LA URBANIZACION SOBRE EL MEDIO NATURAL



La carencia de una red adecuada de estaciones pluviométricas y termométricas dificulta el conocimiento exacto del clima de la zona. No obstante, las apreciaciones directas en distintos meses del año y la encuesta directa a la población, permiten calificar el área como de clima subárido, con predominio de vientos moderados de componente NO. y NE., y con un sistema de drenaje organizado que permite la evacuación de las escorrentías esporádicas.

Tales características climáticas junto a los procesos morfogenéticos que desencadenan, permiten definirla dentro de un sistema morfogenético subárido. En él, se desarrollan procesos complejos que afectan por igual a toda la zona de Jandía, en donde se genera una fuerte meteorización y donde el principal agente es el eólico.

GOBIERNO DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
5 ABR. 1983
VISADO a los efectos Reglamentarios

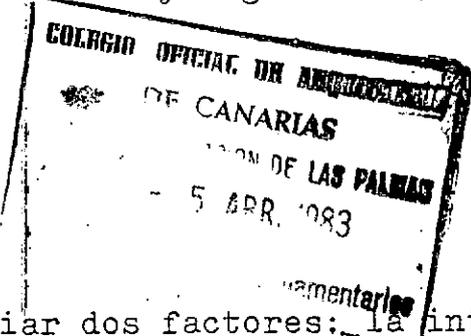
Dadas las características de la formación superficial cuaternaria, el jable y el escaso papel pedológico de la vegetación, los suelos son inexistentes. En contrapartida se han podido apreciar formaciones de delgadas y débiles costras o tapices salinos (de espesor medio 0'5-1 cm.), debidos a la acción conjunta de las sales marinas y la ausencia de lixiviación. Así, de este modo, queda asegurado bajo condiciones normales la cohesión superficial de las arenas, que dificulta junto al papel de la vegetación los



procesos de deflación. Sin embargo, debido al precario equilibrio de este tapiz salino y por la acción de las irregulares precipitaciones o por otros procesos exógenos, éste papel protector de las arenas puede verse roto. El fenómeno no puede apreciarse perfectamente en aquellas zonas donde existen acumulaciones de arenas móviles o donde la acción antrópica, aunque reducida, es suficiente como para romper la capa superficial.



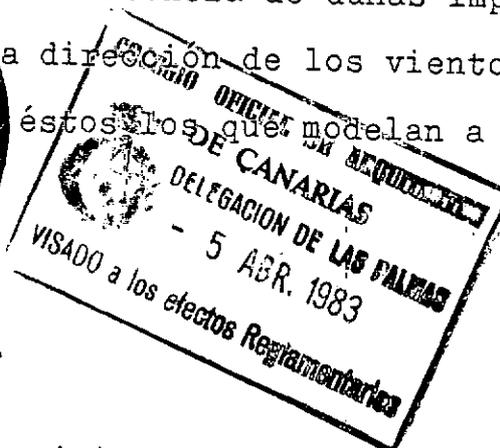
En contrapartida, en las desembocaduras de los rrancos, el arrastre de materiales aluviales permite la acumulación de limos que dotan a estas zonas de un alto valor ecológico, apreciado en el mayor grado de sociabilidad de la vegetación.



LA ACCION DEL VIENTO

En ella caben diferenciar dos factores: la intensidad y la dirección. Según se conjuguen ambos el resultado mostrará algunas variaciones. Por lo que respecta a la dirección ya se han indicado las dos direcciones predominantes: vientos del NO. y vientos del NE. Por tanto, los fenómenos de transporte y acumulación se verán dominados por ambas. En lo referente a la intensidad, debe entenderse en relación a la dirección, pero desempeña un importante papel de modo autónomo, pues del grado de intensidad dependen las formas de acumulación y en menor medida las de deflación. Esta última juega un papel sobre todo en la

zona interior en donde la acción cementadora de las sales marinas disminuye, permitiendo así el barrido de los materiales secos y no consolidados, máxime cuando los granos de arena de caracolillo presentan un peso muy ligero y por tanto su arrastre es más fácil. La ausencia de dunas impide, por otro lado, establecer la dirección de los vientos de mayor intensidad ya que son éstos los que modelan a aquellas.



Aunque el total anual de precipitaciones es inferior a 200 mm., las observaciones realizadas no permiten calificar la zona como árida, sino más propiamente subárida. En éste contexto climático, la acción de las precipitaciones permite el establecimiento de una red de drenaje poco desarrollada, pero de un importante papel en la evacuación de la escorrentía superficial. Las características de los materiales muy porosos y la escasez relativa de las pendientes dificulta la formación de una red de drenaje desarrollada. No obstante, en las proximidades de la costa, en la línea de flexión, el encajamiento experimentado por los cursos es considerable debido a la tendencia hacia el equilibrio de las pendientes de los mismos.

En las desembocaduras de los barrancos, el arrastre de materiales en suspensión permite la acumulación de los mismos y la formación de geotopos ecológicamente más ricos.

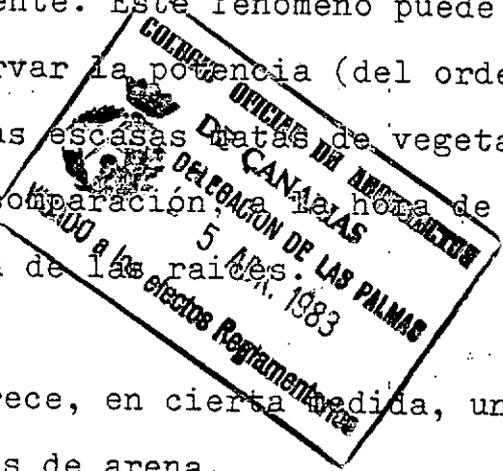
EL PAPEL DE LA VEGETACION



El papel de la vegetación frente al desarrollo de morfogénesis presenta aspectos muy interesantes. Aunque el saldo es favorable al segundo, pues en gran medida las condiciones ecológicas son modificadas por ésta, la vegetación desempeña un papel de gran interés.



Aquí la vegetación, salvo en la desembocadura de los barrancos, es abierta y relativamente escasa, por lo que su papel protector se ve disminuido, facilitando el impacto directo de las precipitaciones sobre el tapiz salino que rompen inmediatamente esta fina película, desagregando los granos de arena que son fácilmente barridos y arrastrados por la deflación, especialmente en aquellas áreas en donde la vegetación está ausente. Este fenómeno puede apreciarse perfectamente al observar la potencia (del orden de 5-10 cm.) de la arena bajo las escasas matas de vegetación que ofrecen un parámetro de comparación. La hora de valorar la capacidad de retención de las raíces.



Además la vegetación ofrece, en cierta medida, un freno al transporte de los granos de arena.

VALORACION DEL IMPACTO DE LA URBANIZACION

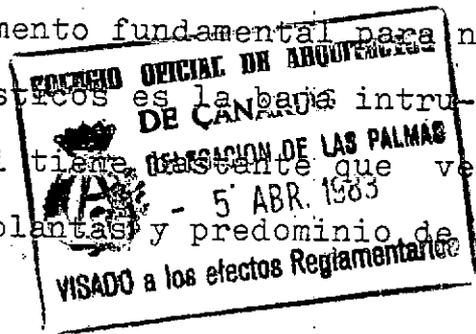
Tal como se ha dicho, las condiciones morfológicas y ecológicas son precarias y por tanto la intervención de un



factor exógeno al sistema puede causar importantes alteraciones. No obstante, esta misma precariedad en el equilibrio de las condiciones naturales disminuye en cierta medida el impacto causado por este tipo de edificaciones, siempre y cuando la densidad de edificación y por tanto de uso del suelo, se adapte a las condiciones ambientales y mientras se mantenga al mínimo la agresión al medio, mediante la delimitación adecuada de los distintos usos del suelo.



Desde el punto de vista paisajístico, el impacto se puede ver disminuido con la incorporación de elementos tradicionales a las edificaciones, al igual que con el exclusivo uso de vegetación autóctona para la jardinería, evitándose así la introducción de especies foráneas difícilmente adaptables, pero que en algunos casos presentan un elevado grado de agresividad y cuyo papel degradador es considerable. Obviamente, elemento fundamental para no minusvalorar los valores paisajísticos es la baja intrusión o incidencia visual, lo cual tiene bastante que ver con el uso de un máximo de tres plantas y predominio de dos y mejor una.



De todo lo anteriormente expuesto, se deduce que el papel de la vegetación como freno o sostén de los procesos morfogenéticos es grande y por lo tanto, su conservación debe cuidarse al máximo, por cuanto su desaparición ocasionaría una profunda transformación en el equilibrio de cohesión y transformación de las condiciones medio -

ambientales y aceleraría la morfogénesis en un plazo no -
muy largo, con el consiguiente perjuicio de las futuras -
instalaciones.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 5 ABR. 1983
VISADO a los electos Reglamentarios

OPERACION

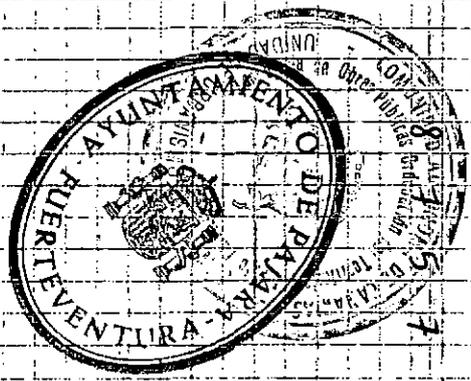
CUADRICULA

VALOR

3
3
4
2
1
3
2
2

DILIGENCIA: El presente Proyecto, en su totalidad con el aprobado por el Sr. Consejero, en Resolución de fecha:

EL SECRETARIO:



1	7	1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
2	7	6	5	6	6	5	6	5	6	6	6	5	3	5	5	6	6	5	3	6
3	5	5	7	6	6	6	6	6	6	5	6	6	4	5	4	6	6	5	3	6
4	5	8	9	5	7	5	7	3	7	9	6	5	4	5	5	6	6	5	3	6
5	7	5	8	4	7	7	4	5	4	4	5	7	8	6	5	6	6	5	3	6
6	5	9	8	5	6	7	6	6	6	5	5	6	6	6	5	6	6	5	3	6
7	7	10	10	7	10	7	6	6	7	6	5	4	3	3	5	4	4	5	3	6
8	4	7	7	3	5	6	6	4	5	6	6	7	8	8	6	6	6	5	3	6
9	7	7	7	5	5	6	6	8	7	7	6	4	3	3	5	4	4	5	3	6
10	5	9	8	5	6	7	6	6	6	6	5	6	6	6	5	6	6	5	3	6
11	7	6	5	6	6	5	6	6	6	5	6	6	4	5	4	6	6	5	3	6
12	5	5	7	6	6	6	6	6	6	5	6	6	4	5	4	6	6	5	3	6
13	7	5	8	4	7	7	4	5	4	4	5	7	8	6	5	6	6	5	3	6
14	5	8	9	5	7	5	7	3	7	9	6	5	4	5	5	6	6	5	3	6
15	7	6	5	6	6	6	6	6	6	5	6	6	4	5	4	6	6	5	3	6
16	5	5	7	6	6	6	6	6	6	5	6	6	4	5	4	6	6	5	3	6
17	7	6	5	6	6	5	6	6	6	5	6	6	4	5	4	6	6	5	3	6
18	5	5	7	6	6	6	6	6	6	5	6	6	4	5	4	6	6	5	3	6
19	7	6	5	6	6	6	6	6	6	5	6	6	4	5	4	6	6	5	3	6
20	5	5	7	6	6	6	6	6	6	5	6	6	4	5	4	6	6	5	3	6

BOLETIN OFICIAL DE LAS PALMAS DE MAYORCA
DELEGACION DE LAS PALMAS
5 ABR. 1983
Visto a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con la interpretación de las matrices anteriores Sr. Consejero, en Resolución de fecha:

EL SECRETARIO, 30 ABR. 1984



Preferencia 1ª clase i sobre j

Cij = 1

Dij = 0

Preferencia 2ª clase i sobre j

Cij = 0'8

Dij = 0'2

Preferencia 3ª clase i sobre j

Cij = 0'7

Dij = 0'3

Preferencia 4ª clase i sobre j

Cij = 0'6

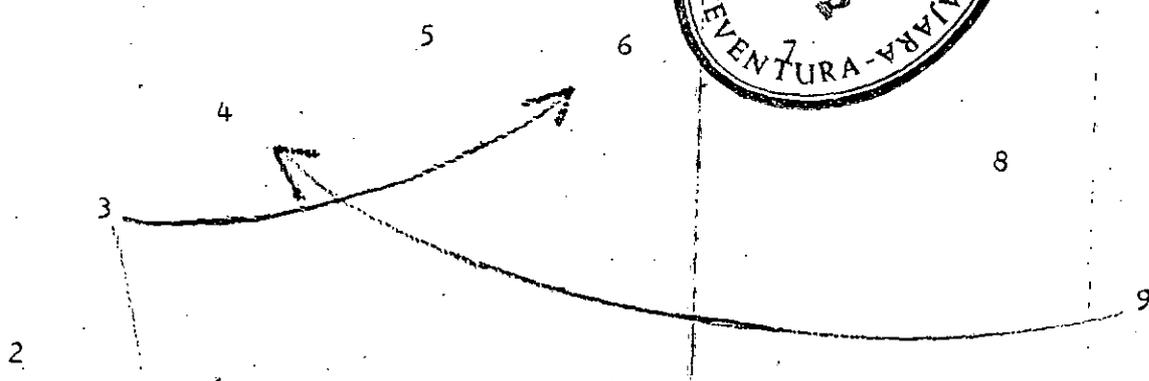
Dij = 0'4

En otros casos no hay relación de preferencia lo cual no significa jerarquía en ningún sentido sino falta de relación.

Con lo anterior tenemos un poderoso instrumento para comparar a los efectos de la valoración del medio natural, espacios o cuadrículas dos a dos en orden a asignar los mejores espacios o los de mayor valor agregado o los que resultan superiores en el ejercicio comprobatorio, para usos de mayor aprovechamiento para nuestro destino turístico. Esto es, los mejores espacios serán elegidos por norma general, destinados al uso de edificación concentrada siempre que no se observe impacto superior al mínimo crítico.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS DELEGACION DE LAS PALMAS ABR 1983 VISADO a los efectos Reglamentarios

Preferencias Totales



DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado po el Exemo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha: **30 ABR. 1984**

EL SECRETARIO,



NOTA .- Los otros niveles de preferencias no se representan graficamente por la complejidad e irreconocibilidad del gráfico resultante.

DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha:

EL SECRETARIO, 30 ABR. 1984



1.1.2. CONDICIONANTES NORMATIVOS E INSTITUCIONALES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 5 ABR. 1983
VISADO a los efectos Reglamentarios

1.1.2. Condicionantes normativos e institucionales

Para las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable no programado, el Plan General del Municipio de Pájara, además de los criterios generales de ordenación, establece cuatro tipos de condiciones:

- 1.- Condiciones tecnológicas de la actuación mínima.
- 2.- Condiciones tecnológicas de uso.
- 3.- Condiciones tecnológicas de planeamiento.
- 4.- Condiciones tecnológicas de aprovechamiento.



A lo anterior hemos de añadir los condicionantes o prescripciones introducidas en las Bases del Concurso de Formulación y Ejecución del Programa de Actuación Urbanística.

DI IGANCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado po el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha:

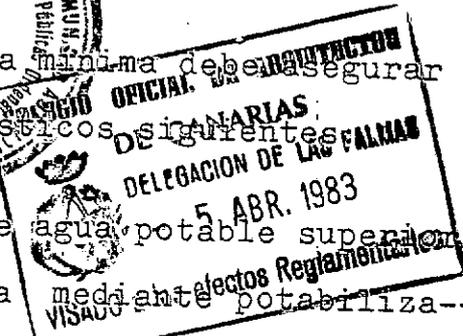
30 ABR. 1984

EL SECRETARIO,

- 1.- Condiciones tecnológicas de la actuación mínima.

Una actuación turística mínima debe asegurar en todo caso los servicios urbanos siguientes:

- a. Una dotación regular de agua potable superior a 200 litros/ hab./ día mediante potabilización de agua de mar o tratamiento de aguas procedentes de otras fuentes.



- b. Dotación energética para mantener una potencia instalada superior a los 1.200 W/hab. y día, - más la requerida por otras instalaciones especiales que puedan preverse (potabilización, depuración, etc.).
- c. Sistema de depuración residual adecuada.
- d. Cada Programa de Actuación debe plantearse, en primer lugar, las posibilidades de las dotaciones anteriores y establecer las garantías técnicas y económicas de las instalaciones para este fin.

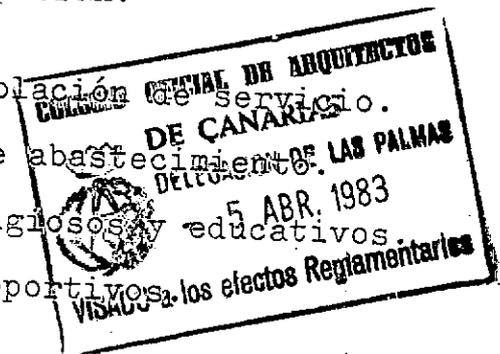


2.- Condiciones tecnológicas de uso.

Los asentamientos que pudieran programarse tendrán exclusivamente el carácter turístico, con usos recreativos y residenciales de descanso.

Se programarán conjuntamente con el uso principal otros usos complementarios que serán:

1. Residencial de la población de servicio.
2. Usos comerciales y de abastecimiento.
3. Usos culturales, religiosos y educativos.
4. Usos recreativos y deportivos.
5. Usos sanitarios.
6. Usos de industrias artesanas dependientes para la ejecución de la implantación o su



mantenimiento.

Los programas deberán además establecerse:

- a. Servicios de transporte y comunicación.
- b. Servicios urbanos de agua, energía y alcantarillado.
- c. Servicio de vigilancia, limpieza, jardinería, basura, bomberos y aquellos otros que pudieran imponerse por la autoridad municipal.

La problemática de los servicios anteriores será estudiada en su totalidad, presentando las soluciones que en cada caso se consideran convenientes. Sin embargo, se establecen mínimos obligatorios para todos los casos:

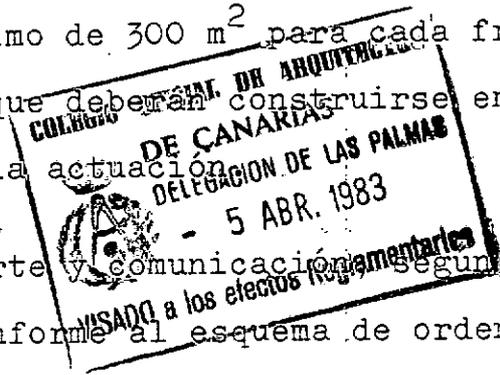
- 1. Vivienda para la población de servicios.

Se construirán al menos, las necesarias para el 5% de la población total prevista, según la legislación de viviendas sociales.

- 2. Usos comerciales para abastecimiento.

Se construirá un mínimo de 300 m² para cada fracción de 2000 hab. y que deberán construirse en la primera etapa de la actuación.

- a. Servicios de transporte y comunicación, según las necesidades y conforme al esquema de ordenación de este Plan, realizando las obras infraestructurales necesarias para una conexión y acceso.



- b. Servicios urbanos de agua, energía y alcantari-llado, instalaciones adecuadas para asegurar el mínimo de dotaciones ya señaladas.
- c. En todo caso será obligatorio establecer los servicios de limpieza y basuras.

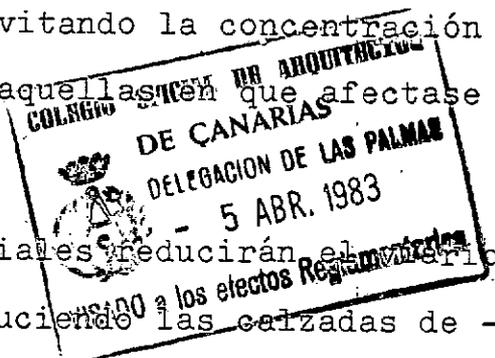
Los programas detallarán estos extremos y fijarán las garantías de su implantación que siempre serán exigidas por las autoridades competentes.



3.- Condiciones tecnológicas de planeamiento.

Los planes parciales se proyectarán en base a los criterios de planeamiento expuestos en el Apartado 9.1.1. Sistema de asentamientos de la Memoria del Plan General, con especial énfasis en las condiciones siguientes:

- La edificación se realizará como máximo en tres plantas. Los Planes podrán como máximo, disponer de un 8% del aprovechamiento total para desarrollarlo en 8 plantas, evitando la concentración en una sola zona y en aquellas que afectase al paisaje.
- Los planeamientos parciales reducirán el rodado al máximo, reduciendo las calzadas de reparto interior a anchuras inferiores a 7 m., sin embargo, desarrollarán al máximo los arcenes



de estas vias que seran, como minimo, dos de tres metros.



- Los planes parciales se potenciaran al máximo el viario de peatones y las lineas posibles de transporte colectivo.

- Se tendrá especial cuidado en zonas dispersas con efectuar importantes movimientos de tierra. Para ello, el trazado se ajustará al terreno y se impedirán taludes, tanto en desmontes como en terraplenes con pendientes superiores a 2/1 (osea, pendiente del 50%).

4.- Condiciones tecnológicas de aprovechamiento.



En actuaciones sobre suelo urbanizable no programado, grado II, como el que nos ocupa, son las siguientes:

GENERALES - Superficie mínima de actuación ... 120 Has.

- Edificabilidad bruta máxima en superficie cubierta y cubierta e independiente de los cerramientos



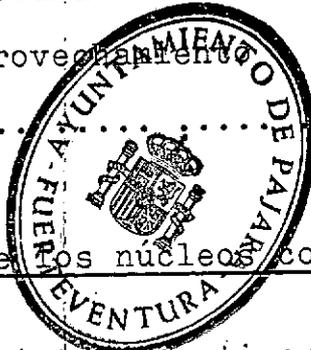
Este aprovechamiento podrá distribuirse en Núcleos concentrados y en Zonas dispersas.

Núcleos concentrados

El 70% de la edificabilidad bruta total se concentrará como mínimo en núcleos de estructura urbana compacta, con un aprovechamiento medio de



..... 0,280 m²/m²



Espacios públicos de los núcleos concentrados.

Estos núcleos concentrados destinarán de su superficie total un mínimo para:

- equipo 10% de la superficie total.
- verde público 20% de la superficie total.
- viales 15% de la superficie total.

Zonas dispersas

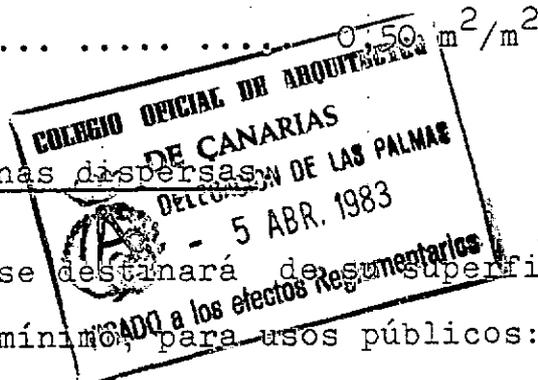
Se podrá desarrollar en las mismas hasta el 30% restante del aprovechamiento bruto total, con un aprovechamiento medio de

..... 0,50 m²/m²

Espacios públicos en zonas dispersas.

En las zonas dispersas se destinará de su superficie total bruta y como mínimo, para usos públicos:

- Para equipo 10% de la superficie total.
- Para verde público .. 40% de la superficie total.
- Para viales 10% de la superficie total.



Toda Actuación, además de los condicionantes anteriores deberá ceder al Ayuntamiento para uso público una superficie de terreno para zonas de protección y defensa del medio equivalente al 20% de la superficie de la actuación, de cualquier otro punto del suelo urbanizable.



Las condiciones introducidas por las bases que son complementarias y no redundantes de lo anterior son fundamentalmente:

- Cesión de terrenos destinados a centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de 12 m² por 100 m² de edificación residencial, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.
- Cesión de terrenos destinados a equipamiento comunitario y centros de interés público y social en proporción no inferior a 30 m² por cada 100 m² de edificación residencial.
- Localizar las dotaciones anteriores en el sector neurálgico del área de actuación, es decir, colindantes a los polígonos que vayan a tolerar un mayor número de asentamientos y que por su carácter estratégico puedan un elevado nivel de servicio a las zonas dispersas.
- Localizar los terrenos consecuencia de la determinación del 10% del aprovechamiento medio en parcelas próximas



a los más importantes núcleos de comunicación y muy cerca de los terrenos destinados a centros de interés público y equipamiento comunitario.

- Localizar los espacios verdes destinados a jardines y áreas de recreo, sin solución de continuidad con los terrenos liberados para defensa y protección del medio ambiente.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 5 ABR. 1983.
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha: 30 ABR 1983



EL SECRETARIO,



1.1.3 RELACION DEL PROYECTO CON EL PLAN GENERAL DE PAJARA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 5 ABR. 1983
VISADO a los efectos Reglamentarios

1.1.3. Relación del Proyecto con el Plan General de Pájara



Calificación

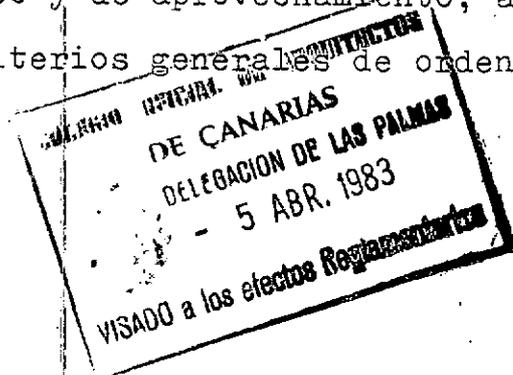
Al estar la zona de actuación dentro del área calificada por el Plan General de Pájara como suelo urbanizable no programado, en grado II, con la denominación de rústico de repoblación arbustiva, se trata de una zona apta para la localización de actuaciones.



Superficie mínima

Al tratarse de una actuación sobre una superficie de 329'84 Has., cumple asimismo con la superficie mínima de actuación que en las Condiciones Tecnológicas de Aprovechamiento, el Plan General de Pájara cifra en 120 Has.

Además, y como resumen, este Programa de Actuación Urbanística se desarrolla en cumplimiento de las exigencias mínimas del Plan General en cuanto a condiciones tecnológicas de uso, de planeamiento y de aprovechamiento, además de tener en cuenta los criterios generales de ordenación que el mismo establece.



DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha: 30

EL SECRETARIO,



1.5 Ordenanzas reguladas

GOBIERNO REGIONAL DE CANARIAS
RESOLUCION DE LAS PALMAS
- 5 ABR. 1983
VISADO a los efectos Reglamentarios

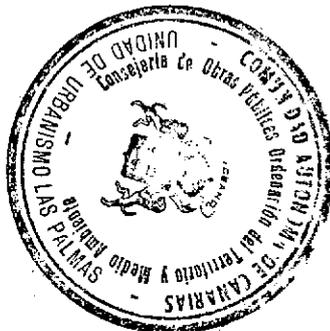


1.1.4. RELACION DEL PROYECTO CON
LOS SISTEMAS GENERALES
DEL PLAN GENERAL DE PAJARA

DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide
en su totalidad con el aprobado por el Excmo.
Sr. Consejero, en Resolución de fecha:

30 ABR. 1984

EL SECRETARIO,



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 5 ABR. 1983
VISADO a los efectos Reglamentarios

1.1.4. Relación del proyecto con los sistemas generales

1.1.4.1. Viario

La zona de actuación está atravesada por la Carretera de Gran Tarajal a Morro Jabla. Esta circunstancia esta que confiere al territorio soporte del proyecto una alta accesibilidad (Plano 2.4).

Con apoyo en esta carretera general y mediante enlace a nivel se accede a la urbanización por un sistema de viales convenientemente jerarquizados, atendiendo a las prescripciones y recomendaciones que el Plan General establece al efecto.

1.1.4.2. Alta tensión

Una línea de transporte de alta tensión atraviesa la zona de actuación paralelamente a la carretera general.

Por otra parte, una estación transformadora ubicada en los terrenos de la actuación servirá para la conexión de las futuras redes de distribución interna de la urbanización.

1.1.4.3. Restantes sistemas generales.

Por carecer la zona de infraestructura hidráulico y sanitario, la actuación como Unidad Urbanística integrada,



deberá resolver autónomamente tanto el abastecimiento como la evacuación de las dotaciones de agua necesarias.



COLEGIO OFICIAL DE ABOGADOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 5 ABR. 1983
VISADO a los efectos Reglamentarios



DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha: 30 de R. 1984

EL SECRETARIO,

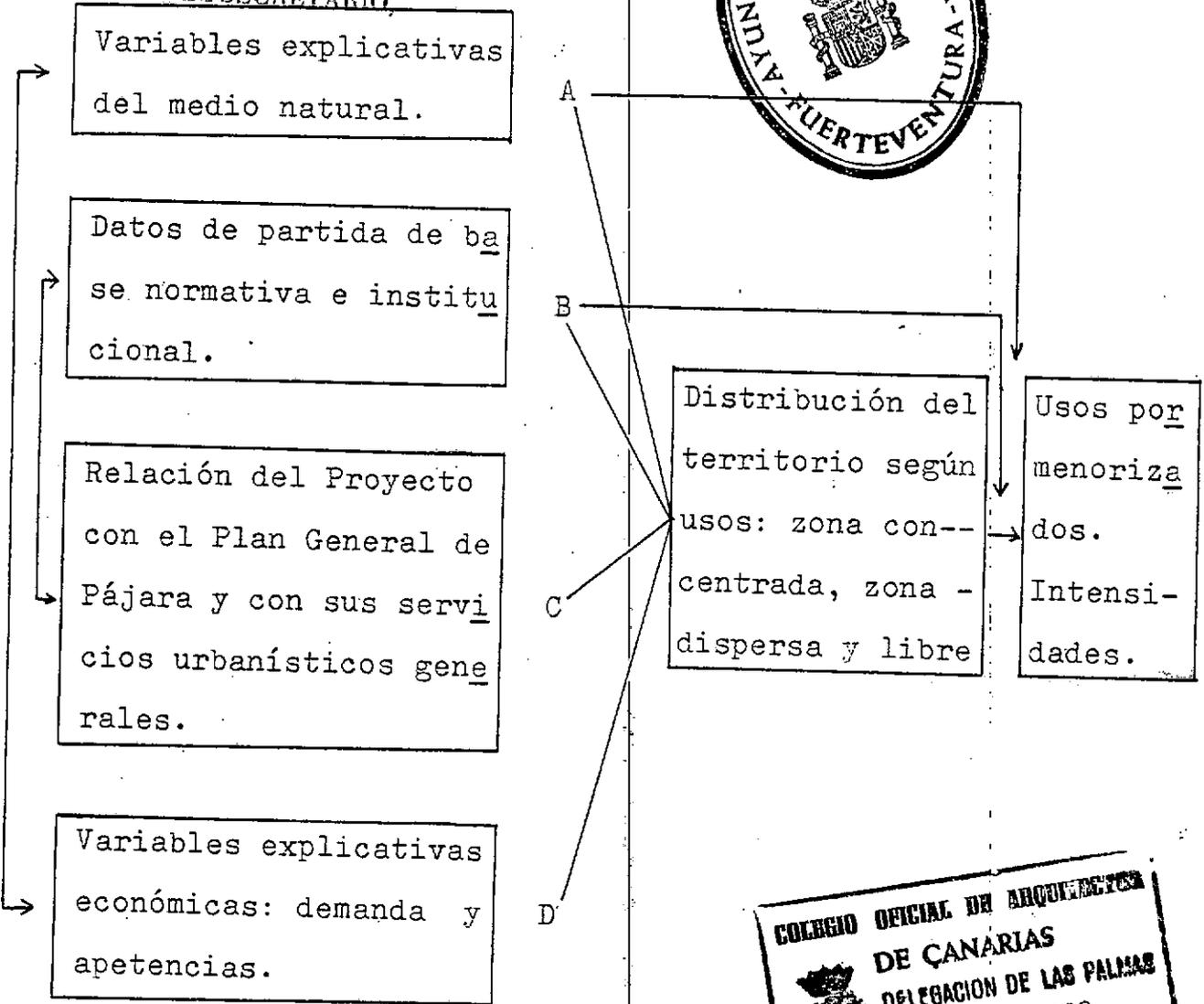


FASE PROPOSITIVA

1.2. Fase propositiva

DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha: **30 ABR. 1984** seguida de resúmenes como sigue:

EL SECRETARIO,



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE CANARIAS
 DELEGACION DE LAS PALMAS
 - 5 ABR. 1983
 VISADO a los efectos Reglamentarios

- A está desarrollado en 1.1.1.
- B está desarrollado en 1.1.2.
- C está desarrollado en 1.1.3.
- D está desarrollado en 1.0.

DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha:

30 ABR. 1984

EL SECRETARIO,



1.2.1. USOS GLOBALES DEL SUELO



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 5 ABR. 1983
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA: En los usos globales del suelo en su totalidad con el aprobado por el Sr. Consejero, en Resolución de fecha 30 ABR 1984



La solución dada a la localización de usos globales está contenida en el plano 2.6 y asume las condiciones incluidas en los epígrafes anteriores.



Partiendo de una proporción entre zona concentrada, dispersa y libre que estimamos en torno al 70% del aprovechamiento en zona concentrada y el 30% en zonas dispersas, introducimos unos condicionantes de aptencia o exigencias de la demanda cuales son la existencia de un área concentrada cerca de la playa que satisfaga una demanda fáctica, como asimismo la reserva de la zona de equipamientos y de localización del 10% de aprovechamiento medio en un emplazamiento neurálgico.

Con lo anterior y con los resultados del método Electre que pone en jerarquía de mejor (vocación de concentrado) a peor (vocación de disperso) las cuadrículas o áreas homogéneas reflejadas en el plano 2.5, se ha efectuado un método iterativo, que por aproximaciones sucesivas, conducen a un escenario o solución, la referida en el plano 2.6 y que cumple absolutamente todas las restricciones antes señaladas e incluso una última no señalada con anterioridad que se materializa en que los espacios concentrados estén rodeados de espacios dispersos.

OFICIALETA DE REGISTRO DE CANARIAS
VISADO a los electos Reglamentarios
5 ABR 1984

Si la solución gráfica está contenida en el plano 2.6, la solución numérica es la que sigue:

Extensión	Aprovechamiento (m ² /m ²)	Edificación (m ²)
Area concentrada... 747.900	0'28	209.412
Area dispersa .....1.748.896	0'05	87.445
Area libre 801.615	—	—
Total 3.298	0'09	296.857



**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS**
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 5 ABR 1983
VISADO a los electos Reglamentarios

DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha: 30 AB

EL SECRETARIO,



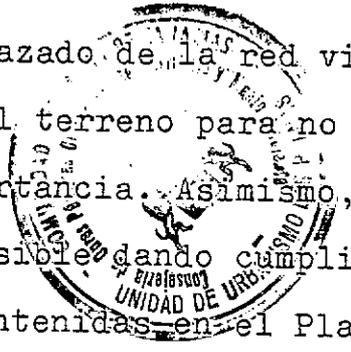
1.2.2. USOS PORMENORIZADOS. INTENSIDADES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 5 ABR. 1983
VISADO a los efectos Reglamentarios

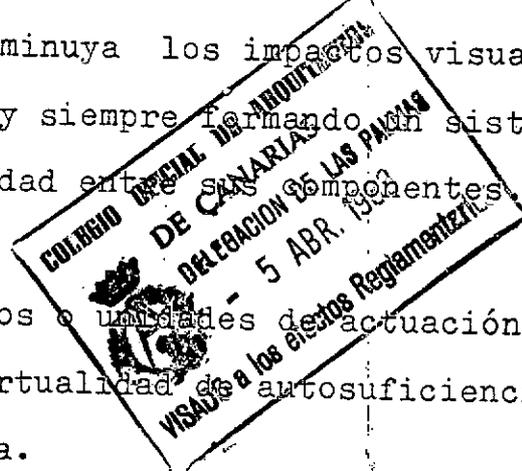


1.2.2. Usos pormenorizados del suelo. Intensidades.
DILIGENCIA: El presente Proyecto, consistente en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de 5 ABR. 1984

La asignación de usos pormenorizados parte de lo anterior y contempla los siguientes criterios:



- Trazado de la red viaria según las condiciones naturales del terreno para no forzar cambios geomorfológicos de importancia. Asimismo, se ha trazado la menor red viaria posible dando cumplimiento a una de las recomendaciones contenidas en el Plan General de Ordenación del Término.
- Localización de la zona de verde público colindante con la zona liberada y donde disminuya los impactos visuales del proceso edificativo y siempre formando un sistema sin solución de continuidad entre sus componentes.
- Delimitación de doce polígonos o unidades de actuación - todos ellos dotados de la virtualidad de autosuficiencia técnica, jurídica y económica.
- Localizar el máximo de red viaria y verde público en situación extra-polígono, de suerte que los terrenos de igual uso en el interior del polígono son los mínimos necesarios para el correcto desarrollo posterior del mismo.
- Centralizar las cesiones para equipamiento comunitario y centros de interés público y social en el lugar más céntrico y de mayor nivel de servicio, por entender esto preferible a la atomización que rebajaría el nivel de

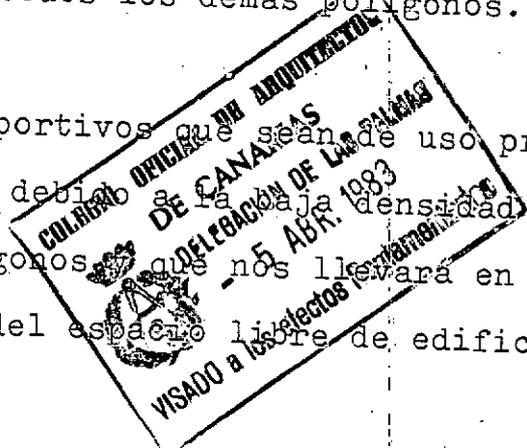


servicio y produciría toda suerte de desventajas para la Administración adjudicataria.

- Centralizar la cesión procedente del mecanismo del aprovechamiento medio en lugar de igual virtualidad que la anterior y colindante.

- Jerarquizar los equipamientos comerciales, de uso privado, situando en un primer grado de jerarquía, el localizado en los polígonos C₃ y C₁ por orden de importancia y en un segundo grado, de ámbito más local con base en el polígono, el localizado en todos los demás polígonos.

- Situar los equipamientos deportivos que sean de uso privado en polígonos dispersos de la zona de uso privado que resulta para estos polígonos que nos llevará en ocasiones a una producción del espacio libre de edificación.



DATOS GENERALES

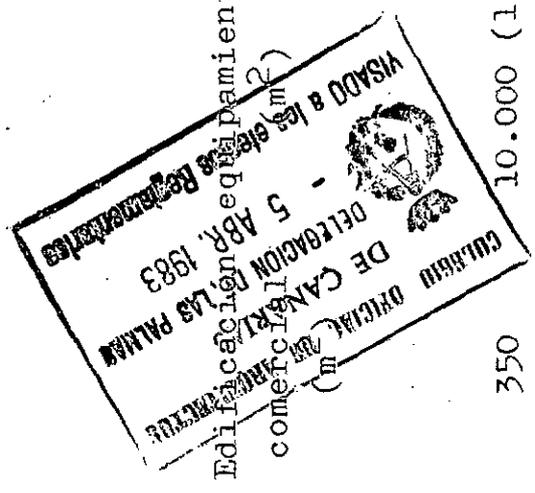
nº habitantes total	9.430
nº habitantes población de servicio	1.220
nº habitantes turistas ..	8.210
m ² edificación comercial	13.952
m ² edificación población de servicios.....	36.599
m ² edificación total	296.857

m ² cedidos para centros culturales y docentes ..	33.949
m ² cedidos para equipamiento comunitario	84.871
m ² Area concentrada	747.900
m ² Area dispersa	1.748.896
m ² Area libre	801.615



Superficie zona dispersa 1.748.896
 " verde extra-polígono 455.179
 " viario extra-polígono 130.877
 " Area polígonos 1.162.840

Polígono Superficie Edificación Edificación
 (m²) residencial residencial -
 turística población -
 de servicio
 (m²)



Edificación que se piamiento
 Edificación que se piamiento
 comercial (m²)
 350 10.000 (1)
 340 10.000 (1)
 360 5.162 (1)
 100 -
 - 98.800 (2)
 350 8.000 (1)
 350 7.000 (1)
 250 5.000 (1)
 400 8.000 (1)
 250 6.000 (1)
 250 6.000 (1)
 150 -

D1	186.376	-	350	10.000 (1)	52.169	0	0,053
D2	181.144	-	340	10.000 (1)	50.705	0	0,053
D3	85.320	-	360	5.162 (1)	2.400	4.550	0,122
D4	22.280	-	100	-	632	1.198	0,125
D5	98.800	-	-	98.800 (2)	-	-	-
D6	83.400	-	350	8.000 (1)	31.540	4.187	0,123
D7	79.040	-	350	7.000 (1)	29.891	3.968	0,123
D8	51.200	-	250	5.000 (1)	19.363	2.571	0,124
D9	152.280	-	400	8.000 (1)	23.405	10.251	0,076
D10	85.840	-	250	6.000 (1)	13.193	6.655	0,076
D11	82.320	-	250	6.000 (1)	12.652	6.382	0,077
D12	54.840	-	150	-	8.430	4.251	0,076

(1) Equipamiento deportivo privado.
 (2) Equipamiento comunitario público.

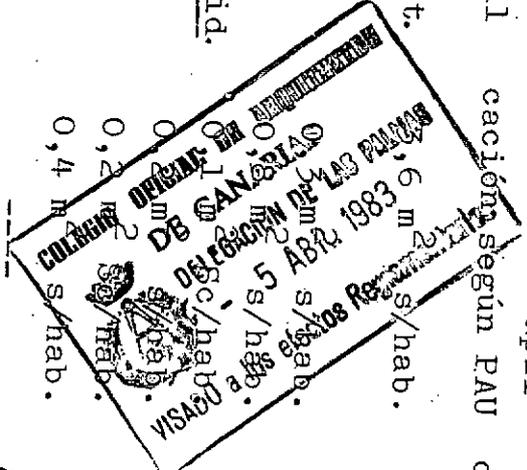
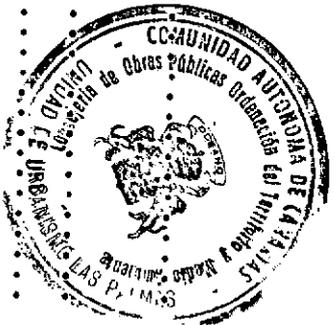
244,38



30 ABR 1984

Edificación que se piamiento
 Edificación que se piamiento
 comercial (m²)
 350 10.000 (1)
 340 10.000 (1)
 360 5.162 (1)
 100 -
 - 98.800 (2)
 350 8.000 (1)
 350 7.000 (1)
 250 5.000 (1)
 400 8.000 (1)
 250 6.000 (1)
 250 6.000 (1)
 150 -

A continuación reseñamos donde se sitúan los equipamientos y según que estándares.



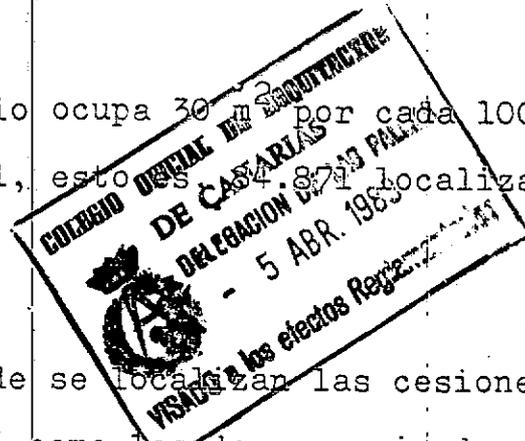
	Standard de aplicación según el Plan General	Standard de aplicación según PAU concentrada.	Zona	Zona
Escolar	2,5 m ² suelo/habitante.	0,6 m ² s/hab.	Dispersa. (m ²)	33.949 localizado en polígono D ₅
Religioso	2,3 m ² s/hab.	0,2 m ² s/hab.		2.829 D ₅
Sanitario	0,8 m ² s/hab.	0,1 m ² s/hab.		7.544 D ₅
Administrativo	0,1 m ² suelo construido.	0,4 m ² s/hab.		1.880 D ₅
Recreativo-cultural	0,2 m ² Sc/hab.	0,2 m ² Sc/hab.		3.772 D ₅
Comercial	-----	-----		10.928 (1)
Deportivo	-----	10 m ² s/hab.		65.162 Privado (1)
Mixto-verde-deportivo	-----	-----		29.708 Público D ₅
equipamiento	-----	-----		
Población de servicio	-----	-----		
Areas artesanales	-----	0,7 m ² s/hab.		6.601 D ₅
Area de servicios urbanos.	-----	1,33 m ² s/hab.		12.517 D ₅
TOTAL	-----	-----		174.890 m ²



- (1) Distribuido en los diferentes polígonos.
- (2) La edificabilidad de los usos comerciales es de 0,5 m²/m² en la zona concentrada con excepción del polígono C₃ y de 0,288 m²/m² en la zona dispersa.

De todo lo anterior se observa:

- Las áreas verdes públicas son el 40% del total en dispersa y el 20% en área concentrada.
- La red viaria es el 15% del total de la superficie en zona concentrada y el 10% del total dispersa.
- El equipamiento ocupa el 10% del total en la zona dispersa y más del 10% del total en la zona concentrada.
- Los centros culturales y docentes ocupan 12 m^2 por 100 m^2 de edificación residencial, esto es, 33.949 ubicados en el polígono D₅.
- El equipamiento comunitario ocupa 30 m^2 por cada 100 m^2 de edificación residencial, esto es, 4.871 localizado en D₅ y C₈.



Una vez observado donde se localizan las cesiones obligatorias y gratuitas así como las de uso privado, entraremos de lleno en el cálculo del aprovechamiento medio que se localizará en el polígono C₈ sobre los supuestos que siguen:

Aprovechamiento medio

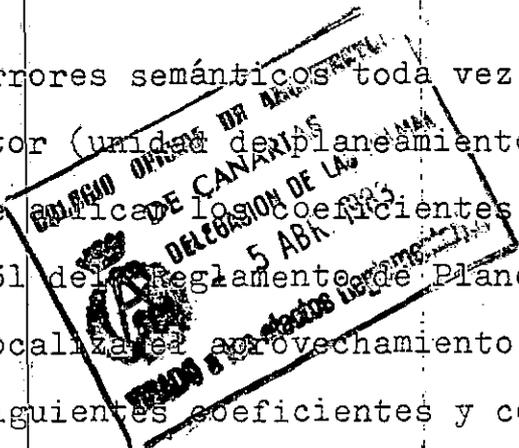
El texto refundido de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana RD 1346/1976 de 9 de Abril, introdujo

un instrumento tal cual es el Am con el triple objetivo de obtener los sistemas generales de forma gratuita, posibilitar la perecuación de cargas y beneficios y coadyuvar a la constitución del patrimonio municipal del suelo por la vía de la cesión del 10%.



En la medida que nos encontramos ante una ejecución por el sistema de compensación con el propietario, todo lo que hemos de implementar es el cálculo de ese 10% de aprovechamiento medio.

Para no incurrir en errores semánticos toda vez que toda la actuación es un sector (unidades de planeamiento), distinguiremos, a efectos de aplicación de los coeficientes a que se refiere el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento, 11 polígonos donde se localiza el aprovechamiento lucrativo y aplicaremos los siguientes coeficientes y con los siguientes criterios:



- a) Un coeficiente de zona mediante el cual se expresará un valor para cada uso.

Distinguimos tres usos o coeficientes de zona:

- Z₁ El residencial turístico, 0.9
- Z₂ El residencial de población de servicio, 0,85
- Z₃ El comercial, 1.

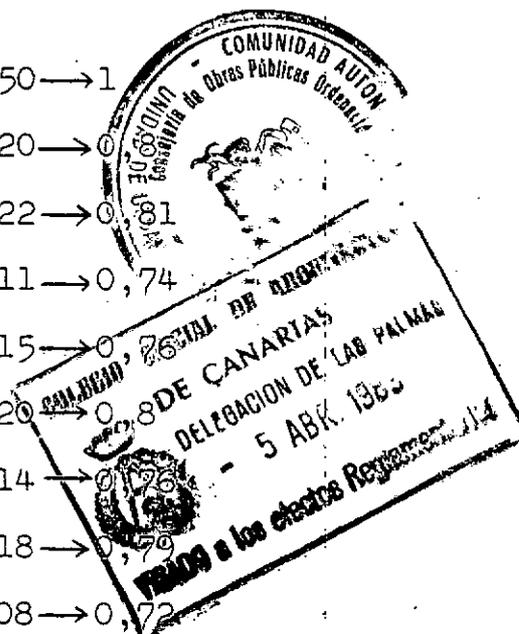
- b) Un coeficiente de sector mediante el cual se expresará un valor a cada polígono según los siguientes factores:

- Situación respecto a sistemas generales viales y verde.
- Característica o valores naturales del suelo según la calidad del medio físico.
- Incidencia en el coste de urbanización.

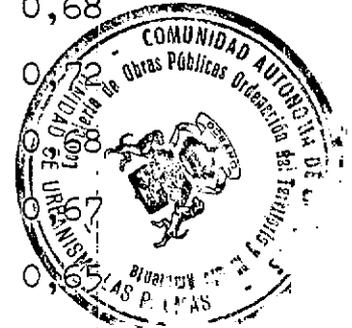


Ponderamos la primera situación con valor 4, la segunda con valor 6 y la tercera con valor 5 y valoramos para conseguir un índice de valor agregado en cada polígono.

C ₁	4 X 10 + 6 X 10 + 5 X 10 = 150 → 1
C ₂	4 X 8 + 6 X 8 + 5 X 8 = 120 → 0
C ₃	4 X 10 + 6 X 7 + 5 X 8 = 122 → 0,81
C ₄	4 X 7 + 6 X 8 + 5 X 7 = 111 → 0,74
C ₅	4 X 8 + 6 X 8 + 5 X 7 = 115 → 0,78
C ₆	4 X 8 + 6 X 8 + 5 X 8 = 120 → 0,8
C ₇	4 X 8 + 6 X 7 + 5 X 8 = 114 → 0,76
C ₈	4 X 9 + 6 X 7 + 5 X 8 = 118 → 0,79
D ₁	4 X 9 + 6 X 7 + 5 X 6 = 108 → 0,72
D ₂	4 X 9 + 6 X 7 + 5 X 6 = 108 → 0,72
D ₃	4 X 9 + 6 X 7 + 5 X 5 = 103 → 0,69
D ₄	4 X 9 + 6 X 7 + 5 X 5 = 103 → 0,69
D ₆	4 X 8 + 6 X 6 + 5 X 4 = 88 → 0,59
D ₇	4 X 7 + 6 X 6 + 5 X 3 = 79 → 0,53
D ₈	4 X 8 + 6 X 6 + 5 X 3 = 83 → 0,55
D ₉	4 X 8 + 6 X 6 + 5 X 6 = 98 → 0,65
D ₁₀	4 X 8 + 6 X 6 + 5 X 7 = 103 → 0,69
D ₁₁	4 X 8 + 6 X 6 + 5 X 7 = 103 → 0,69
D ₁₂	4 X 9 + 6 X 7 + 5 X 7 = 113 → 0,75

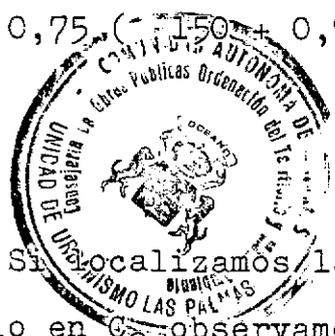
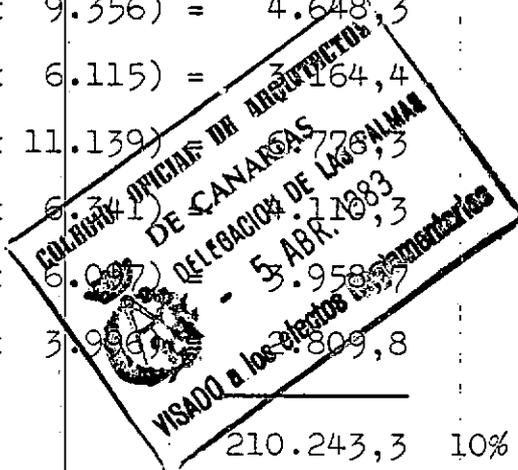


	Coeficiente de sector	Coeficiente de zona	Coefic. homogeneización
C ₁	1 / 0,9	.....	0,9
C ₂	0,8 / 0,9	.....	0,72
C ₃	0,81 / 1	.....	0,81
C ₄	0,74 / 0,9	.....	0,67
C ₅	0,76 / 0,9	.....	0,68
C ₆	0,8 / 0,9	.....	0,72
C ₇	0,76 / 0,9	.....	0,68
C ₈	0,79 / 0,85	.....	0,72
D ₁	0,72 / 0,9	.....	0,65
D ₂	0,72 / 0,9	.....	0,62
D ₃	0,69 / 0,9	.....	0,62
D ₄	0,69 / 0,9	.....	0,62
D ₆	0,59 / 0,9	.....	0,53
D ₇	0,53 / 0,9	.....	0,53
D ₈	0,55 / 0,9	.....	0,50
D ₉	0,65 / 0,9	.....	0,59
D ₁₀	0,69 / 0,9	.....	0,62
D ₁₁	0,69 / 0,9	.....	0,62
D ₁₂	0,75 / 0,9	.....	0,68



Veamos las unidades de aprovechamiento urbanístico resultantes en cada polígono:

C_1	=	1 (2.000 + 0,9 x 55.557)	=	52.001,3	Unid. Aprov.
C_2	=	0,8 (750 + 0,9 x 34.459)	=	25.410,5	U.A.
C_3	=	0,81 (4.700)	=	3.807	U.A.
C_4	=	0,74 (342 + 12.337 x 0,9)	=	8.469,5	U.A.
C_5	=	0,76 (260 + 0,9 x 8.329)	=	5.894,6	U.A.
C_6	=	0,8 (1.200 + 0,9 x 30.345)	=	22.808,4	U.A.
C_7	=	0,76 (750 + 0,9 x 20.984)	=	14.923,1	U.A.
C_8	=	0,79 (800 + 0,85x 36.599)	=	25.208,2	U.A.
D_1	=	0,72 (3.501 + 0,9 x 9.489)	=	6.400,9	U.A.
D_2	=	0,72 (340 + 0,9 x 9.173)	=	6.188,9	U.A.
D_3	=	0,69 (360 + 0,9 x 10.040)	=	6.483,2	U.A.
D_4	=	0,69 (100 + 0,9 x 2.677)	=	1.731,4	U.A.
D_6	=	0,59 (350 + 0,9 x 9.872)	=	5.448,5	U.A.
D_7	=	0,53 (350 + 0,9 x 9.356)	=	4.648,3	U.A.
D_8	=	0,55 (250 + 0,9 x 6.115)	=	3.164,4	U.A.
D_9	=	0,65 (400 + 0,9 x 11.139)	=	7.728,3	U.A.
D_{10}	=	0,69 (250 + 0,9 x 6.097)	=	5.178,3	U.A.
D_{11}	=	0,69 (250 + 0,9 x 6.097)	=	5.178,3	U.A.
D_{12}	=	0,75 (150 + 0,9 x 3.989)	=	3.989,8	U.A.



210.243,3 10% = 21.024 U.A

Si localizamos las cesiones del 10% de aprovechamiento medio en C_8 observamos que existe una diferencia de 4.184 que pertenecen al Promotor.

El Promotor conservará 632 unidades de aprovechamiento correspondientes al centro comercial de 800 m² localiza-

dos en el Polígono C₈, así como 3.552 unidades de aprovechamiento localizados en los terrenos correspondientes a la edificación para población de servicio y que corresponden a 5.341 m², que se localizarán al redactar el estudio de detalle correspondiente a este polígono C₈.





DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado po el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha:

30 ABR. 1984

EL SECRETARIO,



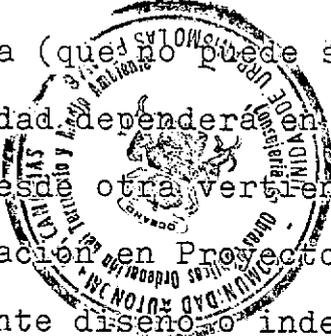
ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

GOBIERNO OFICIAL DE ABORTENCIONES
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 5 ABR. 1983
VISADO a los efectos Reglamentarios



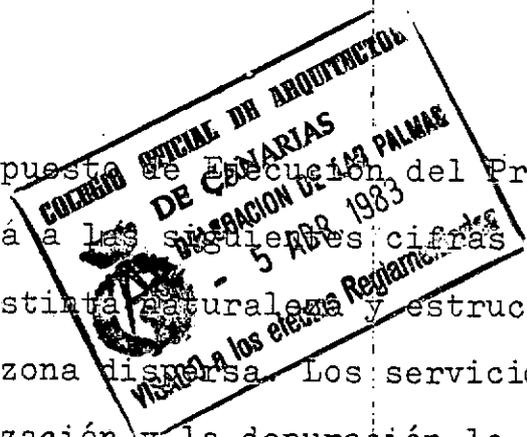
DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el Estudio Económico-Financiero. Sr. Consejero, en Resolución de fecha: 30 ABR. 1984

EL SECRETA... EL PRESUPUESTO económico-financiero lo vamos a estudiar desde dos vertientes: desde una vertiente cuantitativa (que no puede ser más que descriptiva pues su viabilidad dependerá en todo caso del tirón de la demanda) y desde otra vertiente cualitativa que indique que la urbanización en Proyecto no adolece de inviabilidad por deficiente diseño o indebida combinación de sus elementos. Este es el aspecto en que nos fijaremos con mayor atención.



Aspecto cuantitativo

Estimamos que el Presupuesto de Ejecución del Proyecto de Urbanización ascenderá a las siguientes cifras, donde distinguiremos por su distinta naturaleza y estructura la zona concentrada y la zona dispersa. Los servicios generales como son la desalinización y la depuración lo afectamos según participación en el aprovechamiento total.



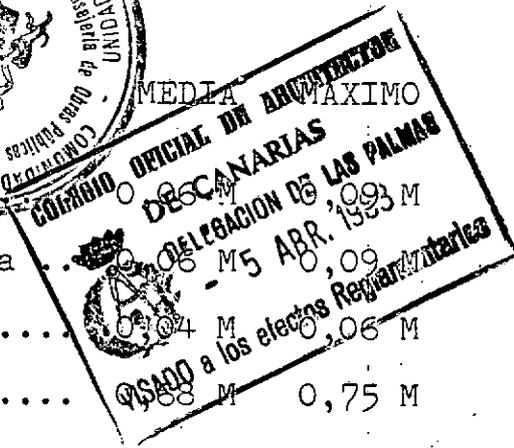
	Zona Concentrada	Z. Dispersa
Movimientos de tierras	30 M	60 M
Pavimentos	58 M	128 M
Abastecimiento de agua	197 M	127 M
Saneamiento	45 M	65 M
Electricidad, alumbrado y telefonía	37 M	87 M
Jardinería	4 M	6 M
	<hr/>	<hr/>
	371 M	473 M
TOTAL ...	844 millones	

Los recursos para financiar las obras los obtendrá - el adjudicatario en primer lugar de sus propios fondos, - en segundo lugar de pasivos obtenidos con garantía en los terrenos y en tercer lugar de los ingresos procedentes de ventas de terrenos, a parte, obviamente, de eventuales contratos de colaboración con otros agentes económicos.



Aspecto cualitativo

El MOPU, considera como viable un Proyecto cuyas distintas fases de ejecución cumplan los siguientes porcentajes del coste total:



Suelo sin urbanizar	0,04 M	0,09 M
Urbanización general y primaria	0,04 M	0,09 M
Urbanización secundaria	0,04 M	0,06 M
Edificación	0,08 M	0,75 M
Otros costes	0,06 M	0,08 M
	<hr/>	
	0,90 M	

M es el módulo de edificación por m², actualmente cifrado en 41.305 ptas.

La urbanización secundaria es la interior a polígono o parcela.

En otros costes se incluyen estudios topográficos, honorarios, licencias, etc.

El valor de 0,9 M del total de la obra ascenderá a 12.261 Millones de pesetas, distribuidas de la siguiente forma:

Zona concentrada: 8.649 M
 Zona dispersa: 3.612 M

Coste de la urbanización general y primaria

Zona concentrada ... 371 M ... 4,29%
 Zona dispersa 473 M ... 13,10%

Suelo sin urbanizar

Para cumplir con lo establecido en el artículo 10 del Reglamento de Ordenación y Urbanización de las Palmas del 1983 que las dos partidas que competen a este Proyecto no superen el porcentaje medio en el suelo concentrado y máximo en el disperso, donde debido al alto coste de urbanización hemos de forzar este extremo. Para ello ajustaremos el precio del suelo sin urbanizar ya sea en zona concentrada o dispersa, para que se cumpla lo anterior.

	Concentrado	Disperso
Suelo sin urbanizar	0,077 M	0,049 M
que equivale a	3.180 ptas/m ² const.	2.024 ptas/m ² c.
que equivale a	<u>3.180 ptas/m² x 209.412</u>	<u>2.024 x 87.445</u>
	747.900	1.748.896
	= 890 ptas/m ²	= 101 ptas/m ²



de terreno bruto afectado por el estatuto de concentrado o de disperso.

Así pues, con los costes de urbanización ya mencionados, el precio máximo del terreno que hace viable, en nuestra propuesta, el Proyecto Urbanizador es de 890 ptas/m² en la zona concentrada y 101 ptas/m² en la zona dispersa, lo que nos lleva a un coste medio incluido el montante total del suelo incorporado al P.A.U. de 255 ptas/m² y de 328 ptas/m² incorporado al proceso urbanizador. La consecución de estos precios demuestran la viabilidad del Proyecto en lo que se refiere a la compatibilidad de los componentes de coste total.





1.4. PROGRAMAS DE EDIFICACION

DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en el Plan de edificación, o Plan de etapas

30 ABR. 1983

EL SECRETARIO,

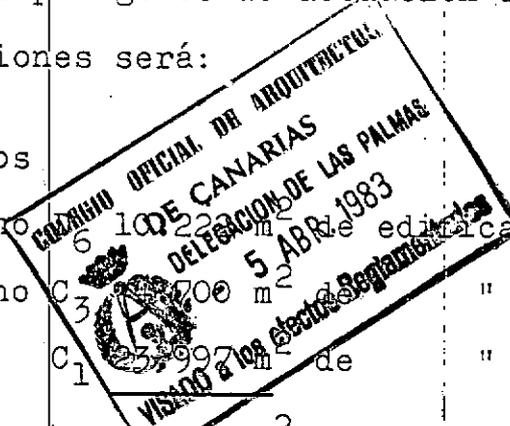
La cuota de edificación destinada a la población de servicio, así como la edificación en terrenos de cesión obligatoria y gratuita se realizará en proporción a lo preceptuado en las bases del concurso, estas es, el 15% en los 3 primeros años, hasta el 50% del total en los 3 siguientes años, en el noveno año se habrá agotado el 60% y en cada uno de los periodos de 3 años que restan hasta agotar el plazo de ejecución de 15 años se realizarán un 20% del total en cada uno de ellos.



En cuanto a los demás polígonos de actuación la se cuencia temporal de actuaciones será:

Etapas I: tres primeros años

Totalidad del polígono C ₁	6.102 m ²	de edificación	"
Totalidad del polígono C ₃	3.700 m ²	de edificación	"
Parte del polígono C ₁	2.997 m ²	de edificación	"
TOTAL	38.919 m ²	de edificación	"



Etapas II: del 4º al 6º año

Parte del polígono C ₁	33.560 m ²	de edificación	"
Parte del polígono D ₁	5.359 m ²	de edificación	"
TOTAL	38.919 m ²	de edificación	"

Etapas III: del 7º al 9º año

Parte del polígono D ₁	4.480 m ²	de edificación	"
Totalidad del polígono D ₂	9.513 m ²	de edificación	"

Totalidad polígono C ₆	31.545 m ² de edificación
Totalidad polígono C ₇	21.734 m ² de "
Totalidad polígono D ₄	2.777 m ² de "
Parte del polígono D ₃	7.789 m ² de "
TOTAL ...	77.835 m²



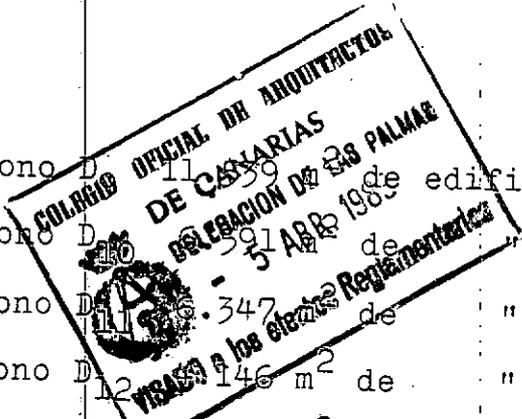
Etapa IV: del año 10 al 12

Parte del polígono D ₃	2.611 m ² de edificación
Totalidad polígono C ₂	35.209 m ² de "
Totalidad polígono C ₄	12.679 m ² de "
Parte polígono C ₅	1.392 m ² de "
TOTAL ...	51.891 m² de "



Etapa V: del año 13 al 15

Totalidad del polígono D ₁₁	11.359 m ² de edificación
Totalidad del polígono D ₁₀	5.918 m ² de "
Totalidad del polígono D ₁₁	6.347 m ² de "
Totalidad del polígono D ₁₂	1.146 m ² de "
Parte del polígono C ₅	7.197 m ² de "
Totalidad del polígono D ₇	9.706 m ² de "
Totalidad del polígono D ₈	6.365 m ² de "
TOTAL ...	51.891 m² de "



El contenido de lo anterior es al alimón plan de etapas para la edificación y para la urbanización. Ambas actuaciones pueden compartir las mismas fases por desarrollo sucesivo de la urbanización y edificación o por ejecución simultánea según lo indicado en el artículo 41 y concordan

tes del Reglamento de Gestión.

Según el artículo 54.2 del Reglamento de Planeamiento, "el plan de etapas podrá preveer justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezca y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones".

El Plan de etapas, se ha dicho con fines jurídicos de relieve, no ha de ser rígido, sino flexible, de forma que, manteniendo la coherencia del Plan sea posible, justificadamente, alterarlo dentro de los límites previstos. Creemos que las modificaciones del Plan de etapas, dentro de los límites previstos, es preciso que siga el procedimiento de modificación del Plan, pero si que, por el mismo órgano y con propuesta razonada del técnico competente, se acuerde la modificación que se pretende, dando a este acuerdo la publicidad necesaria. - Es lástima que el Reglamento no haya regulado suficientemente este extremo.





1. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO





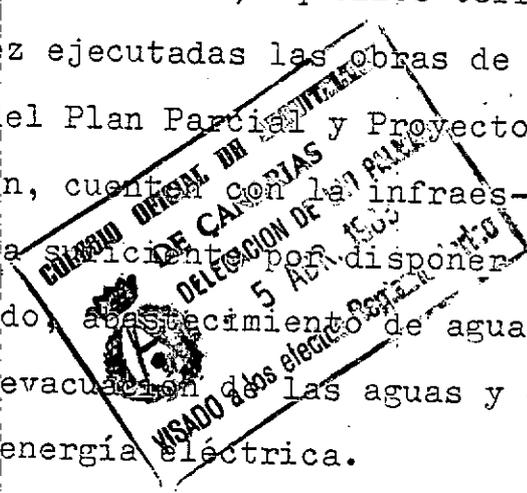
1. Régimen urbanístico del suelo

Artículo 1º. La redacción del presente Plan Parcial se hace conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Suelo y al capítulo 5º del título I del Reglamento de Planeamiento, además obviamente, de lo que añadirán las presentes Ordenanzas.

Artículo 2º. Las condiciones de uso y aprovechamiento son las reflejadas en la Memoria y en los planos y que se reproducen en las presentes ordenanzas.

Artículo 3º. Constituirán suelo urbano, aquellos terrenos que una vez ejecutadas las obras de urbanización del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, cuenten con la infraestructura urbana suficiente para disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y evacuación de las aguas y suministro de energía eléctrica.

Artículo 4º. Solar es aquella parte del suelo urbano que cumple las condiciones establecidas en el artículo 82 de la vigente Ley del



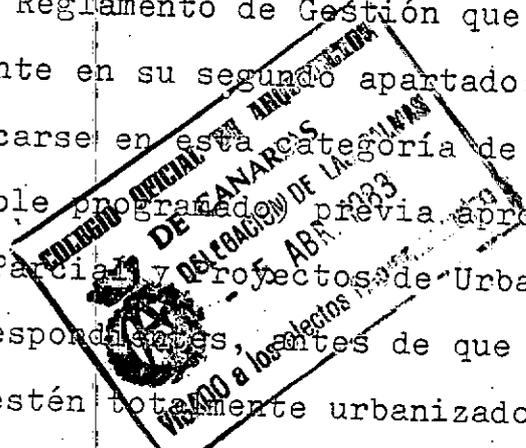


Suelo, si bien en sentido lato toda vez -
que debido al bajo aprovechamiento del -
sector no toda parcela da frente a una -
vía calzada pavimentada y encintado de -
aceras.



Artículo 5º. Solar edificable es el solar que además -
de cumplir con lo anterior, cumple condi-
ciones de forma, superficie y dimensiones
mínimas establecidas para cada tipo de -
suelo en las presentes Ordenanzas.

Artículo 6º. No obstante lo contenido en el artículo 3
de las presentes Ordenanzas y sucesivos,
es de aplicación, evidentemente el artícu-
lo 42 del Reglamento de Gestión que dice
textualmente en su segundo apartado: "Po-
drá edificarse en esta categoría de suelo
(urbanizable programado) previa aprobación
del Plan Parcial y proyectos de Urbaniza-
ción correspondientes, antes de que los -
terrenos estén totalmente urbanizados, -
siempre que se cumplan los requisitos se-
ñalados en el artículo anterior y con los
efectos expresados en el mismo" (Artículo
41 del Reglamento de Gestión).





Artículo 7º. Los terrenos motivo de las presentes Ordenanzas se califican como siguientes:
Polígonos de actuación.
Espacios libres de uso público exteriores al Polígono.



Artículo 8º. Los Polígonos de actuación pueden ser de edificación concentrada o dispersa y dentro de ellos existen:
Zonas con destino de uso residencial o de equipamiento.
Zonas libres interiores de uso público.
Red viaria, peatonal o rodada.

Artículo 9º. Los espacios libres de uso público exteriores a los Polígonos pueden ser:
Zonas libres de uso público.
Red viaria, rodada o peatonal de uso público.



Artículo 10. Las zonas designadas como zonas de equipamiento se clasifican en:
De uso lucrativo, es comercial o deportivo distribuido por todos los Polígonos.
De cesión gratuita, son todos los demás, y que se concentran en el Polígono D₅ y parte de C₈.

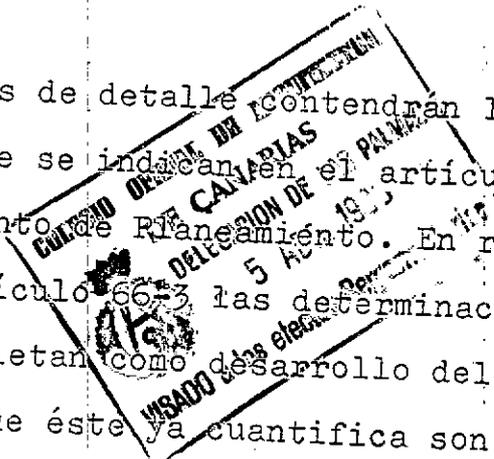


Artículo 11. Los Estudios de detalle tendrán por objeto el estudio pormenorizado de cada Polígono según las condiciones de uso y aprovechamiento definidas por el presente plan. ~~Toda vez que~~ el bajo aprovechamiento del Plan impide la constitución apriorística de una trama (conjugación de zonas públicas, vías y dotaciones y de uso privado, parcelas), esta figura de planeamiento toma relieve e importancia plena.

Artículo 12. Los Estudios de detalle se adaptarán a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y tendrán como base de planeamiento el Polígono, que es aquí y siempre unidad de ejecución.

Artículo 13. Los Estudios de detalle contendrán los documentos que se indican en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. En relación al Artículo 66-3 las determinaciones que se completan como desarrollo del Plan Parcial y que éste ya cuantifica son las siguientes:

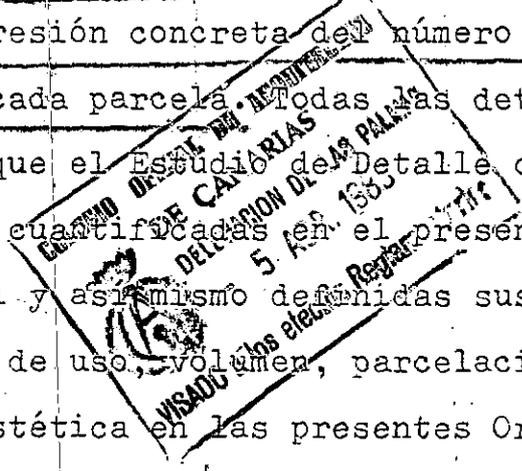
- La determinación b del artículo 13 de la





Ley del Suelo el Estudio de Detalle localizará los espacios libres de uso público interiores al Polígono.

- La determinación "e" del mismo artículo: El Estudio de Detalle localizará la red viaria, rodada o peatonal prevista cuantitativamente en el presente Plan.
- La determinación "c" y "d" del mismo artículo: El Estudio de Detalle localizará los equipamientos o servicios en su exacto emplazamiento ya sean de uso lucrativo o de cesión gratuita de acuerdo con lo especificado en el presente Plan Parcial.
- Por último, el Estudio de Detalle completará la determinación "a" del artículo 13 de la Ley del Suelo al asignar usos pormenorizados y con ello distribuyendo volúmenes con expresión concreta del número de alturas de cada parcela. Todas las determinaciones que el Estudio de Detalle completa están cuantificadas en el presente Plan Parcial y así mismo definidas sus condiciones de uso, volumen, parcelación, higiene y estética en las presentes Ordenanzas.

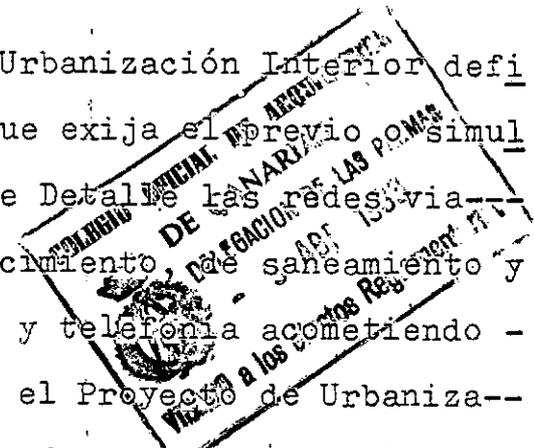




Artículo 14. Concomitante o correlato del Estudio de -
Detalle es el Proyecto de Urbanización In
terior que completa las determinaciones -
previstas en el apartado "f" del artículo
13 de la Ley del Suelo.

Artículo 15. Cuando en el artículo 6 se refería a la
posibilidad de edificar previa aprobación
del Plan Parcial y Proyecto de Urbaniza--
ción hemos de significar que donde dice -
Plan Parcial hemos de leer Estudio de De-
talle y donde dice Proyecto de Urbaniza--
ción hemos de leer Proyecto de Urbaniza--
ción Interior entendido en ambos casos co
mo una segunda o pormenorizada fase, una
de otra figura de Planeamiento o Proyecto.

Artículo 16. El Proyecto de Urbanización Interior defi-
nirá al nivel que exija el previo simul
táneo Estudio de Detalle las redes via-
rias, de abastecimiento, de saneamiento y
de electricidad y telefonía acometiendo -
allí donde dice el Proyecto de Urbaniza--
ción principal y fundamentando cualquier-
ligera modificación que por motivos técni



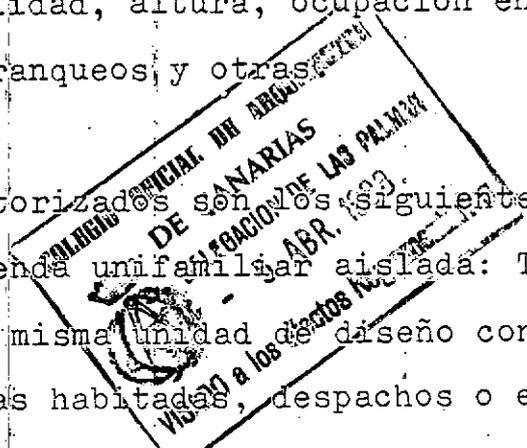


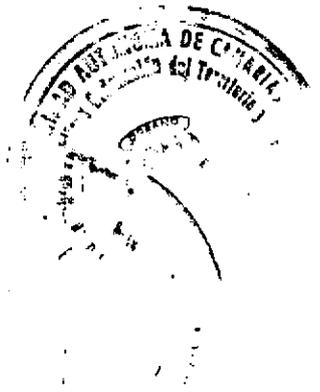
cos hubiera que producir. La tramitación de este Proyecto será idéntica a la preceptuada por la Ley para los Estudios de Detalle.

Artículo 17. Se podrán agrupar parcelas definidas en el Estudio de Detalle conservando las de terminaciones específicas de edificabilidad, altura, ocupación en planta, retran queos y otras que hubiera si las hubiese.

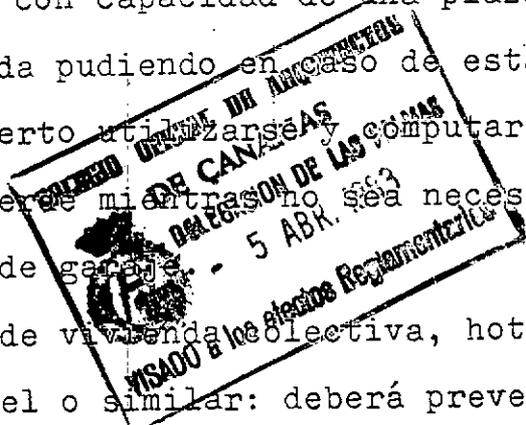
Artículo 18. Se podrán ségregar parcelas previa presentación del proyecto de parcelación y concesión de licencia siempre que las parcelas resultantes cumplan iguales ordenanzas que las concurrentes en cuanto a edificabilidad, altura, ocupación en planta, retranqueos, y otras.

Artículo 19. Los usos autorizados son los siguientes:
- Uso de vivienda unifamiliar aislada: Tolerada en una misma unidad de diseño con las estancias habitadas, despachos o estudios profesionales y todo tipo de instalaciones de recreo familiar.





- Uso de vivienda unifamiliar agrupada: En el diseño se incluirá en el mismo cuerpo o independiente o al descubierto, un garaje con capacidad de una plaza por vivienda pudiendo en caso de estar al descubierto utilizarse y computarse como zona verde mientras no sea necesario el uso de garaje.
- Uso de vivienda colectiva, hotel, aparthotel o similar: deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de edificación en hotel o aparthotel o similar en sótano, planta baja, cuerpo independiente o descubierto en parcela.
- Equipamiento general: comprende el USO escolar, religioso, sanitario, administrativo, recreativo-cultural, comercial, deportivo, mixto verde-deportivo-equipamiento, talleres artesanos e industrial de servicios urbanos. Se preveerá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación. La parte de este aparcamiento en planta baja, no computará su superficie respecto al total edificable de la parcela.
- Uso público general: comprende los espacios de uso público: parques y jardines





y viario rodado y peatonal. En estas zonas podrá autorizarse la instalación de KIOSCOS de refrescos, periódicos, etc. o aquellos de uso público tales como cabinas telefónicas, depósitos de agua, plantas depuradoras o desalinizadoras, etc.- de dimensión inferior a 300 m². modular. Estos últimos usos han de implementarse de forma enterrada y ajardinandolos de forma que no causen más que el mínimo impacto.



Artículo 20. Según la terminología utilizada por el - Plan General distinguiremos:

Edificación intensiva:

- Vivienda colectiva manzana cerrada.
- Dotación comercial o cívico-recreativa - en planta baja.

Edificación semiintensiva:

- Vivienda colectiva manzana semiabierta.
- Vivienda colectiva o familiar en bloques.
- Tolerancia comercial e industrial en planta baja, incluso todo tipo de actividades de esparcimiento, casino o similar.
- Industrial de servicios urbanos.



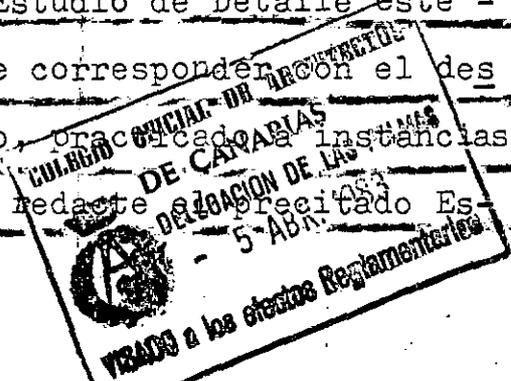


Edificación extensiva:

Vivienda unifamiliar aislada.

Vivienda unifamiliar agrupada en parcela o en hilera.

Artículo 21. Los polígonos C₁, D₁ y D₂, o lo que es igual, los lindantes con la zona marítimo-terrestre, han sido delimitados en el presente Plan Parcial en concordancia con el deslinde provisional practicado por la Jefatura de Costas. En el momento de redactar el Estudio de Detalle este lindero se ha de corresponder con el deslinde definitivo, practicado por las instancias de la parte que redacte el precitado Estudio.



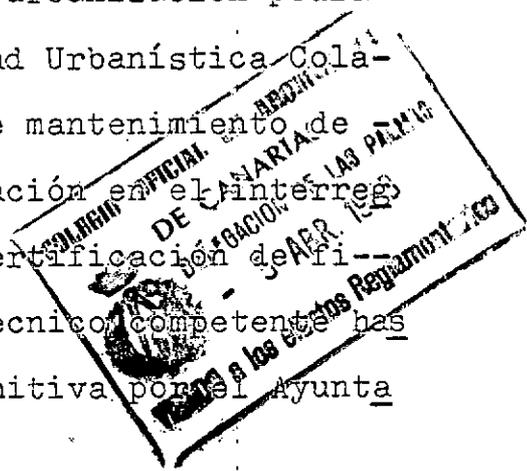
Artículo 22. A los efectos anteriores se mantendrán todas las magnitudes componentes de la distribución interior de usos del Polígono correspondiente. Los m² edificados y las zonas interiores de uso público son las explicitadas en el presente Plan Parcial y repetidas en estas Ordenanzas.

Artículo 23. En el momento de redactar el Estudio de



Detalle, existe una tolerancia del uso en tendido como residencial respecto al uso comercial de un 15 % como tope máximo en suelo concentrado y 10 % en suelo disperso entendido como porcentaje del total de m² edificable con destino a uso residencial. Los m² de suelo calificados como comercial desde este Plan Parcial no pueden ser minusvalorados en ningún Polígono al redactar el Estudio de Detalle correspondiente. Asimismo al redactar los Estudios de Detalle, se contará con la tolerancia de trasvasar viales públicos rodados a peatonales o viceversa.

Artículo 24. El promotor de un Polígono de actuación una vez realizada la urbanización podrá constituir una Entidad Urbanística Colaboradora a efectos de mantenimiento de las obras de Urbanización en el interregno que va desde la Certificación definitiva de obra por el técnico competente hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento.



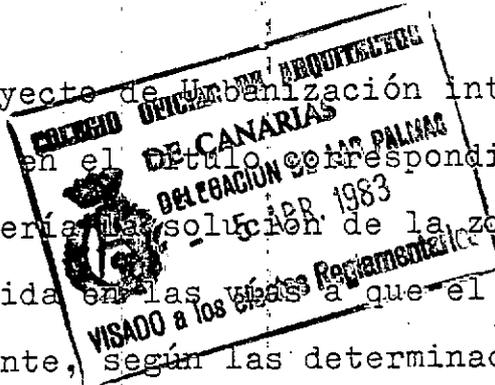
Artículo 25. El Proyecto de Urbanización Interior ele



girá de forma inequívoca entre la instalación de un algibe con base en el polígono con cobertura para tres días de consumo según datos del Plan Parcial o la instalación de un algibe de las mismas características por edificación o grupo de éstas. Este segundo caso se exigirá tal precepto en el Proyecto de edificación de cada edificación o grupo de éstas.



Artículo 26. El Proyecto de Urbanización interior contendrá en el título correspondiente a jardinería la solución de la zona verde contenida en las Normas Reglamentarias de frente, según las determinaciones del capítulo sexto del Proyecto de Urbanización.



Artículo 27. El Plan Parcial prevee en aplicación del artículo 54. 2, del Reglamento de Planeamiento, la alteración de sus previsiones temporales y espacial siempre manteniendo la coherencia del Plan. La modificación del Plan de etapas no seguirá el proceso de modificación del Plan pero si que por la Corporación se acuerde la mo-

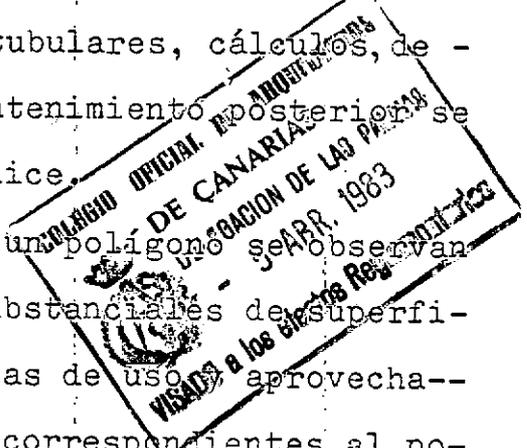


dificación que se propone, dando a este acuerdo la publicidad necesaria. Esta Ordenanza regula así el vacío dejado por el Reglamento de Planeamiento en lo tocante a este extremo. Se entenderá acordado favorablemente el cambio del Plan de etapas al transcurrir 3 meses desde la presentación ante la Corporación de la solicitud con la firma del técnico competente.



Artículo 28. Las condiciones técnicas de urbanización de la zona interior se ajustarán a lo realizado en el Proyecto de Urbanización, en lo que se refiere a cálculo de pavimentos, dotaciones, secciones de las redes, materiales utilizados, pendientes mínimas de los servicios urbanísticos, canalizaciones, tubulares, cálculos, de suerte que el mantenimiento posterior se facilite y normalice.

Si al replantear un polígono se observan variaciones no substanciales de superficie, las ordenanzas de uso y aprovechamiento serán las correspondientes al polígono aplicadas a esa superficie.





2. ORDENANZAS COMUNES



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
- 5 ABR. 1983
VISADO a los efectos Reglamentarios



2. Ordenanzas comunes

Artículo 29. Condiciones Generales de uso

Sólo se autorizan los usos señalados en el Plan y que en las Ordenanzas particulares se establecen en cada Polígono de actuación.

Artículo 30. Condiciones Generales de Volumen

A efectos de regularizar las condiciones que se fijan en las Ordenanzas, se establecen las siguientes definiciones sustentadoras de ~~condiciones de~~

Alineación oficial de calle: límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad privada.

Alineación de fachada: límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las edificaciones.

Ocupación máxima del solar: porcentaje ocupado en la planta de terreno por la superficie cubierta.

Edificabilidad superficial: Aprovechamiento del solar, parcela o polígono expresado en m² de edificación/ m² neto del solar, parcela o polígono.

Altura de piso: distancia en vertical

DILIGENCIA: El presente Proyecto, en su totalidad con el aprobado por el Sr. Consejero, en Resolución de fecha: 30 ABR. 1984

EL SECRETARIO





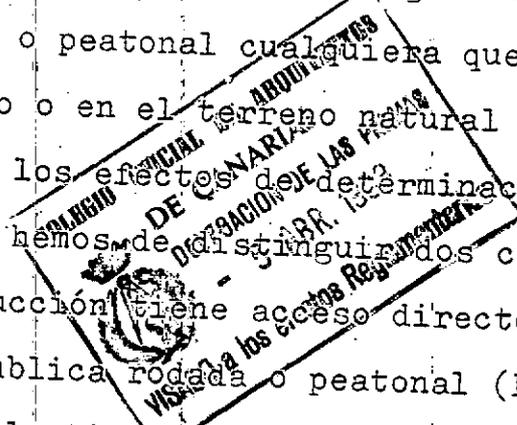
desde el nivel del suelo al nivel del techo.
Altura de la edificación: distancia desde -
 el punto medio de la línea de arranque de -
 los muros sobre el terreno o desde la rasan-
 te según el caso hasta el plano superior -
 del último forjado. En caso de fachadas en
 pendiente, dicha altura se tomará en el pun-
 to medio de la fachada correspondiente sin
 exceder de tramos de fachadas mayores de 20
 metros en cuyo caso, se volverá a medir la
 altura máxima con el mismo criterio en los
 restantes tramos.



Lindero: es el límite de la parcela.

Retranqueo: es la distancia mínima desde el
 lindero a la proyección horizontal de la -
 edificación.

La rasante se tomará en la cota del bordi-
 llo si la parcela da frente a alguna vía pú-
 blica rodada o peatonal cualquiera que sea
 el retranqueo o en el terreno natural en -
 otro caso. A los efectos de determinación -
 de rasantes, hemos de distinguir dos casos:
 si la construcción tiene acceso directo a -
 alguna vía pública rodada o peatonal (Lo ca-
 so), o si no la tiene o la tiene a algún -
 acceso rodado o peatonal privado (2º caso).

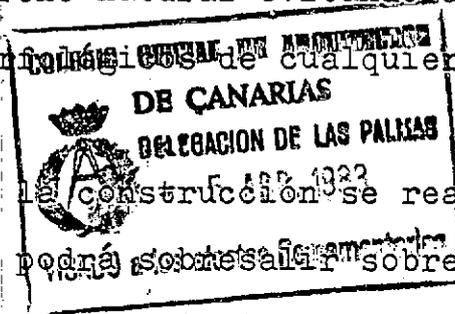




En el primero de los casos las rasantes se tomarán en el punto medio de la vía pública a que la parcela de frente. En el caso de terrenos en pendiente, se tomará la rasante en el punto medio del lindero más bajo. La rasante definitiva no estará nunca ni a más ni a menos de 1,50 metros de la rasante oficial de la vía a que de frente, ni a menos ni más de 1,20 de la rasante oficial en los restantes linderos.



En el segundo de los casos la rasante la constituirá el terreno natural evitando así alteraciones geomorfológicas de cualquier índole.

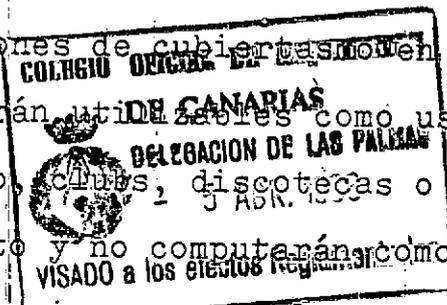


Artículo 31. En caso de que la construcción se realice escalonada, sólo podrá sobresalir sobre la rasante el nº de plantas indicado en la Ordenanza particular de cada zona, de suerte que cualquier vertical atravesará a la construcción en un número de plantas igual o menor que la permitida por la Ordenanza particular de cada parcela. La rasante, en este caso, se tomará en el punto medio del lindero más alto.

Artículo 32. Para la superficie edificable se computará to



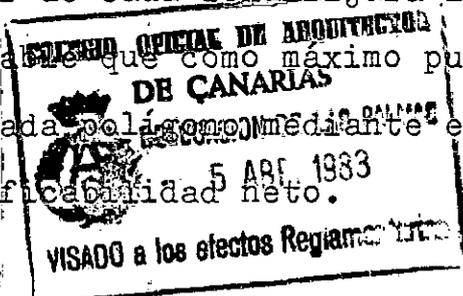
da la superficie que bajo techo sea utilizable para los usos permitidos y limitada por los paramentos exteriores de su cerramiento, independientemente de su posición en relación al terreno. Las terrazas se computarán en su 100 % si están cerradas por todos sus lados y no se computarán si están abiertas en uno de los lados de fachada principal. No computarán como superficie edificada, terrazas abiertas, cuartos trasteros o dependencias de instalaciones propias del edificio o equipamiento comercial o deportivo, si se sitúan bajo faldones de cubiertas o en sótanos. Los sótanos serán utilizables como uso comercial, deportivo, clubes, discotecas o centros de esparcimiento y no computarán como superficie edificada siempre que el destino coincida estrictamente con el uso que la parcela tiene asignado. Asimismo serán admisibles en parcelas de uso residencial para instalaciones propias del edificio y garajes y en hoteles y aparthoteles para instalaciones de servicio no computando la superficie en la misma forma que en el contenido del párrafo anterior. En edificaciones con uso combinado -





no será de aplicación esta Ordenanza que sólo será de aplicación en parcelas específicamente comercial, deportiva o de clubs, discotecas y centros de esparcimiento.

Artículo 33. Los semisótanos computarán en su 50 % cuando sus huecos de luces no sobrepasen 1,80 metros sobre el nivel de la rasante. La Ordenanza particular de cada zona fijará la superficie edificable que como máximo puede edificarse en cada polígono mediante el coeficiente de edificabilidad neto.



Artículo 34. Altura de la edificación:
La superficie edificada se podrá desarrollar en una o varias plantas según se indique en las Ordenanzas de cada zona respetuosas de las directrices del Plan General. Las plantas de un edificio se medirán por el mayor número de niveles o pisos utilizables que corte la vertical de cualquier punto del mismo. Se excluyen los niveles de trasteros o de instalaciones bajo cubierta o en sótano. Se entiende bajo cubierta, el espacio comprendido entre cubierta y el techo de la úl-



tima planta. Se entenderá por sótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta más baja utilizable sin huecos de luces. La posición en altura de la planta baja puede ser la más conveniente al diseño del edificio. Esta planta puede tener un sólo nivel o banquearse en varios niveles. En todo caso, cualquier punto del perímetro de esta planta baja, nunca estará ni a menos de 1,50 metros ni a más de 2,50 metros sobre la rasante definitiva del terreno.

La altura libre de cada planta será como mínimo de 2,50 metros y como máximo 3,50 (si en algún caso se aumentase en alguna zona del edificio esta altura, se contabilizará su superficie con un 50 % más de la superficie edificada correspondiente; si pasase de 7,50 metros se contabilizará con un 100 % más de la misma).

COLEGIO DE INGENIEROS DE LAS ISLAS CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 5 ABR. 1983
VISADO a los efectos Reglamentarios

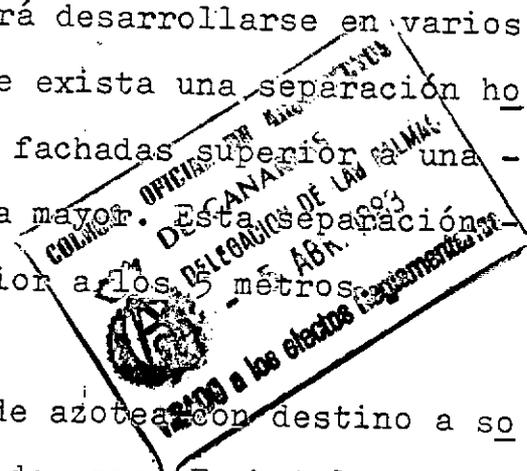
La Ordenanza particular de cada zona fijará el número de plantas de cada edificio según el criterio anterior.

Artículo 35. Patios y separación de cuerpos de edificación:
Se permitirán patios interiores según se ex-



presente en las ordenanzas particulares siempre que en ellos pueda inscribirse un cilindro circular recto cuyo diámetro sea igual o mayor a 1/3 de la distancia entre el nivel de la planta más baja y el techo de la más alta de las que tengan luces a él. En todo caso este diámetro será mayor de 3 metros en edificios de tres plantas pasando este mínimo a ser de dos metros en edificios de dos plantas y al que ventile una sola vivienda. Los patios abiertos a fachadas o a patios de manzana (polígono C₃), tendrán un frente mínimo de 6 metros y un fondo no superior a 3,50 metros; los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un mínimo de 8 metros.

Artículo 36. La edificación podrá desarrollarse en varios cuerpos siempre que exista una separación horizontal entre sus fachadas superior a una vez la altura de la mayor. Esta separación será siempre superior a los 5 metros.

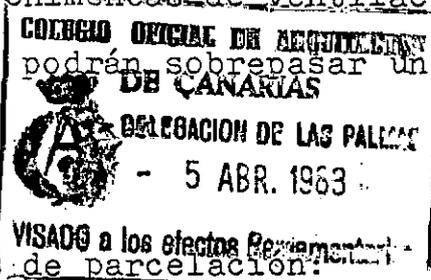


Artículo 37. Se permite el uso de azoteas con destino a solarium en todo tipo de usos. En hoteles y aparthotel se permitirá también el uso de pis



cinas.

Artículo 38. Se permiten patios o chimeneas de ventilación natural o forzada que podrán sobrepasar un metro las 3 plantas.



Artículo 39. Condiciones generales de parcelación:

La parcela mínima es aquella superficie mínima susceptible de aprovechamiento urbanístico. Además de lo anterior y según consta en la Ordenanza nº 5, para que un solar sea edificable debe tener una forma regular y unas dimensiones tales que si dan frente a una calle. - cumpla con unas condiciones mínimas que se explicitarán en las Ordenanzas específicas de cada zona traucidas en un mínimo de frente de parcela.

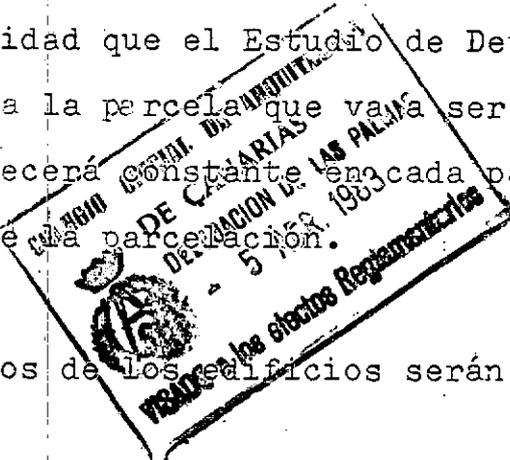
Artículo 40. Si una vez redactado el estudio de detalle, - alguna parcela resultante puede ser parcelada según lo previsto en los artículos precedentes esto se realizará según un proyecto de - parcelación sujeto a licencia (ordenanza 18).

Artículo 41. Será indivisible toda parcela de superficie -



inferior al doble de la parcela mínima. Sin embargo podrá segregarse el diferencial respecto de la parcela mínima, que no reduzca la finca matriz a una dimensión inferior a la parcela mínima, para ser agregada a otra finca colindante.

Artículo 42. La Ocupación de la parcela es la parte de la superficie de la parcela ocupada por la edificación. La zona libre será tratada íntegramente en el proyecto de edificación de cada parcela y su construcción será simultánea. En cada polígono se delimitará una banda de oscilación de edificabilidades en torno a la edificabilidad media del polígono y será motivo del Estudio de Detalle la localización de metros cuadrados edificables y en consecuencia de edificabilidad sin salirse de esa banda o escala. Sin embargo, en caso de parcelación, la edificabilidad que el Estudio de Detalle contemple para la parcela que va a ser subdividida permanecerá constante en cada parcela subproducto de la parcelación.



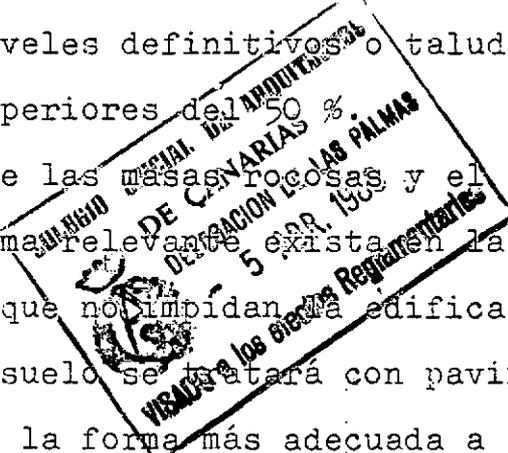
Artículo 43. Los retranqueos de los edificios serán especi



ficados para cada zona en su ordenanza particular.

Artículo 44. El terreno natural se podrá variar siempre - que se cumplan las condiciones siguientes:

- La rasante definitiva del terreno nunca está ni a más ni a menos de 1,50 m. de la rasante oficial de la calle a que de frente caso de dar frente directo a alguna vía, ni a más o menos de 1,20 metros de la rasante natural del terreno en los restantes lindes. En ambos casos deberán construirse muros o taludes de contención adecuados. La separación de los muros de contención será siempre mayor de 2,50 metros.
- Se podrán variar las rasantes naturales del resto de la parcela siempre que se efectúen muros de contención de no más de 1,50 metros de alto, entre niveles definitivos o taludes con pendientes superiores del 50 %.
- Deberán respetarse las masas rocosas y el arbolado que de forma relevante exista en la parcela, siempre que no impidan la edificación.
- La totalidad del suelo se tratará con pavimentos o jardines de la forma más adecuada a la





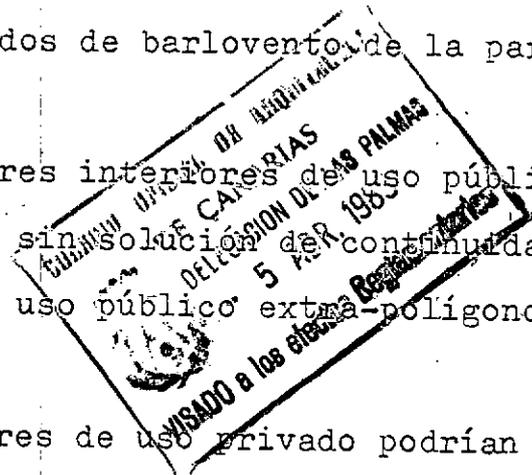
disposición general de la parcela y según se disponga en los proyectos de edificación.

Artículo 45. En el suelo de parcela libre de edificación se prohibirá cualquier instalación, diferente a jardines, terrazas o zonas de juego, de deportes o aparcamientos particulares descubiertos o con pérgolas.

Artículo 46. El cerramiento de las parcelas, si se pretende, se realizará concercas de 1,60 metros de alto en los lindes con los espacios públicos. Se pueden autorizar cerramientos mediante cercas de rejería o por seto vivo protegido por mallas metálicas hasta una altura máxima de - 2,60 metros y de fábrica, a modo de contra---vientos, hasta una altura total de 2,60 metros en los dos lados de barlovento de la parcela.

Artículo 47. Las zonas libres interiores de uso público se rán diseñadas sin solución de continuidad con las libres de uso público extra-polígono.

Artículo 48. Las áreas libres de uso privado podrían permitir el uso de pérgolas de tránsito que procurren un mejor diseño arquitectónico.





Artículo 49. Las zonas de uso público de viario rodado o peatonal intra-polígono tendrán las siguientes dimensiones:

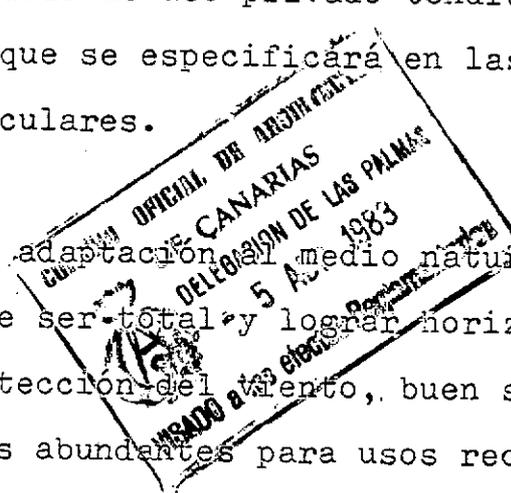
50

Red viario rodado: la misma sección que la generalizada para los viales componentes de la red viaria del Plan Parcial o siete metros de calzada y arcenes de 3 metros a cada lado. En el primer caso, la zona verde lateral puede ser ocupada por aparcamientos públicos hasta en un 100 % sin sobrepasar el 50 % establecido en el Plan para el viario rodado público.

Red peatonal: La sección es de 1,5 como mínimo y zona verde lateral hasta contabilizar un ancho de 4 metros y con trazado no interrumpible a lo largo de todo el polígono.

Artículo 50. La red viaria rodada de uso privado tendrá un ancho mínimo que se especificará en las ordenanzas particulares.

Artículo 51. En todo caso, la adaptación al medio natural o edificado ha de ser total y lograr horizontes rurales, protección del viento, buen soleamiento y áreas abundantes para usos recreativos.





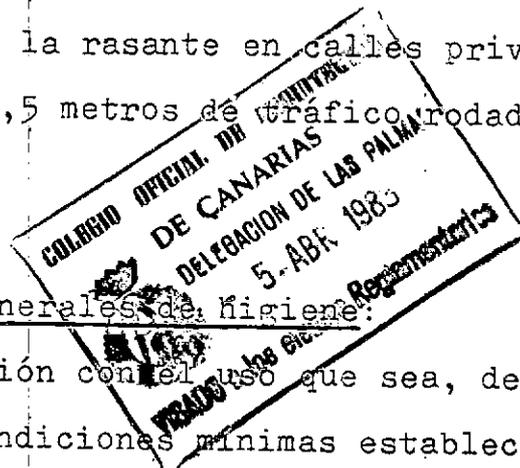
Artículo 52. Los vuelos no se condicionan si dan acceso a una vía rodada o peatonal de uso público exterior debido al retranqueo que se especifica en la ordenanza.

Lo anterior es de aplicación a las vías rodadas o peatonales de uso público interior debido a estar sometido a las mismas condiciones de retranqueo. Si dan frente a vía privada rodada sólo se podrá volar 1/10 de la anchura de la vía. En todos los casos el vuelo comenzará a una separación de la medianera igual a su profundidad y el porcentaje máximo del cuerpo volado respecto del total será del 50%. Los vuelos estarán siempre a más de 2,75 metros sobre la vasante.

Artículo 53. Los remates de fachada no serán nunca superiores a 15 cms. en vuelo ni estarán a menos de 2,75 metros de la rasante en calles privadas inferiores a 4,5 metros de tráfico rodado o peatonal.

Artículo 54. Condiciones generales de higiene:

Toda construcción con el uso que sea, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes.





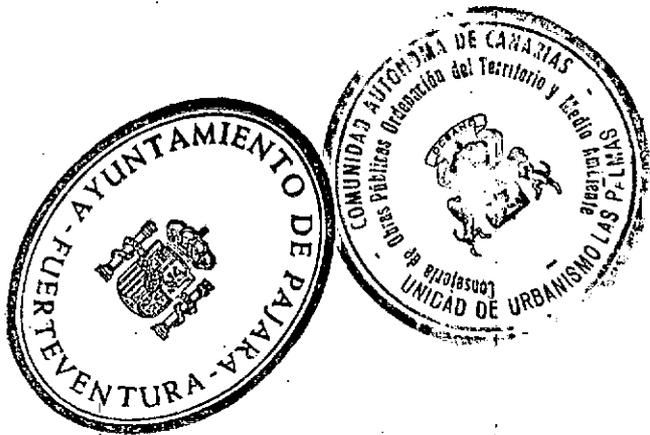
zarán aquellos ~~atocales~~ por las variaciones climáticas de la zona.

Artículo 57. Al realizarse obras deberán vallarse todo - las mismas que afecte a los viales públicos, rodados o peatonales.

Artículo 58. En las edificaciones que den frente a vías - públicas intra o extrapolígonos y de la línea de fachadas hacia adentro se permitirá - cualquier retranqueo que resuelva problemas estéticos de medianeras contiguas.

Los muros o cercas de separación de linderos se realizarán de mampostería vasta con piedra del lugar o similar. Para separación de linderos se pueden usar también setos verdes.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 5 ABR. 1985
USADO a los efectos Reg. 1.º de 1984



3. ORDENANZAS ESPECIFICAS

GOBIERNO REGIONAL DE LAS ISLAS
DE CANARIAS
- 5 ABR. 1983
VISADO a los electos Reglamentarios



3. ORDENANZAS ESPECÍFICAS.

Artículo 59. Polígonos concentrados C₁ a C₃



USOS PERMITIDOS:

Semiintensivo: hotel, aparthotel, hotel de bungalows, grupo de apartamentos.

Extensivo: bungalow, chalet, viviendas aisladas, bungalows agrupados, bungalows adosados, bungalows en hilera.

DILIGENCIA: El presente proyecto, en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha:

EL SECRETARIO, 30 ABR. 1984

USOS TOLERADOS:

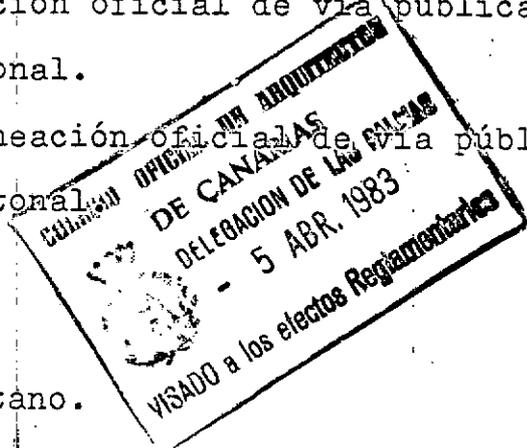
Comercial y deportivo según las normas cuantitativas del Plan Parcial, que son mínimas y cualitativas de las presentes Ordenanzas.



RETRANQUEOS:

3 metros de alineación oficial de vía pública extra-polígono, rodado o peatonal.

2 metros de la alineación oficial de vía pública intra-polígono rodada o peatonal.



Nº PLANTAS:

3, sótano y semisótano.



Parcela MINIMA:

Edificación semiintensiva: parcela común 3.000 m².

Edificación extensiva: agrupada	{	parcela común 1.500 m ²
		parcela individual 300 m ²
adosada o	{	parcela común 1.500 m ²
		en hilera individual 350 m ² .

Edificación extensiva: 3.000 m².

FRENTE DE FACHADA:

6 metros en cualquier dirección

Ancho mínimo de VIA PRIVADA RODADA:

4,5 metros.



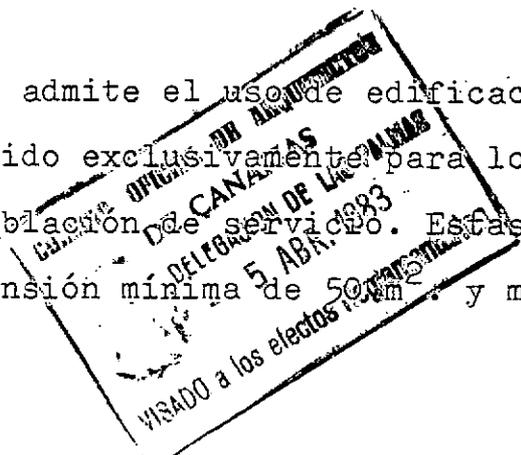
Edificabilidad MAXIMA EN PARCELA:

Será como máxima, el triple de la correspondiente al polígono en su cómputo global.

OTROS:

En el polígono C₈ se admite el uso de edificación intensiva y con uso permitido exclusivamente para localizar viviendas para la población de servicio. Estas viviendas tendrán una dimensión mínima de 50 m² y máxima de 150 m².

Edificabilidad:





Polígono	Superficie (m ² .)	Edificabilidad (m ² ./m ² .)
C ₁	148.080	0,389
C ₂	94.480	0,373
C ₃	34.000	0,138
C ₄	33.840	0,375
C ₅	22.840	0,376
C ₆	94.000	0,336 (31.545)
C ₇	65.000	0,334
C ₈	52.200	0





Artículo 60. Polígonos dispersos D₁ a D₁₂

USOS PERMITIDOS:

Semiintensivo: hotel, aparthotel, hotel de bungalows, grupo de apartamentos.

Extensivo: bungalow, chalet, viviendas aisladas, bungalows agrupados, bungalows adosados, bungalows en hilera.

USOS TOLERADOS:

Comercial y deportivo según las normas cuantitativas del Plan Parcial, que son mínimas y cualitativas de las presentes Ordenanzas, además del uso con destino a equipamiento en el polígono D₅.

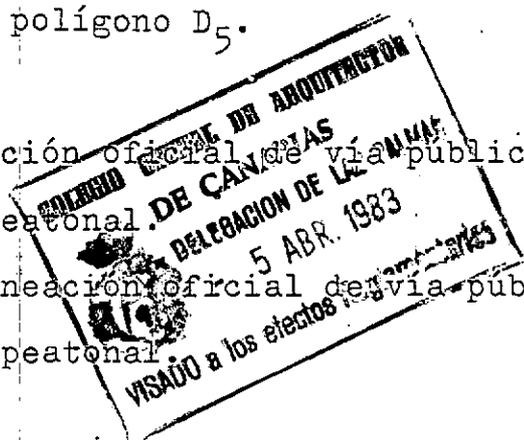
RETRANQUEOS:

3 metros de alineación oficial de vía pública extra-polígono, rodado o peatonal.

2 metros de la alineación oficial de vía pública intra-polígono rodada o peatonal.

Nº PLANTAS:

3, sótano y semisótano.





Parcela MINIMA:

Edificación semiintensiva: parcela común 3.000 m².

Edificación extensiva: agrupada parcela común 1.500 m².
parcela individual 500 m².
adosada o parcela común 1.500 m²
en hilera individual 500 m².

Edificación extensiva: 3.000 m².

FRENTE DE FACHADA:

6 metros en cualquier dirección.

Ancho mínimo de VIA PRIVADA RODADA:

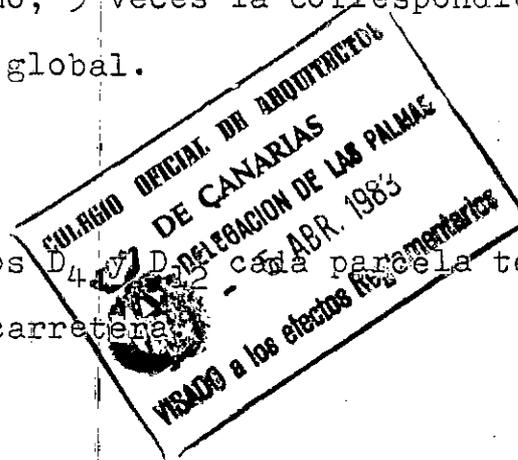
3 metros.

Edificabilidad MAXIMA EN PARCELA:

Será como máximo, 5 veces la correspondiente al polígono en su cómputo global.

OTROS:

En los polígonos D₄ y D₅ cada parcela tendrá acceso directo desde la carretera.





Edificabilidad

D ₁	0,053 m ² /m ²
D ₂	0,053 m ² /m ²
D ₃	0,122 m ² /m ²
D ₄	0,125 m ² /m ²
D ₅	-
D ₆	0,123 m ² /m ²
D ₇	0,123 m ² /m ²
D ₈	0,124 m ² /m ²
D ₉	0,076 m ² /m ²
D ₁₀	0,076 m ² /m ²
D ₁₁	0,077 m ² /m ²
D ₁₂	0,076 m ² /m ²



COLEGIO OFICIAL DE ABOGADOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 5 ABR. 1983
VISADO a los efectos Reglamentarios



Artículo 61

Equipamiento. Edificabilidad.

Escolar: según módulos y normas del Ministerio de Cultura.

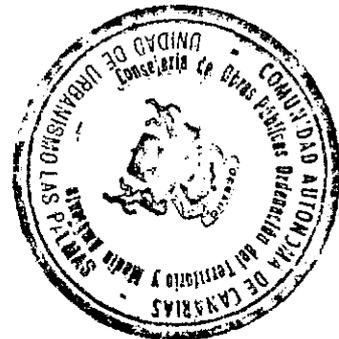
Religioso : 0,2 m²/m²

Sanitario : 0,2 m²/m²

Administrativo : 0,5 m²/m²

Recreativo-Cultural : 0,5 m²/m²

Areas artesanales : 0,2 m²/m²





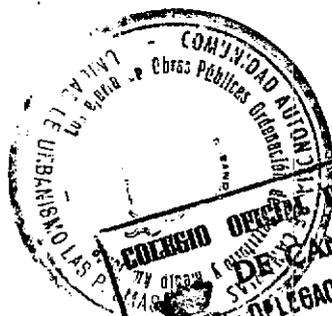
1.6. SISTEMA DE ACTUACION.

COMPROMISOS. CESIONES OBLIGATORIAS.

DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha:

30 ABR. 1983.

EL SECRETARIO,

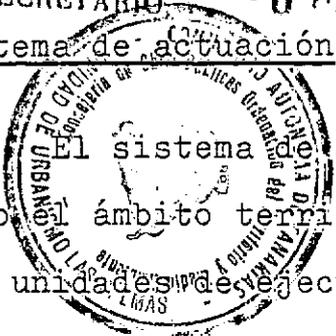


COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
DELEGACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
5 ABR. 1983
VISADO a los efectos Reglamentarios

DILIGENCIA: El presente Proyecto, coindicado en su totalidad con el aprobado por el Excmo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha:

EL SECRETARIO
Sistema de actuación

30 ABR 1983



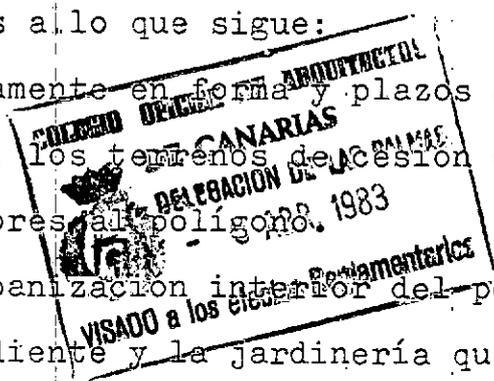
El sistema de actuación es el de compensación en todo el ámbito territorial del plan si bien se actuara por unidades de ejecución, estos son, los polígonos.

Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y futuros propietarios.

Las obligaciones que el adjudicatario contrae, - están concretadas en las bases reguladoras del Concurso Público celebrado para adjudicar la formulación y - ejecución del Programa de Actuación Urbanística.

Los promotores de los distintos polígonos o unidad de actuación, que promuevan el Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización Interior (Ordenanzas 11 a - 16) quedarán obligados a lo que sigue:

- Ceder gratuitamente en forma y plazos que establezca la Corporación, los terrenos de cesión obligatoria y gratuita interiores al polígono.
- Costear la urbanización interior del polígono o actuación correspondiente y la jardinería que forma parte de la sección tipo en sus recorridos de enganche directo, según la Ordenanza 26 del presente Plan Parcial.
- Cumplir los plazos para la edificación y en -





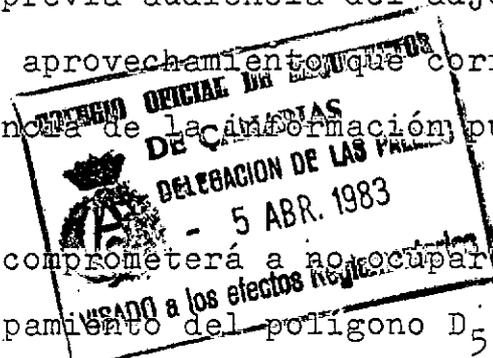
Según entiende la precitada ordenanza, bien conocido que a cada polígono corresponde mantener y conservar la mitad del vial y todos los servicios que pasan por la calzada, zona verde o acera a que da frente y a la totalidad de los servicios que atraviesan la vía si el enganche opuesto no existe o no se encuentra en la secuencia de ejecución.

Lo previsto para la urbanización general será de idéntica aplicación a los servicios de cesión gratuita y obligatoria interiores al polígono.

Los polígonos donde se localizan las cesiones obligatorias y gratuitas de equipo y el 10% de aprovechamiento medio serán objeto de un Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización interior en igual forma que el resto de los polígonos.

Al redactar el Estudio de Detalle del polígono C₈ la Corporación dirimirá, previa audiencia del adjudicatario la localización del aprovechamiento que corresponde al mismo con independencia de la información pública preceptiva.

El Ayuntamiento se comprometerá a no ocupar más que la proporción de equipamiento del polígono D₅ que corresponda en proporción según la etapa en que se encuentre la ejecución del Plan con una tolerancia de \pm 20% del correspondiente a cada secuencia de la actuación.



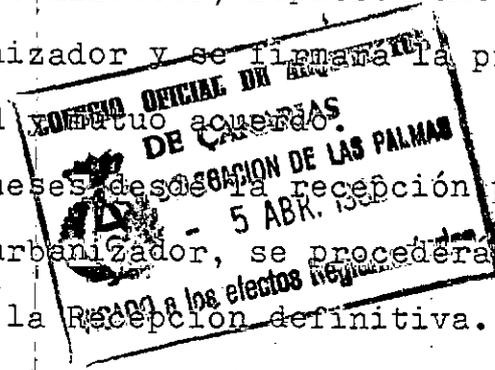


consecuencia para la urbanización especificados en P.A.U. y en el presente Plan Parcial.

- Mantener y conservar la urbanización interior.

El Ayuntamiento recibirá los viales y toda suerte de servicios urbanísticos así como los terrenos objetos de cesión obligatoria una vez desarrollada cualquier etapa o subetapa, que proporcione al menos a un polígono los servicios urbanísticos, con perfecta conexión a los servicios generales del término municipal. Terminada la obra el Ingeniero director o arquitecto expedirá el certificado de terminación de los servicios correspondientes a la plena puesta en servicio del polígono en cuestión. A instancias del promotor la Corporación habrá de señalar, dentro del mes siguiente al de la fecha de la solicitud, día y hora para la recepción provisional de tales obras. El Acta de Recepción contará con la presencia del técnico director, representante de la Corporación y del urbanizador y se firmará la precitada acta previa conformidad y mutuo acuerdo.

Transcurridos 6 meses desde la recepción provisional, a instancias del urbanizador, se procederá en la misma forma y manera a la recepción definitiva. Caso de superarse este límite temporal de 6 meses podrá aplicarse la ordenanza 24 de no haberse aplicado con anterioridad.





Garantía del exacto cumplimiento de los compromisos.

Son las contenidas en las bases del Concurso de - Ejecución y serán el 6% del Presupuesto de Ejecución Ma- terial incorporadas según el Plan de etapas y a su mis- mo ritmo, esto es, según el porcentaje de edificación - que las bases del concurso exigen a cada etapa de 3 años.

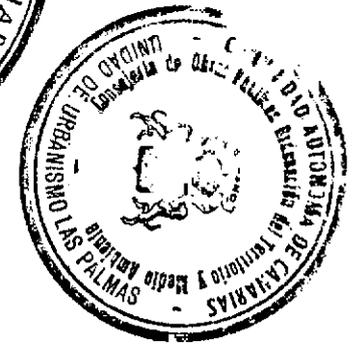
El adjudicatario se compromete al suministro de - energía y agua potable y de riego así como al saneamien- to y evacuación de aguas residuales hasta que sea exone- rado por la Administración si lo fuese. Mientras tanto está facultado para crear una Entidad Urbanística cola- boradora que reparta cargas en proporción a los benefi- cios obtenidos.

Delimitación de los terrenos objeto de cesión obligato- ria.

Están en los siguientes polígonos, con el siguien- te destino y superficie:

Polígono D ₅ :	la totalidad del polígono:	3.800 m ² .
Escolar	33.949 m ² .	
Religioso	2.829 m ² .	
Sanitario	7.544 m ² .	
Administrativo	1.880 m ² .	
Recreativo-Cultural	3.772 m ² .	





Deportivo	29.708 m ²
Area de servicios urbanos	12.517 m ²
Areas artesanales	6.601 m ²

POLIGONO C₈:

- Equipamiento verde-deportivo equipo 20.020 m².
- Todo el resto del polígono excepto 5.341 m². correspondiente al aprovechamiento residual de este polígono de propiedad del promotor que se traduce en un centro comercial y en viviendas para la población de servicio. Esto último es cesión obligatoria en concepto de ser el 10% del aprovechamiento medio de todo el sector. Total m². de cesión gratuita en C₈ = 46.859 m².

Equip. 20.020

10% 5.341

Vchs 4.533

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE CANARIAS
 DELEGACION DE LAS PALMAS
 - 5 ABR. 1983
 VISADO a los efectos Reglamentarios



1.7. SERVICIOS URBANOS.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DELEGACION DE LAS PALMAS
- 5 ABR. 1983
VISADO a los efectos Reglamentarios



DILIGENCIA: El presente Proyecto, coincide en su totalidad con el aprobado po el Exemo. Sr. Consejero, en Resolución de fecha:

1.7. Servicios Urbanos.

1.7.1. Red viaria:

El día 130 APR 1984

Desde un enlace de la carretera de Jandía, considerable óptimo por su visibilidad, pendiente y accesibilidad se accede según un enlace al mismo nivel en concordancia con las Recomendaciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.



Desde este enlace partes diferentes dos vías principales que podemos considerar de penetración por suponer un primer nivel en el esquema relacional viario. De estas dos vías parten otros viales que podemos considerar de servicio si bien unos y otros cumplen el mismo objetivo cual es delimitarlos y proporcionar accesibilidad a los 20 polígonos autónomos de actuación de que consta la actuación.

El trazado de los viales se ha fundamentado en la orografía de un lado y en el presupuesto básico de configurar polígonos de actuación de variadas formas, situación y dimensión que den respuesta a la diversa demanda que se prevee.

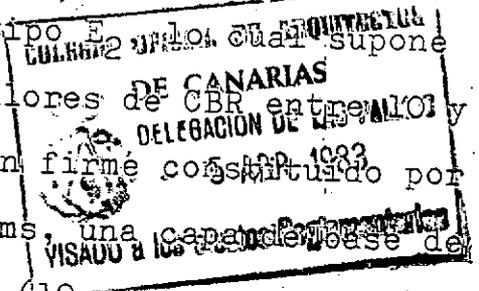
El trazado viario, con independencia de las curvas de enlace cuenta con 39 curvas horizontales con radios comprendidos entre 60 metros y 1.800 metros lo cual demuestra que los condicionantes a que ha sido



sometido el trazado de la red. El trazado en alzado persigue en todo momento una adaptación al terreno, evitando alteraciones geomorfológicas tal y como preceptúa el Plan General de Ordenación dentro del uso de unos parámetros en las curvas verticales aceptadas por las Recomendaciones técnicas existentes para tal efecto.

Dentro de la red viaria hemos de distinguir entre la red rodada y la peatonal. La primera tiene una sección tipo uniforme en todo su desarrollo de 6 metros de calzada rodada, 2,5 metros de zona verde lateral y aceras de 1,5 metros. Los segundos tienen una sección de 3 metros y escrupulosa adaptación a las condiciones geomorfológicas.

Para dimensionar la red rodada se prevee una IMD de 1.000 vehículos diarios y un porcentaje de vehículos pesados del 3%. La categoría de la explanada se corresponde con el tipo E, que supone una capacidad portante de valores de CBR entre 10 y 20. Con ello, se incorpora un firme constituido por una subbase granular de 15 cms, una capa de macadam asfáltico de 12 cms. (10 cms. compactado) con riegos de penetración y de imprimación y por último una capa de aglomerado asfáltico en caliente de 5 cms. de rodadura. Todo ello podrá ser motivo



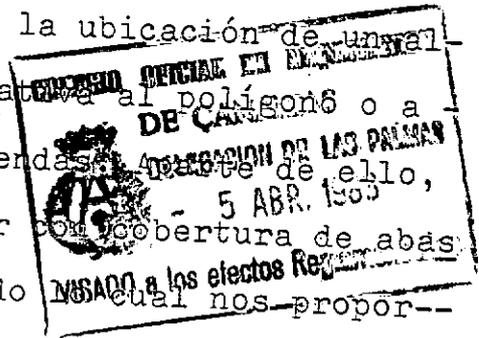


de revisión en el Proyecto de Urbanización e incluso en obra sobre el presupuesto de una adaptación inequívoca a las Recomendaciones técnicas existentes para tal menester. Las vías peatonales irán pertrechadas de una base de hormigón y losetas recibidas con mortero.

1.7.2. Red de abastecimiento de agua

La red de abastecimiento de agua persigue proporcionar a cada polígono o unidad de actuación autónoma el caudal necesario para el abasto de la población y servicios localizados en ese polígono.

Partimos de que cada polígono resolverá su problemática particular mediante la ubicación de un taligibe exigible de forma alternativa al polígono o a cada vivienda o grupo de viviendas. De cada uno de ellos, existirá un depósito regulador con cobertura de abastecimiento para tres días, todo lo cual nos proporciona una autonomía de seis días de abasto.



Lo anterior deviene a base a que debido a la baja ocupación de este territorio, el terreno no es susceptible de ser parcelado según calles a que den frente directo todas y cada una de las parcelas edificables.

La red general de abastecimiento se compone de

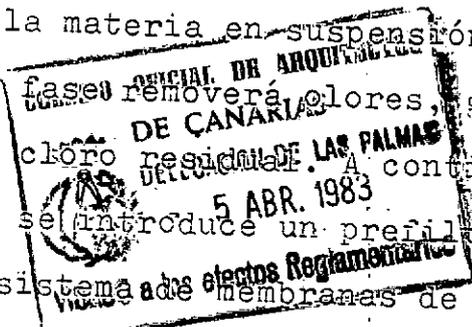


las siguientes partes que describimos a continuación:

- Captación, desalinización y evacuación de salmuera.

La captación se realiza en el lindero norte de la finca y el caudal se bombea hasta la planta desalinizadora situada a 250 metros y en el mismo lindero. Se prevee una tubería de fibrocemento de 300 milímetros de diámetro y timbraje de 5 atmósferas. Para el bombeo se utilizarán tres bombas verticales (una stand-by), cada una de las cuales elevará 50 l/seg., en total, 100 l/seg.

La desalinización se llevará a término por el sistema de osmosis inversa en dos unidades modulares cada una de las cuales producirá 50 m³/hora. El proceso de desalinización constará de una primera fase de inyección por cloración y contacto. Seguirá un sistema de presurización y de filtros que retirarán en una primera fase la turbidez, la materia en suspensión y el hierro y en una segunda fase removerá olores, gustos y colores, así como el cloro residual. A continuación se controlará el PH y se introduce un prefiltrado por cartucho. Sigue el sistema de electros membranas de osmosis inversa que desaliniza y purifica y concluye el proceso con un sistema de aireación que remueve el



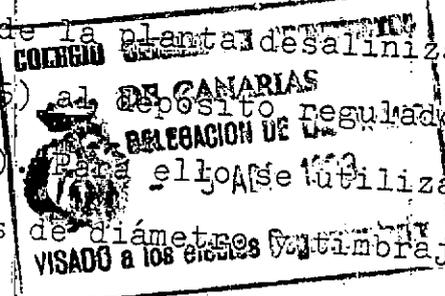


dioxido de carbono del agua tratada y un sistema de post-clorado.

La evacuación de salmuera devuelve al mar el rechazo de la planta desalinizadora que de lo anterior y sin esfuerzo se deduce que es la diferencia entre los $360 \text{ m}^3/\text{hora}$ captados y los $100 \text{ m}^3/\text{hora}$ de producción de agua potable. Se realizará esta evacuación por una tubería de polietileno de alta densidad y 315 mms. de diámetro y según un recorrido de 460 metros.

- Bombeo al depósito regulador y depósito regulador.

Sobre una longitud aproximada de 1.600 metros se realiza un bombeo desde la planta desalinizadora localizada en la cota (+5) al depósito regulador localizado en la cota (+90). Para ello se utiliza una tubería de 200 milímetros de diámetro con bombas entre 5 y 15 atmósferas.



El depósito regulador, situado en la cota (+90) tendrá capacidad para tres días de abasto, esto es, albergará un volumen de 7.200 m^3 .

Red de distribución de agua potable

La red se tenderá bajo las aceras y a una pro-



fundidad bajo la calzada de 0,8 a 1,0 metros según el diámetro de la tubería.

El objetivo es dar acometida a todos los polígonos en un punto neurálgico y llevar a todos los puntos de cada polígono para entrar en algibe. Ello se realizará con diámetros comprendidos entre 80 milímetros y 300 milímetros con timbraje de 7,5 atmósferas y 10 atmósferas. El desarrollo total de la red asciende a 7.000 metros aproximadamente.

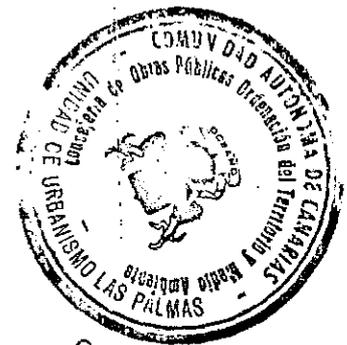
Dotaciones

Se parte de una dotación para abastecimiento de 200 l/hab./día según el Plan General de Pájara.

Los equipamientos tendrán las siguientes dotaciones en habitantes-equivalentes:

- Comercial 120 habitantes equivalentes por 1.000 m² de edificación.
- Escolar 20 habitantes equivalentes por cada 100 plazas. Si dotamos a la población de servicio y a un 15% de la población de que del lado de la seguridad podemos poner de futuro arraigo en la zona, estamos ante 800-1.000 estudiantes.
- Religioso 20 hab-eq. por 1.000 m² construídos.
- Sanitario 50 hab-eq. por 1.000 m² construídos.

GOBIERNO GENERAL DE ARQUITECTURA DE CANARIAS
 DISTRITO DE LAS PALMAS
 5 ABR. 1983
 VISTO en los pliegos Reglamentarios

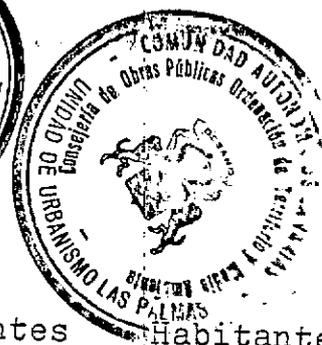


Administrativo 30 hab-eq. por 1.000 m² construidos.
 Recreativo-Cultural 20 hab-eq. por 1.000 m² construidos
 Areas artesanales 50 hab-eq. por 1.000 m² construidos.
 Areas de servicios urbanos 8 hab-eq. por 1.000 m² ocupados.
 Equipamiento mixto verde-deportivo-equipos 5 hab-eq. -
 por 1.000 m² ocupados.

Resumen:

Polígono	Habitantes reales	Habitantes equivalentes	Habitantes totales
C ₁	1.852	240	2.092
C ₂	1.149	90	1.239
C ₃	-	564	564
C ₄	411		
C ₅	278		
C ₆	1.012		
C ₇	700		
C ₈	1.220	196	1.416
D ₁	316	42	358
D ₂	306	41	347
D ₃	335	43	378
D ₄	89	12	101

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS
 DELEGACION DE LAS PALMAS
 - 5 ABR 1983
 VOTO a los electos Regimiento 564

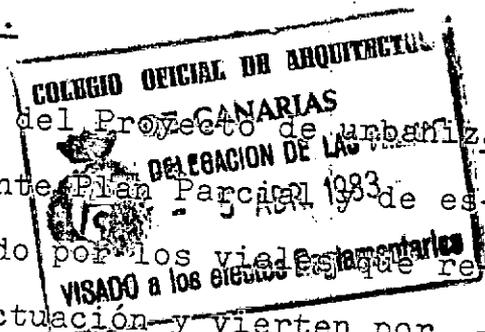


Polígono	Habitantes reales	Habitantes equivalentes	Habitantes totales
D ₅	-	525	525
D ₆	329	42	371
D ₇	312	42	354
D ₈	204	30	234
D ₉	371	48	419
D ₁₀	211	30	241
D ₁₁	203	30	233
D ₁₂	133	18	151
		TOTAL...	11.730

11.730 hab-eq. suponen 2.346.000 litros de consumo diario y un caudal punta de 81,46 l/seg. suponiendo un coeficiente de punta igual a tres o lo que es igual, un servicio de 8 horas.

1.7.3. Red de saneamiento.

La red primaria, objeto del Proyecto de urbanización que desarrolla el presente Plan Parcial 1983 de este Plan discurre en su trazado por los vieles que recorren la superficie de la actuación y vierten por gravedad en la zona de ubicación de los módulos de de

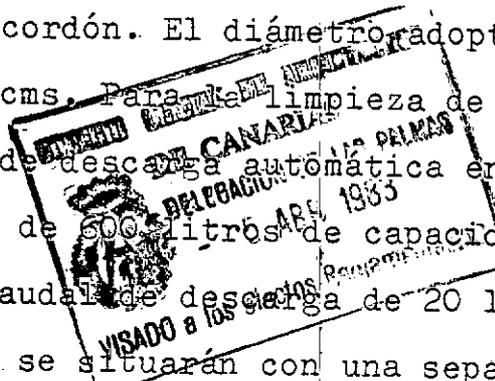




puración. A esta red ~~primaria~~ conectarán las redes se-
cundarias producto de la Urbanización Interior de los
diferentes polígonos.

Por la escasa pluviometría de la zona, la red -
que se proyecta es del tipo unitario y su trazado en
planta viene condicionado fundamentalmente por el sis-
tema viario y de sendas peatonales.

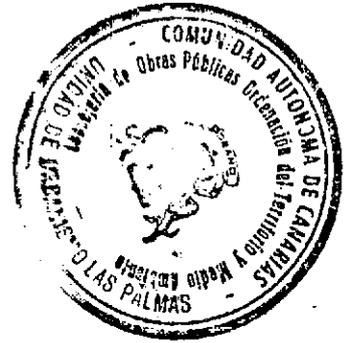
La red general distingue dos claras zonas de ver-
tidos independientes: son las zonas que quedan a cada
lado de la Carretera de Jandía. La red se ejecutará -
con tubería de hormigón centrifugado con juntas de en-
chufe y cordón. El diámetro adoptado será de 30 cms.
y de 40 cms. Para la limpieza de la red se disponen -
cámaras de descarga automática en todas las cabeceras
de ramal de 600 litros de capacidad y que proporcio-
nan un caudal de descarga de 20 l/seg. Los pozos de -
registro se situarán con una separación máxima de 50
metros en los cambios de alineación, de pendiente en
los encuentros de ramales y en todos aquellos puntos
en que las condiciones de la rasante obliguen a una -
discontinuidad en la solera.



Para la depuración se adoptan los siguientes da-
tos:

Dotación de agua/persona y día 200 litros.

Demanda bioquímica de oxígeno (DBO₅): 63 gramos/
persona/día.



Sólidos en suspensión ~~30~~ gramos/persona/día.

Dada las características de la actuación, se dispondrá un sistema modular a base de compactos que se puedan ir disponiendo a medida que se desarrollan los diferentes polígonos.

Cada módulo deberá tener las siguientes fases de tratamiento:

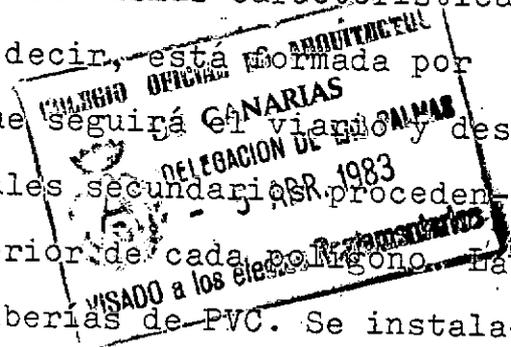
- Desbaste tipo manual.
- Tratamiento biológico por aireación prolongada.
- Cloración por hipoclorito líquido.

Red de riego

La red de riego coincide en su trazado con la red de agua potable y su sistema será el de malla abierta.

Su alimentación se realizará desde un depósito de 1.100 m³ anexo al de regulación de agua para abasto y que regulará las aguas procedentes de la depuradora.

La red de riego tiene las mismas características que la de agua potable, es decir, está formada por una conducción principal que seguirá el viario y desde la que partirán los ramales secundarios procedentes de la Urbanización Interior de cada polígono. La red está constituida por tuberías de PVC. Se instalarán en su recorrido, concurrente y en la misma zanja de la red de agua potable.





1.7.4. Red de energía eléctrica

Para ello, se tiene en cuenta el Plan General de Pájara en cuanto a potencia, tipología de la obra civil, niveles de iluminación de la calzada, etc; la búsqueda de una solución discreta que no produzca intrusiones visuales críticas, la facilidad en la ejecución de toda suerte de ampliaciones al socaire del desarrollo de todos y cada uno de los polígonos autónomos; el tender a una configuración transformable en anillo cerrado en su escenario de consolidación y por último se tiene en cuenta todo tipo de legislación y normativa tocante a este tipo de instalaciones.

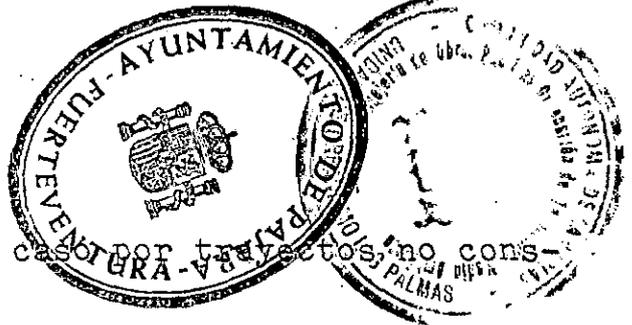
La red de energía eléctrica se compondrá de las siguientes partes:

Acometida general: Parte de un transformador existente en la parte sur de este ámbito de actuación y denominado ET-FV-Personal, formada por una línea aérea trifásica con conductor TA-78



Red subterránea de media tensión: Desde la ET mentada parte nuestra red subterránea a 20 KV de Tensión Nominal y 50 HZ. Los cables de dicha red se interrumpen en los sucesivos centros de transformación.

El trazado se realiza de suerte que conexas a los dos los centros de transformación por zonas de aceras,



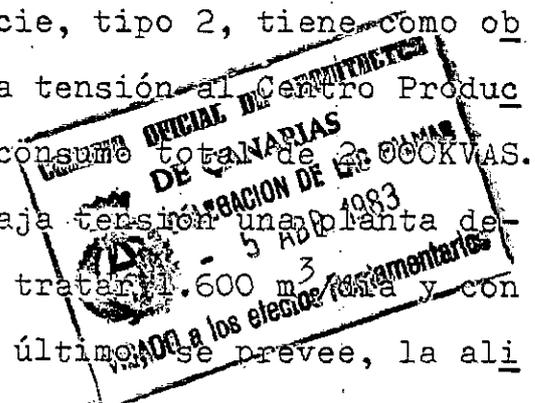
vías peatonales y en todo caso por trayectos, no cons-
truíbles.

La longitud total de este tendido es de 6.250 me-
tros con empalmes cada 300 metros a base de botellas
con armadura metálica y resinas aisladoras. El cable
es un conductor tripolar de aluminio y 150 mm². de -
tensión nominal 15/25 KV, Eprotenax. La tensión nomi-
nal para toda suerte de cálculo es 20 KV, esto es, en-
tre 18 de tensión mínima y 22 de tensión máxima según
las normas de la compañía suministradora.

El tendido se realizará bajo las aceras en una -
zanja de 0,50 metros de ancho y 1,0 metros de profun-
didad.

Los centros de transformación: Serán de tres ti-
pos; el tipo 1 y el tipo 3 serán subterráneas. La es-
tación tipo 1 cuenta con cinco celdas y dos cabinas -
de transformador. La estación tipo 3 cuenta con seis
celdas y dos cabinas de transformador. En ambos casos
una de las cabinas quedará como reserva.

La estación de superficie, tipo 2, tiene como ob-
jeto la alimentación en baja tensión al Centro Produc-
tor de agua potable con un consumo total de 2000 KVAS.
Además ha de alimentar en baja tensión una planta de-
puradora con capacidad para tratar 1.600 m³ de agua y con
un consumo de 120 KVAS. Por último se prevee, la ali-





mentación en media tensión de todos los centros de transformación localizados en esa área por necesidades futuras de ampliación.

El número total de transformadores será:

Tipo 1	250 KVAS	7
Tipo 3	250 KVAS	1
Tipo 2	2500 KVAS	1

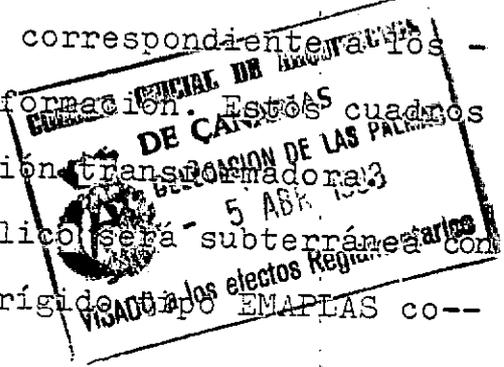


Las estaciones dejarán previsto una ampliación en el trafo 2º con flexibilidad para cualquiera que sea la potencia instalada y el número de salidas en baja tensión que se precisen. Estas ampliaciones vendrán con la puesta en servicios de las Urbanizaciones Interiores correspondientes a los polígonos de actuación.

El alumbrado público constituye red independiente de la que en su día se instale de baja tensión.

Parte de cada cuadro de A.P. correspondiente a los respectivos centros de transformación. Estos cuadros irán al exterior de la estación transformadora.

La red de alumbrado público será subterránea con tubo de 100 mm. de plástico rígido con electros Regia con



El tendido irá bajo las zonas verdes laterales a la calzada y en caso de uso con destino a aparca--



miento los tubos de plástico se sustituirán por otros de fibrocemento embutidos en hormigón, cosa esta que sucederá de idéntica forma en los cruces de calzada.

El nivel de iluminación es de 12 luxes para la calzada y en las vías la solución adoptada son báculos de 8 metros de altura y brazo de 1,5 m. Las luminarias son PHILIPS tipo HSRP-483, con equipo reductor de consumo para el alumbrado total y de media noche.

Las lámparas serán de vapor de sodio de alta presión PHILIPS tipo SON 150 W. En las zonas ajardinadas se instala un alumbrado indirecto a base de proyectores y luminarias adecuadas, del tipo especial HPC para tal menester.

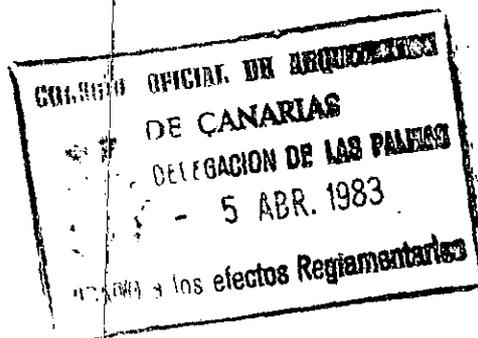
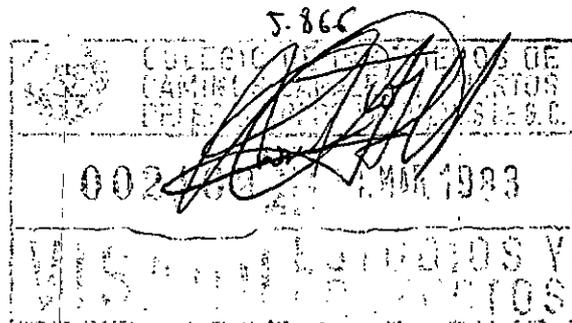
La red de telefonía consta de dos niveles de actuación: el 1º es convertir en subterránea la red que actualmente cruza la finca de Norte a Sur en la dirección de la Carretera de Jandía. Ello se realiza instalando 4 canalizaciones de 110 mm de diámetro PVC y arquetas tipo D, normalizadas por la ACCIONE. El trazado futuro es la proyección en planta del trazado actual. Las arquetas se separan en torno a las 100 metros.

Desde estas cajas distribuidoras parte la red de distribución que da acometida a cada polígono de actuación. Esta red está compuesta por dos canalizaciones de PVC de 110 milímetros de diámetro y arquetas - cada 100 metros aproximadamente. El trazado es coinci



dente de forma asintótica con la red de distribución de agua potable.

[Handwritten signature]



" El Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 8
de Junio 1983 acordó aprobar plano nº
el presente documento.
Pájara, 10 de Junio de 19 83
SECRETARIO



[Handwritten signature]

ANEXO



Redactado por el Ingeniero de Caminos D. José-Francisco Henríquez Sánchez, a petición de D. Gregorio Pérez Alonso, en relación con el Plan Parcial de Cañada del Rio.

Es objeto de este anexo la modificación o en su caso corrección del Documento presentado para su tramitación a tenor de lo dispuesto en el acuerdo de aprobación inicial del precitado Plan acontecida el 12 de Marzo de 1.983.

Punto 1º .-

En la página 141 donde se establece : "los polígonos donde se localizan las cesiones obligatorias y gratuitas de equipo y el 10% del aprovechamiento medio, serán objeto de un Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización interior en igual forma que el resto de los polígonos", ha de añadirse textualmente : "obviamente sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo segundo de la base novena".

Punto 2º .-

En la página 142 donde dice etapa o subetapas, debe decir polígono o grupo de polígonos y donde dice terrenos objeto de cesión obligatoria, debe ponerse entre paréntesis (zonas verdes y zonas viarias rodadas o peatonales públicas interiores al polígono).

Punto 3º .-

En la página 143 se ha de suprimir el primer párrafo incluido en el epígrafe "Garantía del exacto cumplimiento de los compromisos" remitiendo la temática tratada a lo dispuesto en las bases reguladoras del Concurso.

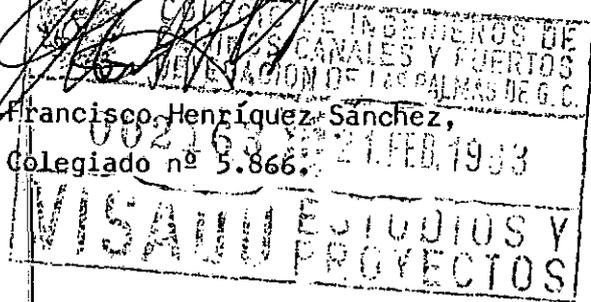


Punto 4º .- Aclaratorio

4.1.- Los aparcamientos vienen exigidos según las Ordenanzas al Proyecto edificatorio dando cobertura bastante a esta problemática en lo que hace a aparcamientos privados. En cuanto a los aparcamientos públicos, la baja ocupación del Proyecto, así como la posibilidad recogida en el Plan General y en las Ordenanzas del Plan Parcial de destinar el 50% de la zona verde lateral a aparcamientos, descarta la posibilidad de que exista problemas de aparcamientos de este tipo.

4.2.- Los servicios de limpieza y recogida de basura en el interregno que va desde la creación del estado de necesidad a la asunción del Servicio por parte del Ayuntamiento, se realizarán de forma convencional según prescripciones, directrices y en su caso Ordenanzas formuladas por el Ayuntamiento.

Fdo: José Francisco Henríquez Sánchez,
Colegiado nº 5.866.



El Ayuntamiento de Pájara, en sesión de 8
de junio de 1983 acordó aprobar acordada
valiente el presente documento.

Pájara, a 10 de junio de 1983

EL SECRETARIO