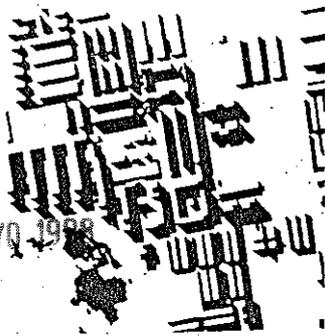


El presente documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en sesión de

24 MAR. 1987



15 MAYO 1988



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

29 MAYO 1987



15 MAYO 1988

ESTUDIO DE DETALLE POLIGONOS D-5 y C-8.

Documento nº 1. MEMORIA.

1.0. Antecedentes.

El Ayuntamiento de Pajara en sesión extraordinaria de 20 de diciembre de 1.982 adjudicaba definitivamente a D. Gregorio Perez Alonso el concurso convocado para la formulación y ejecución de un Programa de Actuación Urbánística en "Cañada del Rio".

El Boletín Oficial de la Provincia número 5 de 7 de enero de 1.984 publicó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial "Cañada del Rio".

Dicho Plan Parcial en el Art. 7 de sus Ordenanzas reguladoras califica los terrenos de su actuación en:

- Polígonos de Actuación, y en
- Espacios Libres de uso público exteriores al Polígono.

A su vez, en su Art.8, las mismas Ordenanzas establecen que "... los Polígonos de Actuación pueden ser de edificación concentrada -C₁ a C₈- ó de edificación dispersa -D₁ a D₁₂- y que dentro de los mismos existan:

- Zonas con destino a uso residencial o de equipamiento,
- Zonas libres interiores de uso público, y
- Red viaria, peatonal o rodada.

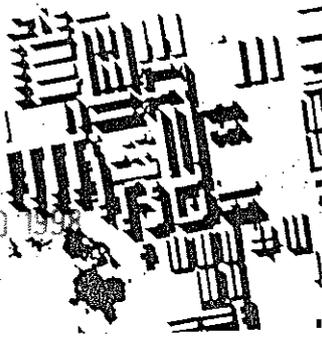
Miguel Cabrera
arquitecto

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

24 MAR. 1987



SECRETARIO, 15 MAYO 1998



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

29 MAYO 1987



SECRETARIO, 15 MAYO 1998

1.1. Objeto de su redacción.

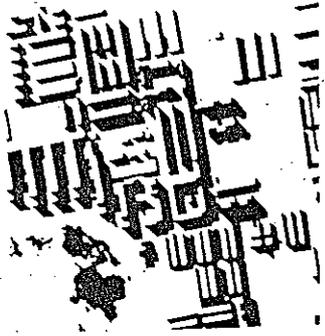
Es objeto del presente Estudio de Detalle, la ordenación anterior y la parcelación de los Polígonos D-5 y E-8 de la Urbanización "Cañada del Río", definidos por el correspondiente Plan Parcial.

Se redacta en estos momentos porque el bajo aprovechamiento del Plan Parcial no recomendaba el establecimiento a priori de una trama -conjugación de zonas públicas, viario, dotaciones, parcelario, volúmenes, etc.- y siguiendo lo preceptuado por las Ordenanzas del Plan Parcial, que en su artículo 11 establecen que:

" Los Estudios de Detalle tendrán por objeto el estudio pormenorizado de cada Polígono según las condiciones de uso y aprovechamiento definidas en el presente Plan Parcial", se pretende ahora hacer uso de esta figura de planeamiento para definir, ahora ya con todo detalle, la trama urbana y la parcelación, así como las alineaciones y rasantes.

Por otra parte, se redacta también este Estudio de Detalle por ser obligatoria su formulación de acuerdo con el Plan Parcial que lo establece como condición previa para el otorgamiento de licencias de edificación o parcelación (Art 12).

Miguel Cabrera
arquitecto



1.1.1. Datos de Plan Parcial.

Las fotocopias que se aportan son los cuadros resúmenes de los datos del Plan Parcial "Cañada del Rio" en lo referente a los Polígonos de los que redacta su Estudio de Detalle y el otro es un cuadro resumen de donde se ubican los equipamientos y según qué estándares.

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

24 MAR. 1997



EL SECRETARIO, 15 MAYO 1998

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

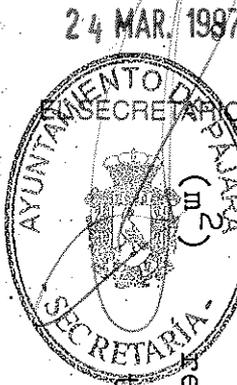
29 MAYO 1997



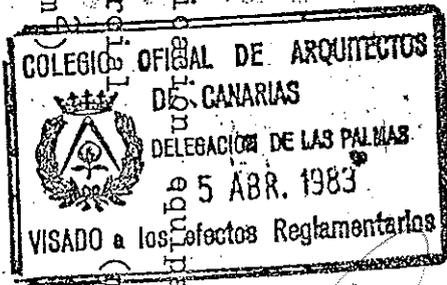
EL SECRETARIO, 15 MAYO 1998

Miguel Cabrera
arquitecto

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



15 MAYO 1988



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



15 MAYO 1988

Superficie zona concentrada	747.900 m ²									
" Verde extra-polígono	142.638 m ²									
" Viario extra-polígono	60.822 m ²									
" Area polígonos	544.440 m ²									
C1	148.080	55.557 + 46	2.000	6.942	16.672	0,389				
C2	94.480	34.459	750	—	8.333	0,373				
C3	34.000	—	4.700	—	3.002	0,138				
C4	33.840	12.337	342	—	2.998	0,375				
C5	22.840	8.329	260	—	2.017	0,376				
C6	94.000	30.345	1.200	—	8.163	0,336				
C7	65.000	20.984	750	—	5.645	0,334				
C8	52.200	—	800	(1) 32.180 +	4.533	0,716				
				20.020 (2)						

(1) Superficie destinada a la edificación de la población de servicio.

continuación presupuesto donde se sitúan los egresos

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

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



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



5 MAYO 1988

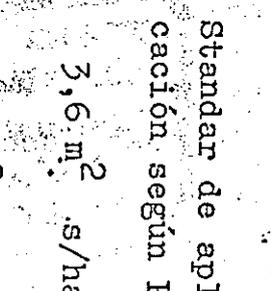
	Superficie (m ²)	Edificación residencial turística (m ²)	Edificación residencial de población de servicio (m ²)	Edificación comercial (m ²)	Equipamiento (m ²)	polígono intra- (m ²)	polígono intra- (m ²)	Edificios m ² /n
D1	186.376	9.489	—	—	350	10.000 (1)	52.169	0
D2	181.144	9.173	—	—	340	10.000 (1)	50.705	0
D3	85.320	10.040	—	—	360	5.162 (1)	2.400	4.550
D4	22.280	2.677	—	—	100	—	632	1.198
D5	98.800	—	—	—	—	98.800 (2)	—	—
D6	83.400	9.872	—	—	350	8.000 (1)	31.540	4.187
D7	79.040	9.356	—	—	350	7.000 (1)	29.891	3.968
D8	51.200	6.115	—	—	250	5.000 (1)	19.363	2.571
D9	152.280	11.139	—	—	400	8.000 (1)	23.405	10.251
D10	85.840	6.341	—	—	250	6.000 (1)	13.193	6.655
D11	82.320	6.097	—	—	250	6.000 (1)	12.652	6.382
D12	54.840	3.996	—	—	150	—	8.430	4.251

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

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



El presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de 15 MAYO 1988



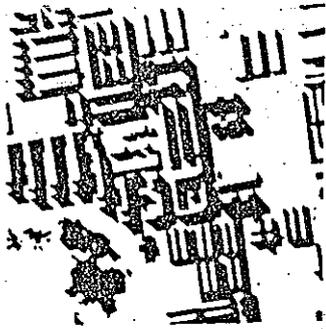
Equipamiento	Standard de aplicación según el Plan General	Standard de aplicación según PAU concentrada.	Zona	Zona
Recreativo-cultural	0,2 m ² Sc/hab.	0,2 m ² Sc/hab.	Dispersa. (m ²)	33.949 localiza en polígono
Comercial	---	---	(2)	2.829 D5
Deportivo	---	10 m ² s/hab.	(2)	7.544 D5
Mixto verde-deportivo	---	---	(1)	1.880 D5
equipamiento	---	---	(1)	3.772 D5
Población de servicio	---	---	(1)	10.928 (1)
Areas artesanales	---	0,7 m ² s/hab.	(2)	65.162 Privado
Area de servicios urbanos	---	1,33 m ² s/hab.	(2)	29.708 Público
TOTAL	---	---	(1)	174.890 m ²

El presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de 29 MAYO 1987



(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 G_x y de 0,288 m²/m² en la zona dispersa.



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

24 MAR. 1987 15 MAYO 1998



1.2.- NORMATIVA VIGENTE.

La normativa sobre estudios de detalle está contemplada en los siguientes textos legales:

LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA de 9 de abril de 1.976.

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

ARTICULO 6.Tres.

"Los Planes Generales Municipales se desarrollaran, según los casos, en Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística y "studios de Detalle."

29 MAYO 1987

EL SECRETARIO DE PAJARA 15 MAYO 1998



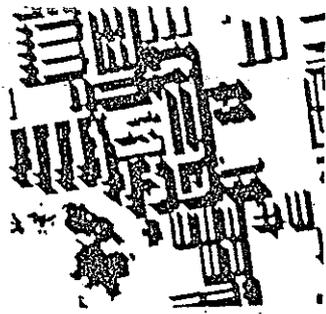
ARTICULO 14.

1) "Los Estudios de Detalle podran formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

2) Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

Miguel Cabrera
arquitecto



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

24 MAR, 1997



15 MAYO 1998

3) Los estudios de "detalle" mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

4) También podrán formularse Estudios de Detalle cuando fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

5) Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número dos.

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO de 23 de Junio de 1.978

CAPITULO SEXTO, de los Estudios de Detalle

ARTICULO 65. Uno.

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

29 MAYO 1997

15 MAYO 1998



"Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijén, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas

Miguel Cabrera
arquitecto

.../...

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

24 MAR. 1987

MAYO 1998

EL SECRETARIO,



en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

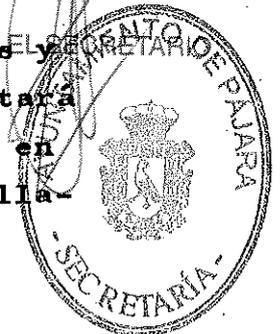
El presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de

ARTICULO 65.Dos.

15 MAYO 1998

29 MAYO 1987

"La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinantes sean desarrolladas por aquél".

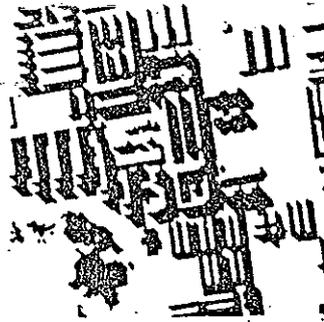


TRES.

"En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Pro-

.../...

Miguel Cabrera
arquitecto



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

24 MAR. 1997



15 MAYO 1998

yecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso, la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado."

CUATRO.

"La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo caso las demás determinantes del Plan".

CINCO.

"En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes".

SEIS.

"Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planiamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos".

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

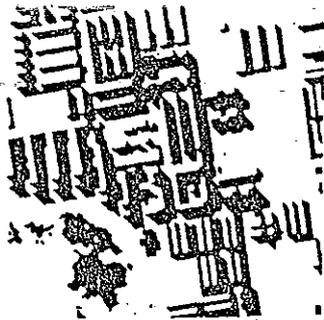
29 MAYO 1998

15 MAYO 1998 EL SECRETARIO



Miguel Cabrera
arquitecto

Avenida Mesa y López 8, 3 tel: 27 92 60 Las Palmas de Gran Canaria



ARTICULO 66.

"Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1.- Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2.- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número tres del artículo anterior.

3.- Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las de terminaciones que se completan, adaptan, o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente".

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

24 MAR. 1997

15 MAYO 1998



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

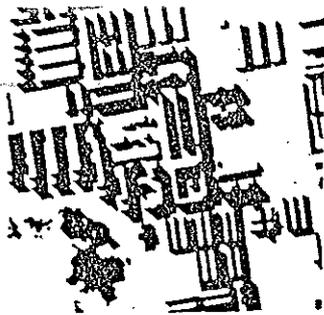
29 MAYO 1997

15 MAYO 1998

EL SECRETARIO,



Miguel Cabrera
arquitecto



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

24 MAR 1987

EL SECRETARIO NO. 15 MAYO 1998



INSTRUCCION SOBRE ESTUDIOS DE DETALLE de Febrero de 1.978 del M.O.P.U.

Esta instrucción se refiere a la aplicabilidad, contenido, tramitación y medidas a adoptar por las Comisiones Provinciales de Urbanismo en relación a los Estudios de Detalle regulados en el Texto Refundido de la Ley sobre Regimen de Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1.976. El objetivo de esta instrucción no es el de sustituir el Reglamento de la Ley del Suelo sino el de establecer criterios de interpretación y resolver algunos problemas que la aplicación de los Estudios de Detalle ha suscitado en la practica.

Según los artículos 35.1e., 40.2 y 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la tramitación y aprobación de Estudios de Detalle constituye competencia exclusivamente municipal.

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

1. Donde pueden aplicarse.

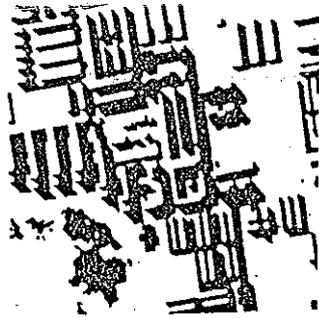
29 MAYO 1987

Los principios generales contenidos en la normativa que hace referencia a los Estudios de Detalle se pueden traducir en los siguientes supuestos:



A.- En los municipios con Planes Generales no adaptados a la nueva Ley del Suelo podrán redactarse Estudios de Detalle donde haya Plan Parcial o Plan de Reforma Interior o cuando en el suelo denominado urbano por el Plan General éste contenga las determinaciones a que se ha hecho referencia.

Miguel Cabrera
arquitecto



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

24 MAR. 1987



15 MAYO 1998

B.- En municipios con Plan General adaptados conforme a los mínimos establecidos en la Disposición Transitoria Primera, será de aplicación lo indicado en el supuesto anterior.

C.- En términos municipales con Planes Generales totalmente adaptados o redactados conforme a la Nueva Ley del Suelo podran hacerse Estudios de Detalle en el suelo urbano y en el afectado por Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior aprobados definitivamente sobre suelo urbanizable. En suelo urbano en el que el Plan General exija Plan Especial de Reforma Interior, no podrán tramitarse Estudios de Detalle hasta que no se hayan aprobado los referidos Planes Especiales.

D.- En municipios que dispongan de Normas Subsidiarias o delimitación de perímetro urbano, se aplicaran los mismos criterios que para aquellos en los que se dispone de Plan General no adaptado a la vigente Ley del Suelo.

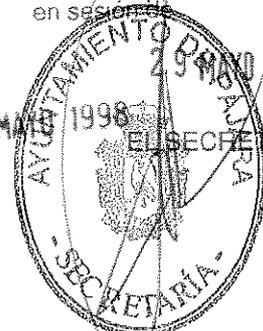
E.- No podrán elaborarse Estudios de Detalle en aquellos municipios que no dispongan de Plan General, Norma Subsidiaria o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

2. Cuando son de aplicación.

Los Estudios de Detalle son de aplicación:

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

15 MAYO 1998

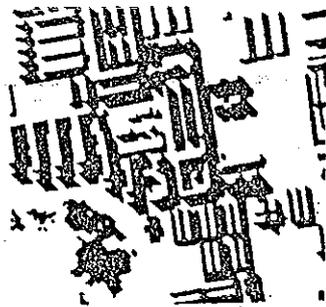


29 MAYO 1987

EL SECRETARIO,

Miguel Cabrera
arquitecto

Avenida Mesa y López 8, 3 tel: 27 92 60 Las Palmas de Gran Canaria



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

24 MAR. 1987



15 MAYO 1998

- A. Cuando el Plan que desarrollan así lo ordene.
- B. Para completar alguna de las determinaciones del Plan hasta el nivel exigido en los puntos c y f del párrafo 2. 1 del artículo 12 en lo referente a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, respetando siempre las especificaciones de máxima altura, volumen y aquellas otras que pudiesen estar fijadas en los documentos de ordenación que se desarrollen en el Estudio de Detalle.
- C. Para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela, en desarrollo de las determinaciones que el Plan contenga a estos efectos.

Como normativa aplicable al presente Estudio de Detalle, conviene reflejar lo que dicen las ordenanzas del Plan Parcial "Cañada del Río" respecto a los mismos:

Art. 13.

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos que se indican en el Art. 66 del Rgto. de Planeamiento. En relación al Art. 66.3 las determinaciones que se completan como desarrollo del Plan Parcial y que éste ya cuantifica son las siguientes:

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

29 MAYO 1987
15 MAYO 1998



Miguel Cabrera
arquitecto

Avenida Mesa y López 8, 3 tel. 27 92 60 Las Palmas de Gran Canaria

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

24 MAR. 1987



15 MAYO 1998

- La determinación "b" del art. 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 peatonal prevista cuantitativamente en el Plan Parcial.
- Las determinaciones "c" y "d" del mismo artículo: El Estudio de Detalle localizará los equipamientos o servicios en su exacto emplazamiento.
- Por último, el Estudio de Detalle completará la determinación "a" del Art. 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 Plan Parcial.

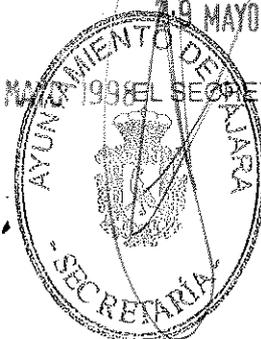
ARTICULO 23:

En el momento de redactar los Estudios de Detalle existirá una tolerancia de trasvasar viales públicos rodados a peatonales y viceversa.

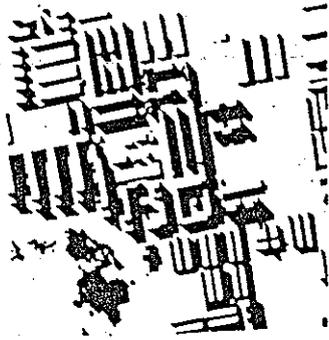
El presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de

19 MAYO 1987

15 MAYO 1998



Miguel Cabrera
arquitecto



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

24 MAR. 1997



15 MAYO 1998

1.3. Procedencia de su redacción.-

Según todos los preceptos contenidos en la legislación vigente que regula esta figura de planeamiento, además de las Ordenanzas del Plan Parcial "Cañada del Rio", procede su redacción por las siguientes razones:

1. Porque el Plan Parcial "Cañada del Rio", en el Art. 7 de sus ordenanzas califica el terreno objeto del Estudio como Polígono de Actuación y a su vez en el Art 11 dice que estos polígonos serán objeto de un estudio pormenorizado mediante un Estudio de Detalle de acuerdo con las condiciones de uso y aprovechamiento definidas para cada uno de ellos en el Plan Parcial.

2. Porque según establece la Instrucción del MOPU sobre Estudios de Detalle, en sus apartados 4.B. y 4.C. al hacer referencia a cuando son de aplicación textualmente dice:

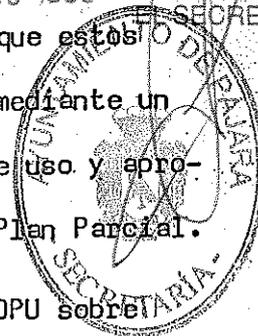
"B. Para completar alguna de las definiciones del Plan...en lo referente a alineaciones, rasantes, ordenación de volúmenes y aquellas otras que pudieran estar fijadas en los documentos de ordenación que se desarrollan en el Estudio de Detalle -en este caso Plan Parcial-.

"C. Para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos a desarrollar dentro de cada parcela en desarrollo de las determinaciones que el Plan contenga a estos efectos."

Miguel Cabrera
arquitecto

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

29 MAYO 1997





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

24 MAR. 1997



15 MAYO 1998

1.4. Justificación de la solución adoptada.

Del Plan Parcial se extraen una serie de determinaciones cuantificadas que son condiciones de borde para el presente Estudio de Detalle.

Los datos concretos de estas determinaciones son los siguientes:

<u>POLIGONO</u>	<u>SUPERFICIE</u> m ²	<u>EQUIPAMIENTO</u> m ²	<u>VIALES INTRAP.</u> m ²	<u>EDIFICABILIDAD</u> m ² /m ²
D-5	98.800	98.800	-----	-----
C-8	52.200	52.200 (*)	4.533	0,716

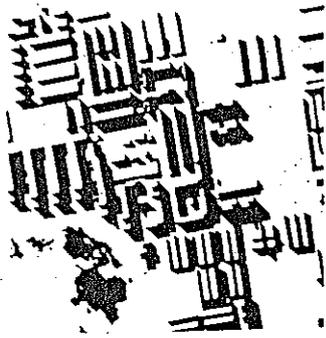
(*) Los 52.200 m² del Polígono C-8 el Plan Parcial destina 32.180 m² a suelo destinado para uso Residencial Población de Servicio y los 20.020 restantes a suelo Mixto Verde-deportivo.

El Plan Parcial "Cañada del Rio", cumpliendo con las exigencias del Plan General de Ordenación del Municipio de Pajara y con las Bases que reglan el concurso para la Formulación y Ejecución del Programa de Actuación Urbanística, fijó y localizó las cesiones obligatorias y gratuitas en los Polígonos D-5 y C-8 del que son objeto este Estudio de Detalle.

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



Miguel Cabrera
arquitecto



El Plan Parcial a la hora de asignar usos pormenorizados del suelo contempló, entre otros, los siguientes criterios:

- Centralizar las cesiones para equipamiento comunitario y centros de interés público y social en un lugar céntrico y del mayor nivel de servicios posible, por entender que es una solución preferible a la atomización de los mismos que rebajaría el nivel de servicio y produciría toda suerte de deseconomías para la Administración adjudicataria.

- Centralizar, igualmente, la cesión procedente de la aplicación del mecanismo del aprovechamiento medio en zona de igual valor que la anterior y además colindante.

De acuerdo con ambos criterios se definieron ambos Polígono D-5 y C-8 que ahora mediante este Estudio de Detalle se parcelan y definen interiormente los usos y magnitudes asignados.

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

24 MAR. 1997

15 MAYO 1997
EL SECRETARIO,



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

28 MAYO 1997

15 MAYO 1997
EL SECRETARIO,



Miguel Cabrera
arquitecto

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

29 MAYO 1987

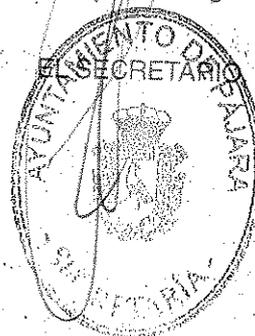


15 MAYO 1988



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

24 MAR. 1997



15 MAYO 1998

1.5 Parcelación. Edificabilidades.

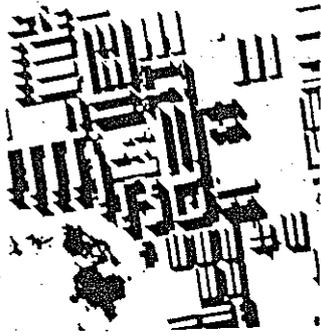
Polígono D-5

De la aplicación de estándares contenidos en el Plan General y en las Bases del concurso, resultaron las cesiones para equipamiento comunitario y = centros de interés público y social siguientes:

- Escolar.....	33.949 m2
- Deportivo público.....	29.708 m2
- Religioso.....	2.829 m2
- Sanitario.....	7.544 m2
- Administrativo.....	1.880 m2
- Recreativo-cultural.....	3.772 m2
- Areas artesanales.....	6.601 m2
- Area servicios urbanos.....	12.517 m2
<u>Total</u>	<u>98.800 m2</u>

Estos usos sociales se localizaron en este Estudio de Detalle. El esquema seguido para la parcelación del Polígono fué el siguiente: se definieron las dos grandes parcelas - Escolar y Deportiva - separadas únicamente por una alameda peatonal que arranca desde el centro cívico donde se agrupan el resto de superficies para equipamiento comunitario excepto el área de servicios urbanos, que para su mejor funcionamiento se separa adecuadamente del resto.

Miguel Cabrera
arquitecto



Lo que definimos como centro cívico se ubica en el sector mejor situado del Polígono D-5 y en lugar de ir a una parcelación minuciosa de los diferentes usos sociales, lo que se hace es agrupar todas las superficies destinadas a : religioso, sanitario, administrativo, recreativo-cultural y áreas artesanales en una única parcela agrupación resultante de la que únicamente se resta lo necesario para la implantación de los viarios peatonal y rodados. En parcela aparte se ubica el área de servicios urbanos, donde podrían ir situados servicios municipales como: bomberos, parque móvil, almacenes, etc.

Pensamos que con esta solución se dá más libertad al futuro proyectista de este centro cívico que al tratarse de terrenos de cesión obligatoria y gratuita decidirá en su momento el Ayuntamiento de Pajara.

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

24 MAR. 1987



15 MAYO 1998

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

29 MAYO 1987



15 MAYO 1998

Miguel Cabrera
arquitecto

Avenida Mesa y López 8, 3º tel: 27 92 60 Las Palmas de Gran Canaria

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

29 MAYO 1987



15 MAYO 1987



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

24 MAR. 1987



15 MAYO 1998

En este Polígono se centralizó la cesión obligatoria y gratuita procedente de la aplicación del mecanismo del aprovechamiento medio.

Según la Memoria del Plan Parcial "Cañada del Rio", que quedó reflejada, asimismo, en la escritura pública de cesión ante notario otorgada por los esposos D. Gregorio Perez Alonso y Dña Mónica Saavedra Martinez, en Puerto del Rosario y ante el Notario D. Javier Misas Barba, el 24 de febrero de 1.984, Don Gregorio Perez Alonso se reserva en el Polígono C-8 cinco mil trescientos cuarenta y un metros que se corresponden con cuatro mil ciento ochenta y cuatro unidades de aprovechamiento, de las veinticinco mil doscientas ocho = que posee dicho Polígono, con destino a un centro comercial y a viviendas de población de servicios.

Por tanto, el promotor conservará 632 unidades de aprovechamiento correspondientes al centro comercial de 800 m2 construidos, así como 3.552 unidades de aprovechamiento localizadas y calificadas como terrenos destinados al uso de edificación para la población de servicios.

El parcelario resultante es, pues, el siguiente:

- PARCELA 1

- superficie 3.741 m2
- superficie construida... 5.157 m2
- edificabilidad 1,37m2/m2
- uso..... edif. población servicio
- propiedad..... promotor

Miguel Cabrera
arquitecto

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

29 MAYO 1987



PARCELA 2

- Superficie..... 1.600 m2
- Superficie construida... 800 m2
- Edificabilidad 0,50m2/m2
- Uso..... comercial
- Propiedad..... Promotor

PARCELA 3.

- Superficie..... 24.243 m2
- Superficie construida... 31.442 m2
- Edificabilidad 1,29M2/m2
- Uso..... Edif.Población Servicio
- Propiedad..... Ayuntamiento

PARCELA 4

- Superficie..... 18.083 m2
- Uso..... Mixto Verde-deportivo
- Propiedad..... Ayuntamiento

VIALES

- Rodados..... 1.217 m2
- Peatonales..... 3.316 m2

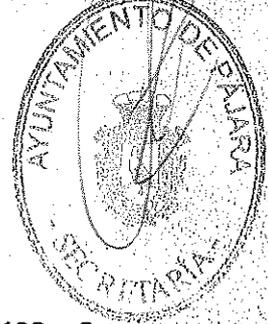
4.533 m2

Miguel Cabrera
arquitecto

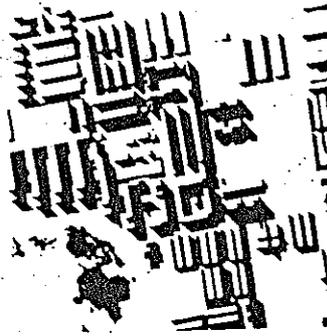
El presente documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en sesión de

24 MAR. 1997

EL SECRETARIO



15 MAYO 1998

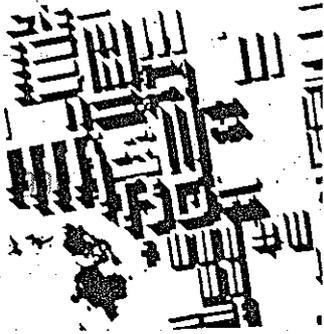


El presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de

29 MAYO 1997



EL SECRETARIO, 15 MAYO



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

24 MAR. 1997



15 MAYO 1998

1.6. Cumplimiento normativa urbanística.-

	POLIGONO	SUPERFICIE	EDIFICACION POB. SERVICIO	EDIFICACION COMERCIAL	EQUIPAMIENTO	EDIFIC. INDUSTRIAL
PLAN PARCIAL	D-5	98.800	---	---	98.800	---
ESTUDIO DETALLE	D-5	98.800	---	---	98.800	---
PLAN PARCIAL	C-8	52.200	36.599 P	800	52.200	0,716
ESTUDIO DETALLE	C-8	52.200	36.599 P	800	52.200	1,264

Poblac Serv.: 32.180
Verde-Deport.: 20.020

29.584
18.083
4.533

52.200

Miguel Cabrera
arquitecto

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

29 MAYO 1997



15 MAYO 1998



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

24 MAR. 1997



EL SECRETARIO,

15 MAYO 1998

Según se observa en el Cuadro anterior, la ordenación y parcelación propuesta CUMPLE con los datos del Plan Parcial.

Si se observan algunas pequeñas diferencias en las cifras, ello es debido a que en el Plan Parcial no se descontaron los metros cuadrados destinados a viales para dotar del necesario servicio a las parcelas.

En cuanto al aumento de la edificabilidad en el Polígono C-8, tampoco existe incumplimiento porque estamos dentro de la limitación que establece el Plan Parcial de que la edificabilidad en las parcelas resultantes no puede ser superior a cinco veces la edificabilidad global del Polígono.

Por tanto, y como se decía, la ordenación propuesta y la parcelación CUMPLEN con el Plan Parcial "Cañada del Rio".

Las Palmas a 29 de noviembre de 1.986

Fdo. Miguel Cabrera Cabrera
Arquitecto.-

Miguel Cabrera
arquitecto

Avenida Mesa y López 8, 3º tel: 27 92 60 Las Palmas de Gran Canaria