

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

SITUACION:

**TERMINO MUNICIPAL DE PAJARA
ISLA DE FUERTEVENTURA**

UBICACION:

URBANICACION "LAS GAVIOTAS"

PROMOTOR:

VINAMAR S.A.

EEDE

arquitectos

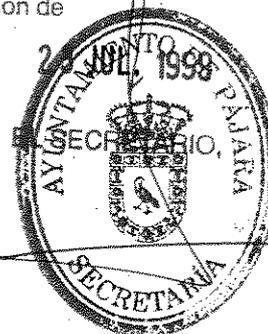
ENERO 99

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

El presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de

DOCUMENTO 1 - MEMORIA

- 1.0 - DATOS DEL ENCARGO
- 1.1 - ANTECEDENTES
- 1.2 - OBJETIVOS DE LA MODIFICACION
- 1.3 - JUSTIFICACION



DOCUMENTO 2 - PLANOS

- D.1 - SITUACION
- D.2 - PLAN PARCIAL
- D.3 - ORDENACION SEGUN PLANEAMIENTO ACTUAL
- D.4 - PROPUESTA DE ORDENACION

El presente documento fue aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía nº 786/98 de



MEMORIA

1.0 - DATOS DEL ENCARGO



1.0.1 - OBJETO DEL PROYECTO

Identificación :

Se trata de una propuesta de modificación puntual del Estudio de Detalle del Polígono C-5 del Plan Parcial "Las Gaviotas" en el Termino Municipal de Pájara.

El presente documento es aprobado definitivamente en sesión de



1.0.2 - AUTOR DEL ENCARGO

Identificación :

Vinamar S.A. CIF. A-35.019.207

Representación :

D.Cristóbal Franquis Suárez D.N.I. 42.599.679-E.

Tel. 928-8508614

Dirección :

Carretera Playa Blanca nº1. C.P.35.600. Puerto del Rosario Fuerteventura.

El presente documento es aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Pájara Alcaldía nº 178667



1.0.3 - EQUIPO TECNICO REDACTOR

Identificación: "T.E.D.E. ARQUITECTOS" S.L.

Dirección: C/ Tajo nº 2 1º Izq. C.P.35600 Puerto del Rosario

Arquitectos responsables del equipo redactor:

- Candelaria Franquis de León

Nº de colegiado: 1835 N.I.F.42.886.583-R

- Magued Fathy El Sayed Quintero

Nº de colegiado : 1652 N.I.F. 42.837.028-B



1.1 - ANTECEDENTES.

El Plan Parcial de Las Gaviotas , en el termino municipal de Pájara, se aprobó definitivamente el día 23 de abril de 1988 por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias , publicándose su aprobación definitiva en el B.O.C del 7 de septiembre de 1988 tras la resolución del 22 de Julio de 1988 de la Consejería de Política Territorial de hacer público el Acuerdo de la Comisión.



El Plan Parcial se compone de 6 Polígonos de actuación, numerados del 1 al 6, con el siguiente cuadro de distribución de las edificabilidades

El presente documento fue inicialmente aprobado por el Ayuntamiento de Pájara en sesión de Alcaldía nº



POLIGONO	USO	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	SUPERFICIE PARCELA (m2)	VERDE PUBLICO (m2)	VERDE PRIVADO (m2)	VERDE DE INTERPOLACION (m2)	SUPERFICIE POLIGONO (m2)
C-1	RT	6.271-EI 1.307-EII	16.900			4.850	21.750
C-2	RT	4.257-EII	14.190	8.040	15.000	2.190	31.380
C-3	RT	19.834-SI	19.834	6.740		1.806	21.640
C-4	RT	14.630-EI	29.260			4.500	33.760
C-5	RT	55.956-SI 7.733-EI	71.422	36.470	10.622	8.147	90.231
C-6	RT	5.727-EIII 5.890-EII	38.720	29.930		4.400	43.120
TOTAL		121.605	190.326	81.180		25.893	241.881

En lo que se refiere al polígono C-5 , la ordenación global prevista por el Plan Parcial y diferida a su realización al correspondiente Estudio de Detalle , se concreta en los siguientes cuadros :



- Superficies globales

SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	VIARIO PUBLICO INTRAPOLIGONO (m ²)	VIARIO PÚBLICO EXTRAPOLIGONO (m ²)
90.231	71.422	63.689	8.147	



- Distribución de edificabilidades, tipologías y parámetros urbanísticos

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCCUPACION MAXIMA (%)	PLANTAS MAXIMAS
SEMI-INTENSIVA	55.956	55.956	1.00	50	
EXTENSIVA - I	15.466	7.733	0.50	50	



Posteriormente se desarrolla el Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación del Polígono C-5 del Plan Parcial “ Las Gaviotas ” conforme al Artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, en el que se establece la ordenación interior de los volúmenes edificatorios especificados en el Plan Parcial, y se dota de las vías intrapolígonos necesarias para asegurar la conexión con el resto del Plan Parcial.

Además , el estudio de detalle ubica las áreas extrapolígonos anexas al mismo , conforme a la ordenación establecida por el Plan Parcial, incluida la zona de desarrollo del paseo-peatonal de borde marítimo.

El Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación del Polígono C-5 del Plan Parcial “ Las Gaviotas ” se aprueba definitivamente por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Pájara en sesión celebrada el día 23 de Mayo de 1995, resultando el siguiente cuadro de usos pormenorizados :

1.2 - OBJETIVOS DE LA MODIFICACION

El polígono C-5, tal como ya ha quedado expuesto en el capítulo anterior, esta formado por cuatro parcelas de uso preferencial residencial turístico, P-1, P-2, P-3 y P-4 y una parcela de uso comercial C.G. Las parcelas P-1, P-2 y P-4 tienen asignada como tipología edificatoria la calificación de Semi-intensivas, mientras que la P-4 esta calificada como Extensiva I.

En la parcela P-3 existe actualmente un Hotel de 4 estrellas de gran calidad, el Iberostar Palace Fuerteventura y en la parcela P-1 esta en avanzada construcción el Hotel F&L de 4 estrellas, también de gran calidad.

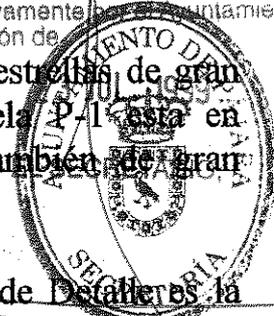
El objeto de la presente Modificación del Estudio de Detalles es la unificación de las parcelas P-2 y P-4 en una sola parcela P-S, de Uso Hotelero, que además integre la zona verde privado anexa y que permita una optimización de la ubicación de los volúmenes edificatorios y desarrollar una actuación conjunta que garantice una continuidad de la calidad del polígono, cuya justificación se expondrá a continuación.

También se solicita la modificación de la parcela comercial C.G. ya que afectada por la línea de servidumbre de carreteras (12 m) las proporciones de la zona de movimiento de la edificación resultante una franja de 16.5 m de ancho por 110 m de largo, y la gran pendiente transversal del terreno dificultan en exceso la posibilidad de un proyecto adecuado. Así mismo, la modificación solicitada busca dar acceso a esta parcela desde una vía urbana, ya que actualmente el acceso se realizaría desde la vía del enlace de la general, solución que nos parece inadecuada.

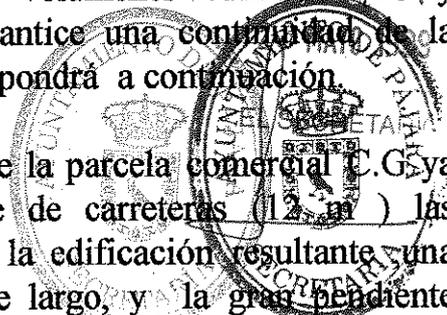
Dicha reordenación de volúmenes no supondrá en ningún caso, como se establece en el Artículo 65.4 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan. Tampoco supondrá un incremento de la densidad de la población ni se alterarán los usos predominantes asignados por el Plan para dichas parcelas.



El presente documento fue aprobado definitivamente en el Ayuntamiento en sesión de



El presente documento fue aprobado definitivamente en el Ayuntamiento en sesión de

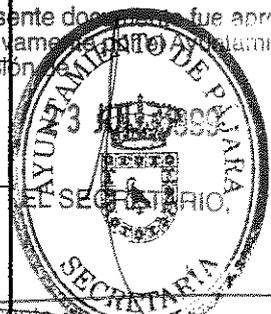


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE CANARIAS
 DIFAMARCACIÓN FUERTEVENTURA
 29 ABR. 1999
 VISADO por los Colegios Reglamentarios

SITUACION ACTUAL

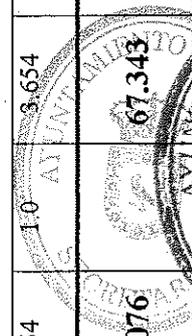
PARCELA	USO	TIPOLOG EDIFICA	SUPERFICIE (m2)	COEFIC EDIFICAB (m2/m2)	EDIFICAB (m2)	COEFIC OCUPAC (%)	SUPERFICIE OCUPABLE (m2)	VERDE PRIVADO (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
1	R.T	SI	20.676	1.0	20.676	50%	10.338	10.662	
2	R.T	SI	7.000	1.0	7.000	50%	3.500		
3	R.T	SI	28.280	1.0	28.280	50%	14.140		
4	R.T	EI	15.466	0.5	7.733	50%	7.733		
TOTAL			71.422		63.689				
CG	Comercial		3.654	1.0	3.654				
TOTAL			75.076		67.343			10.662	85.738

El presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de fecha...



El presente documento fue aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía nº 1706/99

28 MAYO 1999

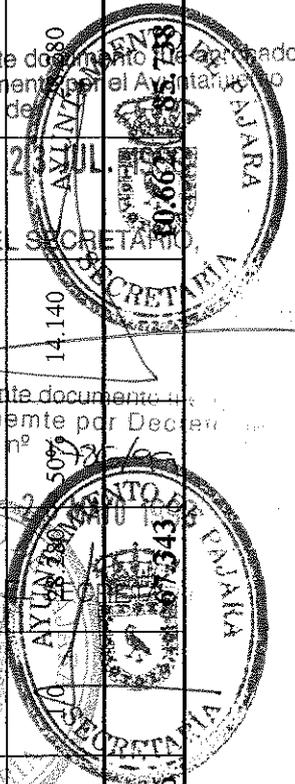


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE CANARIAS
 DEMARCACIÓN FUERTEVENTURA
 29 ABR. 1999
 VISADO en los efectos Reglamentarios

MODIFICACION PROPUESTA										
PARCELA	USO	TIPOLOGIA EDIFICACION	SUPERFICIE E (m2)	COEFIC. EDIFICAB (m2/m2)	EDIFICAB (m2)	COEFIC. OCUPA (%)	SUPERFICIE OCUPABLE (m2)	VERDE PRIVADO (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)	
2	R.T	SI	7.000	1.0	7.000	50%	3.500	10.622		
4	R.T	EI	15.466	0.5	7.733	50%	7.733			
C.G			3.564	1.0	3.654					
PARCELAS MODIFICADAS										
C-5										
P-S			22.466		14.733			10.662	33.128	
C.G			3.654		3.654				3.654	
1	R.T	SI	20.676	1.0	20.676	50%	10.338		20.676	
3	R.T	SI	28.280			50%	14.140		28.280	
TOTAL			75.076							

El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Fuerteventura en sesión de fecha 29 de Abril de 1999.

El presente documento ha sido inicialmente por Decreto Alcaldía nº 266/99.



1.3 - JUSTIFICACION



1.3.1- Unificación parcelas 2 y 4

Se trata de obtener una parcela para desarrollar un solo complejo hotelero de gran calidad, desarrollado sin modificar: ^{El presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Fuerteventura} ni el uso predominante residencial turístico, ni las edificabilidades, ni la ocupación, ni las volumetrías o alturas, tal como se hubiera desarrollado en parcelas independientes.

La propuesta de reordenación volumétrica obedece a factores de diversa índole entre los que tiene especial relevancia la optimización de la orientación a efectos de protección de los vientos dominantes, soleamiento y vistas. Así, se ha tenido en cuenta la forma, dimensión y orientación de las parcelas a efectos de implantación del elemento edificatorio y sobre todo de las zonas libres de recreo y esparcimiento; piscinas, áreas de solárium, jardines..... ^{El presente documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Fuerteventura}

Se han considerado así mismo factores de funcionalidad, accesibilidad y mercado.

- En otro orden, esta reordenación volumétrica, reflejada en el plano D-4, posibilitaría desarrollar un conjunto mucho más interesante, atractivo y de mayor calidad, el Hotel con habitaciones suites desarrolladas a modo de villas aisladas, ya desarrollado en Canarias con gran éxito. Ejemplos de este concepto lo encontramos en el RIU Palace Meloneras de Gran Canaria, en la ampliación del Melia Salinas de Lanzarote y otros muchos.

Por ello hemos considerado como solución apropiada la unificación de las parcelas P-2 y P-4 para desarrollar esta tipología, donde el Hotel disfruta de las zonas libres de las villas-suites y estas de los servicios del Hotel, y que posibilita un alojamiento turístico de gran atractivo. Así mismo, se plantea la integración de la zona verde privada para posibilitar una unidad de actuación que dote a este espacio de un tratamiento importante y que de otro modo podría quedar marginado.

Análisis de las parcelas P-2 y P-4



- La parcela P-2 , calificada como residencial semi-intensiva, es una parcela hotelera , indicada por tanto para desarrollar un hotel u apartahotel con sus zonas libres.

El volumen principal, por razones de aprovechamiento, soleamiento, protección del viento dominante y vistas, necesariamente debería desarrollarse de forma aproximada a la reflejada en el plano 1.1 de la documentación gráfica adjunta , de manera que las áreas libres destinadas a espacios de recreo y esparcimiento quedan muy constreñidas , presentando problemas para resolverlas de forma adecuada. Es evidente que la calidad de estas áreas esta estrechamente vinculadas a la calidad de establecimiento. La forma, dimensión y proporciones de la parcela referida impiden por razones obvias desarrollar un sistema de espacios libres acorde a la calidad con la que se pretende dotar a esta zona.

Es de tener en cuenta también la proximidad del volumen de la parcela P-1, que constituye una barrera visual que menoscaba enormemente la calidad del edificio de la P-2 y da lugar a un encajonamiento poco atractivo de las zonas libres. Así mismo la parcela presenta dificultades de acceso, dada la reducida dimensión de su lindero a vial, lo que obligaría a la coincidencia de los accesos de clientes y de servicios del Hotel (abastecimiento, salidas de basuras...) con el consiguiente perjuicio que ello supone para el óptimo funcionamiento del mismo.

- La parcela P-4 , calificada como residencial extensiva de grado 1, es una parcela para apartamentos o bungalows .

Esta es una parcela muy expuesta a los fuertes vientos dominantes de componente Norte , lo cual unido a la poca envergadura de los elementos edificatorios , 2 plantas , hace difícil resguardar las zonas libres de solariums y piscinas, menoscabando el debido confort que requieren estas áreas.

Estos inconvenientes se resolverían a nuestro parecer reordenando y posicionando al Norte el elemento edificatorio de mayor envergadura, el Hotel, de forma que, como se expone en el plano D-4 de la documentación gráfica adjunta :

- 1- Se azoque la zona de bungalows y sobre todo se obtenga una sombra de viento en el área en que se ubicarían las piscinas y solariums.
- 2- Se obtengan un mejor soleamiento, vistas y campo visual de las habitaciones del Hotel, que al situarse en la zona alta de la P-4 por encima de la cota +40 permitiría las vistas al mar de las plantas sobre rasante.
- 3- Se mejore la accesibilidad del Hotel, permitiendo separar debidamente los accesos de clientes y de servicios.

El presente documento fue aprobado
inicialmente por el Ayuntamiento
en sesión de



El presente documento fue aprobado
inicialmente por Decreto de la
Alcaldía de

28 MAYO 1999

A modo de resumen, se trata de posibilitar el desarrollo de un proyecto atractivo en el que se garantice la calidad y el confort tanto de la propia edificación como de los espacios libres y comunales, teniendo para ello muy en cuenta factores tan vinculantes para el proyecto como la orientación a efectos de viento, soleamiento y vistas, así como factores de funcionalidad zonal, accesibilidad de clientes y de servicios.

Así mismo, consolidar una zona caracterizada por la alta calidad de los establecimientos alojativos turísticos que se están implantando en ella, en la línea marcada por las Instituciones Publicas Canarias competentes en materia Turística que impulsa y muestra especial preferencia por la oferta hotelera de gran calidad, frente a otro tipo de ofertas de inferior calidad, dada la incidencia que este tipo de establecimientos tiene en la generación de empleo fijo e ingresos para nuestras islas.



1.3.2- Modificación de la parcela C.G

La modificación de la parcela comercial C.G como ya se ha expuesto en los objetivos de la modificación obedece a problemas de :

- **Forma y proporciones** de la parcela ,ya que afectada por la línea de servidumbre de carreteras (12 m) las proporciones de la zona de movimiento de la edificación resultante ,una franja de 16.5 m de ancho por 110 m de largo, y la gran pendiente transversal del terreno dificultan en exceso la posibilidad de un proyecto adecuado.

- **Acceso** , ya que actualmente este se realizaría desde la vía del enlace de la general, solución que nos parece inadecuada y peligrosa. La modificación solicitada busca dar acceso a esta parcela desde una vía urbana encintada y acerada.

Estos inconvenientes se resuelven modificando el lindero sur y situando una franja verde entre la vía de acceso al enlace y la parcela ,tal como se refleja en el plano D-4 de la documentación gráfica adjunta .

Pto. del Rosario Enero de 1999

Fdo. Miguel M. El Sayed Quintero

Candelaria Franquis de León



El presente documento fue aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía nº 136/99

