

**Título básico :**

"ANEXO DE SUBSANACION DEL PLAN PARCIAL "ESQUINZO" RESPECTO A LA RESOLUCION DE LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE 13 DE JULIO DE 1.987"

**Situación :**

T.M.: PAJARA  
ISLA: FUERTEVENTURA  
PROVINCIA: LAS PALMAS

**Peticionario :**

D. JUAN VILALLONGA GIRONA

**Fecha de redacción :**

OCTUBRE 1.987

**Autores del Proyecto:**

Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

Ricardo Sánchez Hormiga C.5764

Joé Ma Puig Estevez C.7.511

Puerto del Rosario

Fuerteventura

Tlf. 85 12 57 - 59

**Organismo destinatario :**

AYUNTAMIENTO

DE

PAJARA

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988 acordó la APROBACIÓN "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de C.

El Secretario de la **C.N.D.I.C.E.** Comisión,

SUBSANACION "ESQUINZO"

**M E M O R I A**

1.- ANTECEDENTES

2.- SOLUCIÓN ADOPTADA

2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

2.2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO

**A N E X O**

ANEXO I.- CUADRO DE CARACTERISTICAS

**O R D E N A N Z A S**

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 31.3.1987  
EL SECRETARIO



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de C.C.

El Secretario de la Comisión,



M E M O R I A

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 31 FEB. 1987  
EL SECRETARIO



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 29 FEB. 1988 acordó la "MEMORIA" del presente documento.

**SUBSANACION PLAN PARCIAL "ESQUINZO"**

**MEMORIA**

**1.- ANTECEDENTES**

El Plan Parcial, denominado indistintamente "BUTIHONDO" y "ESQUINZO", promovido por D. Juan Vilallonga Girona, se aprueba inicialmente por el Ilustre Ayuntamiento de Pájara en Sesión Ordinaria de 31 de Enero de 1987 y, tras el trámite previsto en el Artículo 41 de la vigente ley sobre el regimen del Suelo y Ordenación urbana, se aprueba provisionalmente en Sesión Plenaria Extraordinaria de 24 de Marzo de 1987, remitiéndose el expediente, con número de salida 1433, a la Comisión Regional de Urbanismo y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias el 8 de Abril de 1987 y teniendo entrada en la misma, para su aprobación definitiva, el 16 de Abril de 1987.

La citada Comisión en sesión celebrada el 13 de Julio de 1987, acuerda suspender la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial, devolviendo el expediente al Ayuntamiento a fin de que se subsanen determinadas deficiencias apuntadas en la citada resolución. Tal resolución tiene entrada en el Ayuntamiento de Pájara el 3 de Septiembre de 1987.

Antes de exponer los puntos del contenido de la resolución, hemos de indicar que la misma contiene una aprobación implícita del Programa de Actuación Urbanística "ESQUINZO", que soporta el Plan Parcial del mismo nombre, aunque esta aprobación queda en suspenso hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Parcial que lo desarrolla, por la exigencia de aprobación conjunta que establece el Artículo 224 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En esencia la resolución dictada se puede concretar:

- 1) Necesidad de ubicación de la red viaria pública asignada a los poligonos, por entender que tal concreción no es propia de los futuros proyectos de Estudio de Detalle.
- 2) Necesidad de realizar un estudio pormenorizado de la parcelación y de los usos previstos, ya que el Plan Parcial como tal figura de Planeamiento deberá recoger como elementos sustanciales del mismo la gestión, el volumen edificable, la red viaria, la densidad de población, infraestructura y la adecuada conexión con su entorno inmediato de actuación de una forma precisa y definida.
- 3) Injustificación del diseño de la red viaria, en cuanto a a los servicios que debe prestar, dada la susceptibilidad de reparcelación de los poligonos en unidades de parcela

El presente documento se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara en sesión de 31 de Enero de 1987.



hasta 500 m2. Considerándose conveniente la transformación del peatonal de borde en vía rodada hasta conectar con el Paseo Marítimo.

- 4) En las reservas de suelo previstas para dotaciones no se establecen la asignación de usos pormenorizados a que se se refiere el art. 48.1 del Reglamento de Planeamiento.
- 5) Respecto a las Ordenanzas propuestas, los sótanos y semi-sótanos deben computar como superficie edificada por planta, independientemente del uso a que se destinen.

En el sentido de cumplimiento de la resolución, una vez analizada la misma, se plantea el presente ANEXO DE SUBSANACION del Plan Parcial "Esquinzo".

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Fomento de la Provincia de Almería acordó la APROBACION PROVISIONAL del presente documento.

## 2.- SOLUCION ADOPTADA

### 2.1. ANALISIS DE LA RESOLUCION. CRITERIOS DE PLANEAMIENTO ADOPTADOS PARA LA SUBSANACION.

Si bien, en nuestra opinión, una lectura flexible de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento en vigor, permitiría obviar el apartado 1º de la resolución sobre todo teniendo en cuenta que tal exceso de viario público es consecuencia de una imposición estricta del Plan General Municipal, determinación ésta no muy afortunada y, lo que es peor, contradictoria dentro del propio Plan General pues, por una parte, dentro de sus objetivos de planeamiento propicia el favorecer el viario peatonal a costa del rodado, y por otra, establece la determinación de que un mínimo del 15% del área de los Núcleos Concentrados deben disponerse para viario. Entendemos que este porcentaje, con este uso pormenorizado, es de difícil implantación, pues el viario deberá ser siempre fruto del diseño y del cumplimiento de las restantes determinaciones que se le impongan al Plan Parcial, y no una determinación a priori; sería pues, más lógico imponer la condición de forma que las zonas libres + viario fuera superior al 35% (tal como ya establece la Revisión del Plan General en fase de información).

A pesar de lo expuesto, se ha cumplimentado el apartado 1) de la resolución, siguiendo el objetivo de que no se desvirtúe los criterios generales impuestos y que además, las modificaciones a que diera lugar, no supusiera una hipoteca al diseño posterior de los proyectos de edificación, sobre todo en actuaciones edificatorias únicas por polígonos.

A tal efecto, se ha consumido las dotaciones

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Almería en sesión de 31 OCT 1987



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB 1988 acordó la APROBACIÓN "DEFINITIVA" del pre-

sente de las previstas de viario intrapoligonos, en aquellos usos que necesariamente demandaría los proyectos edificatorios de los respectivos poligonos y en la mejora de la estructura general del Plan Parcial.

El Secretario de la Comisión,

En cuanto al apartado 2), compartimos totalmente la letra del mismo, pero afecta al documento presentado en los que se refiere a la ubicación física de todo el viario público, como tal uso pormenorizado, subsanado según hemos expuesto, y a la parcelación de la reserva de suelo para dotaciones a que hace referencia además el apartado 4). Bien entendido que la asignación de estos usos están completamente determinados e incluso justificado en el anexo correspondiente, no así la ubicación física dentro del Poligono por entender que sería el Ayuntamiento el que mejor los distribuiría de acuerdo con los correspondientes Proyectos de Parcelación y Estudio de Detalle.

Referente al apartado 3) no compartimos en absoluto el contenido del mismo, pues el diseño de la red fué lo suficientemente estudiado por el Ayuntamiento y técnicamente contrastado mediante concurso público. Y en cuanto a que la susceptibilidad de división del poligono en parcelas menores (siempre mayores que 500 m2) pueda introducir defecto en la accesibilidad en el conjunto del diseño, nos remitimos al artículo 1.4. de las Ordenanzas que dice: "Se debe entender el Art. 82.1. de la Ley del Suelo en vigor, en los que se refiere al acceso rodado, en el sentido más amplio, esto es que se permite el afrontamiento de la parcela con vía pública peatonal, siempre que con ello se garantice la funcionalidad del uso y se asegure el enlace con las redes de infraestructura de todos los servicios". Este texto de las Ordenanzas recoge precisamente la filosofía de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1.973 y 7 de noviembre de 1972.

Por tanto, todo proyecto de parcelación que se haga, deberá cumplimentar lo indicado en la Ordenanzas al respecto referente a la futura condición de solar.

En cuanto a la magnitud de 500 m2 es solamente un mínimo, no tiene otro sentido urbanístico pues serán las condiciones anteriormente expresadas las que efectivamente determinarán la futura parcelación y esta magnitud viene simplemente a fijar el mínimo predial registrable, como determinación propia del Plan y en consonancia a la continua alusión de la Ley del Suelo al término "parcela mínima" en el artículo 95 y otros de la referida ley.

En lo que se refiere, dentro de este apartado que

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 3 FEB 1987



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **23 FEB. 1988** acordó la **APROBACIÓN "DEFINITIVA"** del pre-

sentado a las Palmas del Sur. **El Secretario de la Comisión,**  
estamos analizando, o la dimensión de los polígonos no hay, que sepamos, ningún precepto legal que imponga un máximo de parcela, además, claro está, que las magnitudes resultantes de los polígonos no han sido fruto del azar, sino consecuencia de perseguir un fin mediante una determinada metodología que creemos está suficientemente explicada en el Documento presentado.

Por último, a la indicación expresada al final del apartado referente a la conveniencia de transformación de bulevar peatonal en vía rodada, obvia cualquier comentario pues evidentemente tendríamos que retrotraer el procedimiento al concurso con la posibilidad, que el diseño que se recomienda, no hubiera ganado seguramente, además de la invalidación que puede originar del Concurso del P.A.U.

Referente al apartado 4) lo aceptamos plenamente y ya hemos expresado anteriormente la razón que nos llevó a no ubicar físicamente, dentro del Polígono, las dotaciones determinadas en la prosa del Plan Parcial.

Respecto al apartado 5), entendemos que es competencia municipal el discernir sobre las determinaciones de las Ordenanzas siempre que estas no contravenga ningún precepto legal, ni vaya contra las determinaciones del Plan general, es decir es una determinación propia del Plan Parcial, lícita siempre que no encubra un aumento de la habitabilidad del Plan Parcial. Este no es el caso, pues las Ordenanzas no permite ni en sótano ni en semisótano la implantación del uso característico residencial, ni siquiera computando el 100%, cualquiera que sea la intensidad aplicable a la parcela.

Solamente se permite la implantación del uso característico en sótano y semisótano, cuando este es comercial. (Véase condiciones generales Ordenanzas art. 2.5.3.

En cuanto al uso comercial, como compatible del residencial, si se permite su implantación en sótano y semisótano, computando en este caso según se establece en las condiciones generales (art. 2.5.3.).

Aún lo expresado, aprovechamos la subsanación para modificar algunos parametros de este artículo de las condiciones generales.

Al final del presente Documento se indicará las modificaciones introducidas en las Ordenanzas.

En definitiva pues, como se evidencia en la concreción gráfica de la subsanación, la misma no ha

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **3 FEB. 1987**  
El SECRETARIO



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 de mayo de 1988 acordó la

APROBACIÓN PROVISIONAL del Proyecto de Plan Parcial de Actuación Urbanística "Esquinzo" de Las Palmas de Gran Canaria, al contrario, el objetivo seguido en la subsanación ha sido complementar el planeamiento con la ubicación del exceso de viario intrapoligono de forma que no se desvirtúe los criterios generales impuestos.

El Secretario de la Comisión,



## 2.2. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO

Los usos del suelo que este Plan Parcial origina al territorio objeto de la Actuación, son los que mueve el Plan General, el Avance de Programa de Actuación que sirvió de soporte a la adjudicación y el propio Programa de Actuación Urbanística "Esquinzo".

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

Las zonas que se establecen son:

### ZONA RESIDENCIAL

Dentro de la que se distribuye en función de la intensidad edificativa:

#### a) Zona semi-intensiva.

Se aplicará preferentemente al uso de vivienda agrupada o colectiva, apartamental y/o hotelera turística

La extensión de esta zona, en la Ordenación proyectada es de 119.631 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad permisible de 83.600 m<sup>2</sup> y una ocupación máxima de la edificación de 60.661 m<sup>2</sup>.

Los Polígonos donde se ubica esta zona son:

P-1	.....	21.200 m <sup>2</sup> edificable
P-2	.....	21.000 " "
P-10	.....	14.000 " "

#### b) Zona extensiva.

Corresponde a zonas con menor admisibilidad de edificación.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 31 de mayo de 1987  
EL SECRETARIO



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 Feb. 1988 acordó la

APROBACIÓN "DEFINITIVA" del presente proyecto de ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

Se aplicará, preferentemente, el uso de vivienda unifamiliar en parcelas aisladas o agrupadas, apartamental con un porcentaje alto, espacios ajardinados y estando interconectadas con una red peatonal.

El Secretario de la Comisión,



Dentro de esta zona se ha impuesto tres grados de intensidad:

- b-1) Extensiva Grado I
- b-2) Grado II
- b-3) Extensiva Grado III

La extensión de esta zona, en la Ordenación proyectada, es de 125.400 m<sup>2</sup>, repartidas según los grados:

- E-I ..... 62.700 m<sup>2</sup>
- E-II ..... 41.000 m<sup>2</sup>
- E-III ..... 20.900 m<sup>2</sup>

La superficie edificable permisible es de 50.160 m<sup>2</sup>, repartida según los grados:

- E-I ..... 31.350 m<sup>2</sup>
- E-II ..... 12.540 m<sup>2</sup>
- E-III ..... 6.270 m<sup>2</sup>

La superficie máxima de la ocupación es de 50.160 m<sup>2</sup>, repartidas según los grados:

- E-I ..... 31.350 m<sup>2</sup>
- E-II ..... 12.540 m<sup>2</sup>
- E-III ..... 6.270 m<sup>2</sup>

Los poligonos donde se ubica esta zona, según los diferentes grados son:

EXTENSIVA E-I:

- P-1 ..... 1.697 m<sup>2</sup> edificable
- P-2 ..... 1.697 m<sup>2</sup> "
- P-10 ..... 2.181 m<sup>2</sup> "

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Fuerteventura en sesión de 30/06/1987  
EL SECRETARIO



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988 acordó la APROBACIÓN "DEFINITIVA" del presente expediente. Las Palmas de C.C.

El Secretario de la Comisión,



EXTENSIVA E-II:

P-4 ..... 10.041 m2   "  
 P-7 ..... 5.303 m2   "  
 P-8 ..... 10.431 m2   "

P-9 ..... 12.540 m2 edificable

EXTENSIVA E-III:

P-6 ..... 2.520 m2 edificable  
 P-3 ..... 3.750 m2   "

**c) Zona comercial**

Comprende a la zona donde la actividad a desarrollar son de tipo comercial en sus diversos tipos.

Se sitúa en los ejes de mayor actividad de la ordenación y en conexión con las zonas residenciales de mayor edificación.

La extensión de esta zona de 15.810 m2 repartida en:

- COMERCIAL GENERAL DE ABASTECIMIENTO .. 9.960 m2
- COMERCIAL SERVICIO RECEPCION ..... 2.000 m2
- COMERCIAL AL SERVICIO BULEVAR ..... 3.400 m2
- COMERCIAL AL SERVICIO PLAYA ..... 450 m2

La ocupación máxima de la edificación es de 15.372 m2, repartidos en:

- COMERCIAL GENERAL DE ABASTECIMIENTO . 11.952 m2
- COMERCIAL SERVICIO RECEPCION ..... 1.200 m2
- COMERCIAL AL SERVICIO BULEVAR ..... 2.040 m2
- COMERCIAL AL SERVICIO PLAYA ... 180 m2

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 31 OCT. 1987  
 EL SECRETARIO



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988 acordó le

APROBADO LA DEFINITIVA del pre- La ubicación se puede comprobar en el plano 3.A.1 de Zonificación.

Las Palmas de C.C.

d) Zonas de equipamiento general.

El Secretario de la Comisión,



Corresponderá a estas zonas los espacios reservados especialmente para el equipamiento comunitario que requieren las diferentes zonas residenciales.

Dentro de ellas distinguiremos las siguientes zonas:

d-1) Equipamiento Docente-Cultural.

Con destino exclusivamente para edificación de centro de Educación General Básica (E.G.B.) y Preescolar.

La extensión de esta zona es de 16.700 m<sup>2</sup>, con una superficie construida de 9.319 m<sup>2</sup> y con igual cifra de ocupación máxima.

Este equipamiento esta ubicado en el Poligono P-3.

d-2) Equipamiento Sanitario

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

La extensión prevista para estos usos es de 1.249 m<sup>2</sup> y una permisibilidad de edificación de 750 m<sup>2</sup>, con igual cifra de ocupación máxima.

Este equipamiento está ubicado en el Poligono P-5

d-3) Equipamiento asistencial.

Con destino exclusivamente para la edificación de centro religioso, guardería, club de jubilados, establecimiento de servicios diversos y servicio asistencial playa.

La extensión de esta zona es de 6.077 m<sup>2</sup>, con una cifra construida de 3.503 m<sup>2</sup> y una ocupación máxima de 3.503 m<sup>2</sup>.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 31 OCT. 1987  
EL SECRETARIO



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988

Este equipamiento está ubicado en el Polígono P-5. *acordó la*  
**APROBACIÓN "Distribución del presente expediente.**

**d-4). Equipamiento socio-cultural.**



Con destino exclusivamente para la edificación de centros sociales, bibliotecas y salas de espectáculos.

La extensión total de esta zona es de 9.931 m<sup>2</sup>, con una superficie construida de 6.644 m<sup>2</sup> e idéntica cifra de ocupación máxima.

Este equipamiento está ubicado en el Polígono P-5.

**d-5) Equipamiento deportivo y de esparcimiento.**

Con destino exclusivamente para la edificación de gimnasios, pistas cubiertas, piscinas al aire libre, piscinas cubiertas y práctica de deportes al aire libre.

La extensión de esta zona es de 22.630 m<sup>2</sup>, con una superficie construida de 4.145 m<sup>2</sup> e igual cifra de ocupación máxima.

Este equipamiento está ubicado en el Polígono P-5.

**d-6) Equipamiento administrativo.**

Con destino exclusivamente para edificación de servicio de seguridad, servicio de correos, servicio de teléfono y casa consistorial.

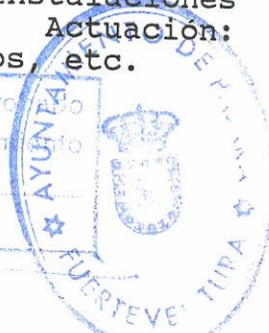
La extensión de esta zona es de 1.013 m<sup>2</sup>, con una superficie construida de 550 m<sup>2</sup> e idéntica cifra de ocupación máxima.

Este equipamiento está ubicado en el Polígono P-5.

**d-7) Dotación para técnicos.**

Con destino para ubicar las instalaciones técnicas necesarias en la Actuación: potabilizadora, depuradora, depósitos, etc.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 31 OCT. 1987  
EL SECRETARIO



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de

fecha 23 FEB. 1988

APROBACIÓN DE LA SENTENCIA EXPEDIENTE.

Las Palmas de C.C.

La extensión de esta zona es de 2.100 m<sup>2</sup>, con una superficie construida de 2.100 m<sup>2</sup> e idéntica ocupación máxima.

La ubicación es en el polígono P-5

El Secretario de la Comisión,

e) Sistema de espacios libres.

Comprende los espacios de uso público tales como parques, jardines, viarios de circulación rodada y peatonal, etc.

La superficie total de esta zona es de 171.522 m<sup>2</sup>, repartidos según se indica a continuación:

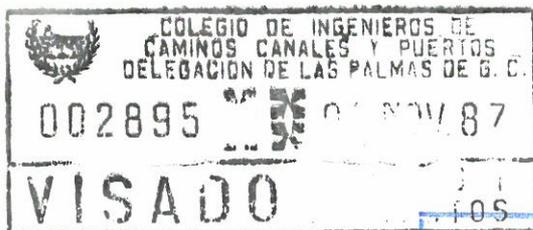
- Area verde viario .....	12.881 m <sup>2</sup>
- Area bulevar de borde núcleo .....	23.319 m <sup>2</sup>
- Area verde extrapoligonos .....	61.812 m <sup>2</sup>
- Viario rodado extrapoligonos .....	21.498 m <sup>2</sup>
- Aparcamiento extrapoligonos .....	12.214 m <sup>2</sup>
- Aceras extrapoligonos .....	11.180 m <sup>2</sup>
- Peatonales extrapoligonos .....	28.618 m <sup>2</sup>

TOTAL ..... 171.522 m<sup>2</sup>

Puerto del Rosario, Octubre de 1.987

Fdo.: Ricardo Sánchez Hormiga, Colegiado N° 5.764

Fdo.: José M<sup>a</sup> Puig Estevez, Colegiado N° 7.511



El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 31 OCT. 1987  
EL SECRETARIO



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **23 FEB. 1988** acordó la **APROBACIÓN "DEFINITIVA"** del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



A N E X O

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **31.05.1987**  
EL SECRETARIO



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de ANEXO I .- CUADROS DE CARACTERISTICAS fecha 23 FEB. 1988

APROBACION "DEFINITIVA" del presente documento.

Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



- Cuadro nº 1 1.- DISTRIBUCION DE LA SUPERFICIE DE LA AC-TUACION
- Cuadro nº 2 2.- DISTRIBUCION Y ASIGNACION DE USOS GLOBA-LES
- Cuadro nº 3 3.- DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS
- Cuadro nº 4 3.A) DISTRIBUCION DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO Y VIALES
- Cuadro nº 5 3.B) DISTRIBUCION DEL SUELO RESIDENCIAL SEGUN INTENSIDADES Y EDIFICABILIDAD
- Cuadro nº 6 3.C) DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR POLIGONOS
- Cuadro nº 7 3.D) DISTRIBUCION DEL SUELO Y EDIFICABI-LIDAD CON DESTINO A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL
- Cuadro nº 8 D.I .- EQUIPAMIENTO DOCENTE CULTU-RAL
- Cuadro nº 9 D.II .- EQUIPAMIENTO SANITARIO
- Cuadro nº 10 D.III.- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL
- Cuadro nº 11 D.IV .- EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL
- Cuadro nº 12 D.V .- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y DE ESPARCIMIENTO
- Cuadro nº 13 D.VI .- EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO
- Cuadro nº 14 D.VII.- RESUMEN DOTACION PARA TEC-NICOS
- Cuadro nº 15 D.VIII.-RESUMEN Y DISTRIBUCION DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL
- Cuadro nº 16 D.IX .- CUADRO DE COMPARACION ENTRE LOS ESTANDARES PRESCRITOS POR EL P.G. Y LOS ASIGNADOS EN EL P.A.U.
- Cuadro nº 17 4.- CUADRO DE CARACTERISTICAS GENERALES

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión del 31 OCT 1987  
EL SECRETARIO



1.- DISTRIBUCION DE LA SUPERFICIE DE LA ACTUACION

Cuadro nº 1

ZONA	EXTENSION m2	APROVECHAMIENTO m2/m2	SUP. EDIFICABLE m2
CONCENTRADA	490.063	0,360	176.422
LIBERADA	1.079.937	---	---
TOTAL	1.570.000	0,112	176.422

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **23 FEB. 1988** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



Este presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión **31 01 1987**

EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*



2.- DISTRIBUCION Y ASIGNACION DE USOS GLOBALES

Cuadro Nº 2

DENOMINACION DEL USO	RESERVA DE SUELO		EDIFICABILIDAD	
	%	m2	m2/m2	m2
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	20 %	98.012	0,003	294
VIALES RODADO Y PEATONAL	15 %	73.510	-	---
TOTAL	35 %	171.522	-	294
EQUIPAMIENTO:				
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y CENTROS DE INTE. PUBLICO Y SOCIAL		40.550	0,431	17.477
ASISTENCIAL SERVICIO PLAYA		450	0,444	200
CENTROS CULTURALES Y DOCENTES PUBLICOS		16.700	0,505	9.319
CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA		57.700		26.996
COMERCIAL:				
COMERCIAL GENERAL DE ABASTECIMIENTO		9.960	1,300	11.952
COMERCIAL SERVICIO RECEPCION		2.000	0,600	1.200
COMERCIAL AL SERVICIO BULEVAR		3.400	0,600	2.040
COMERCIAL SERVICIO PLAYA		450	0,400	180
SUMA		15.810		15.372
TOTAL EQUIPAMIENTO	15 %	73.510		42.662
ZONA RESIDENCIAL	50 %	245.031		133.760
TOTAL GENERAL		490.063		176.422

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del pre-proyecto de las Follas de U.C. El Secretario de la Comisión.



El presente documento fue aprobado provisionalmente en sesión de 31 OCT 1987  
EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*



APROVECHAMIENTO ZONA CONCENTRADA =  $\frac{176.422}{490.063}$  = 0,360 m2/m2

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **23 FEB. 1988** acordó la **APROBACIÓN "DEFINITIVA"** del presente expediente.  
Las Palmas de S.C.

El Secretario de la Comisión,



El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión **30 OCT 1987**  
EL SECRETARIO



3.- DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS

A) DISTRIBUCION DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO Y VIALES

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de las Palmas de G.C., en sesión de fecha 23 FEB. 1988 acordó la

APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Cuadro nº 3

Las Palmas de G.C.

El secretario de la Comisión,

USOS GLOBALES	%	EXTRAPOLIGONO
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO		ZONA VERDE VIARIO
		12.881
		BULEVAR DE BORDE NUCLEO
		23.319
		ZONA VERDE ESPECIALMENTE TRATADA
		61.812
	20 %	SUMA
		98.012
VIARIO		VIARIO RODADO
		21.498
		APARCAMIENTOS
		12.214
		ACERAS
		11.180
		PEATONALES
		28.618
	15 %	SUMA
		73.510

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 31 OCT 1987

EL SECRETARIO



B) DISTRIBUCION DEL SUELO RESIDENCIAL  
 La Comisión SEGUN INTENSIDADES Y EDIFICACION  
 Ambiente de Canarias, en sesión de  
 fecha 23 FEB. 1988 Cuadro nº 4  
 APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
 sente expediente.

Las Palmas de C.C.

El Secretario de la Comisión,

	%	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD	
			Media m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	TOTAL m <sup>2</sup>
EXTENSIVA I	30	62.700	0,500	31.350
EXTENSIVA II	20	41.800	0,300	12.540
EXTENSIVA III	10	20.900	0,300	6.270
SEMINTENSIVA	40	119.631	0,699	83.600
		245.031		133.760

$$\text{HABITANTES PROGRAMADOS} = \frac{133.760}{30} = 4.459$$

$$\text{MODULO HABITANTE} = 30 \text{ m}^2 \text{ edif./ha}$$

$$\text{N}^\circ \text{ DE VIVIENDAS} = \frac{133.760}{100} = 1.338 \text{ Viviendas}$$

$$\text{DENSIDAD DE VIVIENDAS EN EL AREA DE ACTUACION} = \frac{1.338}{157} = 8,52 \text{ vivienda/ha}$$

$$\text{DENSIDAD DE VIVIENDAS EN ZONA CONCENTRADA} = \frac{1.338}{49,06} = 27,27 \text{ vivienda/ha}$$

El presente documento fue aprobado  
 provisionalmente por el Ayuntamiento  
 en sesión de 31 OCT 1987  
 EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **23 FEB. 1988** acordó la

**C.- DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR POLIGONOS**  
**Las Palmas de G.C.**

El Secretario de la Comisión,



Cuadro nº 5

POLIG.	TIPO	S U E L O		SUPERFICIE PARC. NETA	SUPERFI. POLIGONO	
		MINIMO	EDIFIC.			
P 1	RESID - TURISTICO	SI	21.000	21.000	42.982	42.982
	RESID - P. SERVICIO	EI	3.394	1.697		
P 2	RESID - TURISTICO	SI	21.000	21.000	36.280	36.280
	RESID - P. SERVICIO	EI	3.394	1.697		
P 10	RESID - TURISTICO	SI	27.600	27.600	37.519	37.519
	RESID - P. SERVICIO	EI	4.362	2.181		
P 4	RESID - TURISTICO	ES	20.082	10.041	20.082	20.082
P 7	RESID - TURISTICO	EI	10.606	5.303	10.606	10.606
P 8	RESID - TURISTICO	EI	20.862	10.431	20.862	20.862
P 9	RESID - TURISTICO	EII	41.800	12.540	41.800	41.800
P 6	RESID - TURISTICO	EIII	8.400	2.520	8.400	8.400
P 3	RES.PUBL. 10% A.M.	SI	12.606	12.606	26.500	26.500
	RES. TURISTICO	SI	1.394	1.394		
	RES. TURISTICO	EIII	12.500	3.750		
T O T A L E S . . . . .			133.760	245.031	245.031	245.031

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **31 OCT 1987**

EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 . . . 1988 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.



El Secretario de la Comisión

D) DISTRIBUCION DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD CON DESTINO A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

D.I.- RESUMEN EQUIPAMIENTO DOCENTE - CULTURAL

CUADRO Nº 6

	m2 CONST/HA	m2 SUELO/HA	SUP. CONST.	SUP. SUELO
I-1 PREESCOLAR	0,200	0,600	892	2.700
I-2 GENERAL BASICA	1,890	3,140	8.427	14.000
TOTAL	2,090	3,740	9.319	16.700

D.II.- RESUMEN EQUIPAMIENTO SANITARIO

CUADRO Nº 7

	m2 CONST/HA	m2 CONSTRU.	m2 SUELO/HA	m2 SUELO
II-1 CONSULTORIO	0,146	650	0,25	1.115
II-2 FARMACIA	0,019	85	0,03	134
TOTAL	0,165	735	0,28	1.249

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 31 OCT 1987  
EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*



D.III.- RESUMEN EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

CUADRO N° 8

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988 acordó la PROPOSICIÓN "DEFINITIVA" del presente expediente.

	m2 CONST/HA	m2 CONSTRUIDO	m2 SUELO/HA	m2 SUELO
III-1 RELIGIOSO	0,27	1.200	0,45	2.000
III-2 GUARDERIA	0,20	890	0,35	1.500
III-3 CLUB JUBILADOS	0,16	713	0,32	1.427
III-4 ESTABLECIMIENTOS DE SERVICIOS DIVERSOS	0,11	500	0,16	700
III-5 ASISTENCIAL SERV. PLAYA	0,04	200	0,10	450
TOTAL	0,78	3.503	1,38	6.077



D.IV.- RESUMEN EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL

CUADRO N° 9

	m2 CONST/HA	m2 SUELO/HA	SUP.CONST.	SUELO
IV-1 CENTROS SOCIALES	1,30	1,36	5.787	6.081
IV-2 BIBLIOTECAS	0,08	0,19	357	850
IV-3 SALA DE ESPECTACULO	0,11	0,22	500	1.000
TOTAL	1,49	1,78	6.644	7.931

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 31 007 1987  
EL SECRETARIO -

*[Handwritten signature]*



D.V.- RESUMEN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y DE ESPARCIMIENTO

CUADRO N° 10

	m2 CONST/HA	m2 SUELO/HA	SUP.CONST.	SUP. SUELO
V-1 DEPORTES AL AIRE LIBRE	----	3,18	-----	14.160
V-2 GIMNASIOS Y PISTAS CUBIERTAS	0,4	0,40	1.783	1.783
V-3 PISCINAS AIRE LIBRE	---	0,97	-----	4.325
V-4 PISCINA CUBIERTA	0,53	0,53	2.362	2.362
TOTAL	0,93	5,08	4.145	22.630

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de C.C.

El Secretario de la Comisión,



Este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 31 OCT 1987  
EL SECRETARIO

*(Handwritten signature)*



D.VI.- RESUMEN EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO

CUADRO N° 11

	m2 CONST/HA	m2 SUELO/HA	SUP CONSTU.	SUP.SUELO
VI-1 SERVICIO DE SEGURIDAD	0,03	0,07	150	313
VI-2 SERVICIO CORREOS	0,01	0,02	50	100
VI-3 SERVICIO TELEFONO	0,01	0,02	50	100
VI-4 CASA CONSISTORIAL	0,07	0,11	300	500
TOTAL	0,12	0,22	550	1.013

D.VII.- RESUMEN DOTACION PARA TECNICAS

CUADRO N° 12

	m2 CONST/HA	m2 SUELO/HA	SUP CONSTR.	SUP.SUELO
VII-1 TECNICAS	0,47	0,47	2.100	2.100
	0,47	0,47	2.100	2.100

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.



El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Fuerteventura el día 31 OCT 1987  
EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*



D. VIII

CUADRO Nº 13

DENOMINACION	M2 SUELO/HABITANTES		M2 DE SUELO		M2 CONSTR. / HABITANTES		M2 CONSTRUIDO		POLIGONOS
	PARCIAL	ACUMULADO	PARCIAL	ACUMULADO	PARCIAL	ACUMULADO	PARCIAL	ACUMULADO	
I DOCENTE CULTURAL	3,74	3,74	16.700	16.700	2,09	2,09	9.319	9.319	P3
II SANITARIO	0,28				0,165				
III ASISTENCIAL	1,38	1,66	6.077		0,78	1,95	3.503		
IV SOCIO CULTURAL	1,78				1,49		6.644		P5
V DEPORTIVO Y DE ESPARCIMIENTO	5,08		22.630		0,93		4.145		
VI ADMINISTRATIVO Y SEGURIDAD	0,22		1.013		0,12		550	15.577	
VII DOTACION PARA TECNICAS	0,47		2.100	41.000	0,47		2.100		
SUMA	12,95		57.700		6,05		26.996		
COMERCIAL	3,55		15.810		3,45		15.372		
TOTAL	16,50		73.510		9,50		42.368		

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988, acordó la presente resolución "DEFINITIVA" de pre-



CUADRO DE COMPARACION ENTRE LOS ESTANDARES PRESCRITOS EN EL P.G. Y LOS ASIGNADOS EN EL P.A.U.

D. IX

CUADRO Nº 14

El presente documento fue aprobado provisionalmente en sesión de 31 OCT 1987 EL SECRETARIO



	ESTANDAR DE APLICACION GENERAL SEGUN PLAN GENERAL	ESTANDAR DE APLICACION SEGUN P.A.U.	SUPERFICIES SEGUN ESTANDARES	M <sup>2</sup> SUELO	UBICACION POLIGONOS	CONCESION OBLIGATORIA Y GRATUITA INTRA-POLIGONOS
DOCENTE CULTURAL (ESCOLAR)	2,5 m <sup>2</sup> s./ha	3,74 m <sup>2</sup> s/ha	16.700	16.700	P <sub>3</sub>	
RELIGIOSO	0,2 m <sup>2</sup> s/ha	0,45 m <sup>2</sup> s/ha	2.000	2.000	P <sub>5</sub>	
SANTARIO - ASISTENCIAL	0,8 m <sup>2</sup> s/ha	1,21 m <sup>2</sup> s/ha	5.326	5.326	P <sub>5</sub>	
RECREATIVO - CULTURAL	0,2 m <sup>2</sup> s/ha	1,56 m <sup>2</sup> s/ha	6.938	7.931	P <sub>5</sub>	
DEPORTIVO	3,0 m <sup>2</sup> s/ha	5,08 m <sup>2</sup> s/ha	22.630	22.630	P <sub>5</sub>	
ADMINISTRATIVO	0,1 m <sup>2</sup> se/ha	0,12 m <sup>2</sup> se/ha	550	1.013	P <sub>5</sub>	55.600
COMERCIAL	0,2 m <sup>2</sup> se/ha	3,45 m <sup>2</sup> se/ha	15.372	15.810	EXTRA POLIGONOS	
DOTACIONAL DE SERVICIOS PARA TECNICAS		0,47 m <sup>2</sup> s/ha	2.100	2.100	P <sub>5</sub>	
POBLACION DE SERVICIO		1,25 m <sup>2</sup> se/ha	SUMA	73.510	P <sub>1</sub> P <sub>2</sub> y P <sub>10</sub>	
RESIDENCIAL (10% AM)			12.606	11.150	P <sub>10</sub>	12.606
			TOTAL	12.606	P <sub>3</sub>	12.606
				97.266		68.206

NOTA: m<sup>2</sup>S/ha = metros cuadrados suelo asignado por habitantes  
m<sup>2</sup>Sc/ha = metros cuadrados suelo construido por habitantes

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988, aprobó la PROPOSICIÓN DEFINITIVA de las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión,





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **23 FEB. 1988** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del presente expediente.  
Las Palmas de C.C.

El Secretario de la Comisión,



O R D E N A N Z A S                      R E G U L A D O R A S

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **31 OCT 1987**  
EL SECRETARIO



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de mayo de 1988 acordó la APROBACIÓN "DEFINITIVA" del pre-

1.- INTRODUCCIÓN

Determinados artículos de las Ordenanzas sufren modificaciones, como consecuencia de la presente subsanación.

La indicación de los mismos, junto con su redacción definitiva son las siguientes:

2.- ARTICULOS QUE SE MODIFICAN

Artículo 1.8.- Redacción de los Proyectos de Estudios de Detalle.

Los estudios de Detalle tendrán el contenido que especifica el Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la vigente Ley del Suelo.

Con especial énfasis en la siguiente determinación:

- a) El Estudio de Detalle concretará, tanto en dotación como en ubicación, las plazas de aparcamientos en el interior de los polígonos, a razón de 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, en cumplimiento del Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento en vigor.

Artículo 2.5.3. Superficie edificada por planta

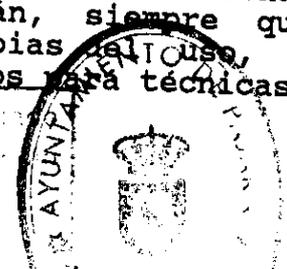
- 5.- Los semisótanos en general no computarán, salvo que se destinen al uso característico, de estar permitido, en cuyo caso computarán el 100%. En caso de destinarse al uso compatible, de estar permitido, computarán el 50%.

En caso de que el uso característico de la zona sea el comercial computarán el 50%

- 6.- Los sótanos en general no computarán, en relación con su ubicación altimétrica con referencia a la edificación, únicamente en caso de destinarse al uso compatible, computará el 100%, salvo aquellas instalaciones propias del uso como son cuartos de almacenamiento, cuarto de contadores y técnicos y otros análogos, que no computarán.

En caso de que el uso característico de la zona sea el comercial, los sótanos no computarán, siempre que se destinen a aquellas instalaciones propias del uso, como son, cuartos de almacenamiento, cuartos para técnicas y en

El presente documento es copia de la minuta de la sesión de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, celebrada el día 20 de mayo de 1988.



general cualquiera otra actividad complementaria del uso que no tenga vinculación directa con el público. En cualquier otro caso, computará el 100%.

Puerto del Rosario, Octubre de 1.987

Fdo.: Ricardo Sánchez Hormiga  
Fdo.: José M<sup>a</sup> Puig Estevez



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 23 FEB. 1988 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 31 OCT 1987  
EL SECRETARIO



INDICE DE PLANOS

- 3.A. ORDENACION DEL TERRITORIO
  - 3.A.1. ZONIFICACION
  - 3.A.2. PLANO DE PARCELACION
  
- 3.B. ESTRUCTURA VIARIA
  - 3.B.1. PLANTA GENERAL
  - 3.B.3. TIPOLOGIA VIARIA

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **23 FEB. 1988** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del presente expediente.  
Las Palmas de C.C.

El **Secretario** de la Comisión,



Este presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **31 OCT. 1987**  
EL SECRETARIO

