

El presente documento fue aprobado
inicialmente por Decreto de la
Alcaldía nº 1083/98 de



3 ABR. 1998
EL SECRETARIO,



ESTUDIO DE DETALLE

PROPIEDAD

FUER-CAN, S.L.

SITUACIÓN

POLÍGONO D-7
URB. CAÑADA DEL RIO
PÁJARA. FUERTEVENTURA

Hermenegildo Domínguez y Asociados Arquitectos, S.L.

Ctra. Gral.; 2, Tiscamanita

Fuerteventura

Tf.: 16-40-78

16-42-45



ESTUDIO DE DETALLE DEL POLÍGONO D-7 DE LA URBANIZACIÓN CAÑADA DEL RÍO. T. M. DE PÁJARA. FUERTEVENTURA.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- NATURALEZA DEL EXPEDIENTE , SITUACIÓN Y PROPIEDAD.

El presente expediente tiene por objeto la redacción del Estudio de Detalle del Polígono D-7 del Plan Parcial de Cañada del Río, en el T.M. de Pájara, Fuerteventura.

El encargo del trabajo se hace por D. Gregorio Pérez Alonso, en nombre de la Entidad Mercantil FUERCAN, S.L., con domicilio en la calle General Vives, nº 71, sito en Las Palmas de Gran Canaria, y con teléfono nº 267882.

Dicha Entidad es actualmente propietaria única del suelo del polígono de referencia, y como tal actúa ante la Administración y civilmente.

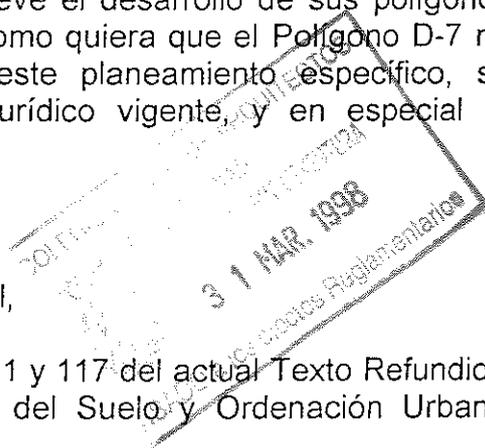
2.- DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

El presente Estudio de Detalle se justifica en el contexto del Plan Parcial de Cañada del Río, que prevé el desarrollo de sus polígonos mediante esta figura urbanística. Como quiera que el Polígono D-7 no ha sido objeto hasta ahora de este planeamiento específico, se procede al mismo en el marco jurídico vigente, y en especial el constituido por:

*Las directrices del Plan Parcial,

* lo dispuesto en los artículos 91 y 117 del actual Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (L.R.S.)

* los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley (R.P.) y





EL SECRETARIO DE LAS ESPECIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL RESPECTO A ESTE POLÍGONO.

El Plan Parcial recoge, en lo se refiere al Polígono D-7 las siguientes determinaciones:

- Superficie del Polígono.....79.040 m2
- Edificación residencial-turística.....9.356 m2
- Edificación comercial..... 350 m2
- Viales intrapolígono.....3.968 m2
- Edificabilidad.....0.123 m2/m2
- Verde público.....29.891 m2

En él no se contempla ninguna superficie de cesión, ya que, como se puede entender a lo largo de la documentación del Plan Parcial, dichas superficies vienen ubicadas en zonas específicas (P.P.: art. 22 del Régimen Urbanístico del Suelo).

4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL ART. 65 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.-

En este documento se procede a:

- a) Ordenar el polígono en parcelas edificables de acuerdo con lo dispuesto en el Plan Parcial, y sus correspondientes alineaciones y rasantes.
- b) Repartir la edificabilidad prevista por el Plan Parcial entre las parcelas resultantes, asignando a cada una de ellas un número de metros cuadrados edificables de acuerdo con las directrices del Plan Parcial (R.P. art. 65.1.c)
- c) Proyectar una red interna de sendas peatonales y viales rodados (R.P. art. 65.1.c), con anchos superiores a los mínimos previstos en el P.P. (R.P., art. 65.3).
- d) Suscribir el número de alturas y las condiciones edificatorias previstas por el Plan Parcial para el emplazamiento (R.P. art. 65.6).

El presente documento fue aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía n.º 083/98 de

Hermenegildo Domínguez y Asociados, S.L.
Arquitectos



C 3. APR. 1998

EL SECRETARIO,

PROPUESTA:

A) Parcelación.

Dentro del Polígono se han señalado dos parcelas edificables destinadas a uso turístico y una destinada a comercial, con las siguientes características:

PARCELAS EDIFICABLES	SUPERFICIE (M2)	SUP. EDIFICABLE (M2)	USO	EDIFICABILIDAD (M2/M2)
A	17.000	4.500	Turístico	0.264
B	20.517	4.856	Turístico	0.236
C	500	350	Comercial	0.70
TOTAL:	38.017	9.706		0.122

DEPORTIVO 1 5.000

DEPORTIVO 2 2.000

ZONAS VERDES

D 9.925

E 11.966

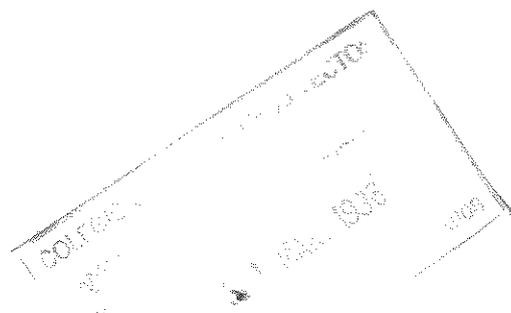
F 7.070

G 930

VIAL INTERIOR 330

PEATONAL 3.800

TOTAL:	79.040 M2
---------------	------------------





Como puede comprobarse, la superficie total edificable asciende a 9.706 m² asignados al polígono por el Plan Parcial, con el aditamento de lo dispuesto en el ya mencionado art. 28, 2º de la Ordenanza.

La edificabilidad media que, resulta, por tanto, de dividir dicha superficie, 9.706 m² por la total del solar, 79.040 m², es de 0.122 m²/m².

Debido a la entrada en vigor de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo en Canarias entre la aprobación definitiva del Plan Parcial y el día de la fecha, se hace necesario distinguir específicamente el uso turístico del residencial, por lo que en la actual propuesta de parcelación se tiene en cuenta ese extremo, de manera que las parcelas A y B tienen la consideración de turísticas, afectas al régimen de explotación que tal uso prevé, tanto para los establecimientos hoteleros como extrahoteleros.

La edificación se contempla en cada una de las parcelas de forma unitaria. No obstante, en caso de reparcelación las dimensiones mínimas y su condicionamiento serán los contenidos en el Plan Parcial.

Usos:

Parcelas A y B: Uso hotelero y extrahotelero. El número máximo de plantas sobre la rasante será de tres, más semisótano y sótanos de acuerdo con lo establecido en las ordenanzas comunes del Plan Parcial.

El resto de las capacidades edificatorias son las previstas en las ordenanzas del Plan Parcial, así como en los demás condicionantes.

Parcela C: Tendrá destino comercial la parcela de 500 m² situada en uno de los extremos inferiores del polígono, lindando con zona verde y con vía extrapoligonal. La altura de la edificación en la misma será de dos plantas más semisótano y sótano, y con una edificabilidad asignada de 350 m²/m².

B) Reparto de edificabilidad

En el anterior apartado A) se especifica la edificabilidad correspondiente a cada una de las parcelas. Como puede observarse, las de uso turístico son de 0.264 y 0.236 m²/m² respectivamente, mientras que la de la C es de 0.70 m²/m²,

El presente documento fue aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía nº 1083/98 de

Hermenegildo Domínguez y Asociados, S.L.
Arquitectos



3 ABR. 1998

siendo la edificabilidad media en todo el polígono de 0.122 m²/m² tal y como prescribe el Plan Parcial.

C) Viales peatonales y rodadas.

La superficie mínima ordenada por el Plan Parcial para viales intrapoligonales es de 3.968 m², mientras que la propuesta supera esa cifra, pues asciende a 4.130 m².

Los viales y zonas libres de uso común son las siguientes:

.Un vial peatonal se dispone ortogonalmente coincidiendo con el eje longitudinal del polígono. Su ancho mínimo será de 4 metros.

.Se ha dispuesto una vía rodada intrapolígono, con un ancho mínimo de 6 metros, que separa la Parcela "A" de la zona verde reconocida con la letra "G", con el fin de facilitar el acceso a la citada parcela sin que se interrumpa el tráfico en la vía extrapolígono.

.Las zonas deportivas se localizan en la parte norte del polígono, separadas entre sí por una zona verde y un peatonal, dejando la zona deportiva "1" colindante con la Parcela "A", puesto que recoge las instalaciones deportivas de ésta.

La Parcela deportiva "2" se ha situado en el límite norte del polígono.

.Las zonas verdes se han ubicado de manera dispersa, ocupando distintas partes del polígono, e intercaladas con las parcelas edificables, con el fin de distribuir zonas verdes alrededor de las edificaciones.

D) Número de alturas

El número máximo de alturas se recoge en el anterior apartado A) para cada una de las parcelas.

El resto de las condiciones edificatorias, así como las definiciones de superficies, alturas libres, etc, son las contempladas en las ordenanzas del Plan Parcial.

Tiscamanita, a 17 de marzo de 1.998

EL ARQUITECTO

