



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 25 de marzo de 1986.

En Pájara a 9 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal.,
PD (BOR nº 54 de 25/04/2013)

La Jefa de Servicio

Fdo. M^o Montserrat Fleitas Herrera.



ESTUDIO DE DETALLE POLIGONO D-2

1. MEMORIA.-

1.0. Antecedentes.-

El Plan Parcial "Cañada del Rio", en el artículo 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 artículo 8, las mismas ordenanzas establecen que "... los Polígonos de Actuación pueden ser de edificación concentrada, C₁ a C₈ - ó 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 y rodada.



Miguel Cabrera
arquitecto



2

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 25 de marzo de 1986.

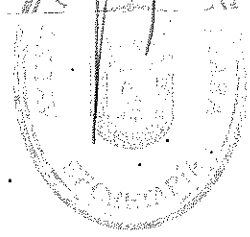
En Pájara a 9 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal.,

PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)

La Jefa de Servicio

Fdo. M^a Montserrat Fleitas Herrera.



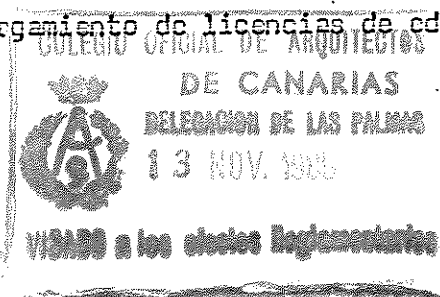
1.2. Objeto de su redacción.

Es objeto del presente Estudio de Detalle la ordenación interior del Polígono D-2 de la Urbanización "Cañada del Rio", definido por el correspondiente Plan Parcial.

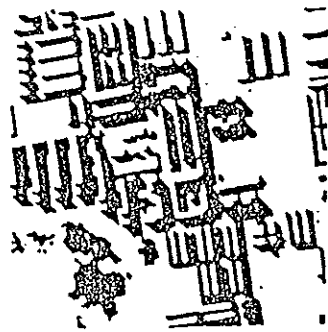
Toda vez que el bajo aprovechamiento del Plan Parcial, no recomendaba el establecimiento a priori de una trama -conjugación de zonas públicas, viario, dotaciones, parcelario, volúmenes, etc.- y siguiendo lo preceptuado por las ordenanzas del Plan Parcial, que en su artículo 11 establecen que:

" 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 hacer uso de esta figura de planeamiento para definir, ahora ya con todo detalle la trama urbana y parcelación, así como las alineaciones y rasantes.

Por otra parte, se redacta 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

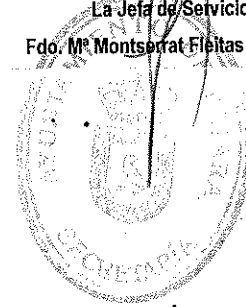


DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 25 de marzo de 1986.

En Pájara a 9 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal.,
PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)
La Jefa de Servicio

Fdo. M^o Montserrat Eleitas Hererra.



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.

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.

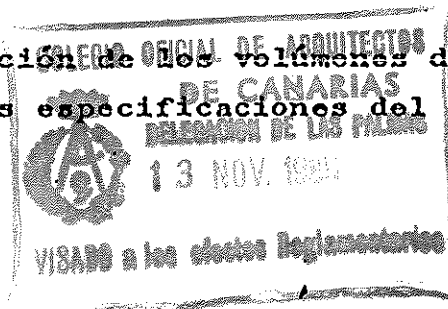
ARTICULO 14.

1) "Los Estudios de Detalle podran formularse cuando fuera 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:

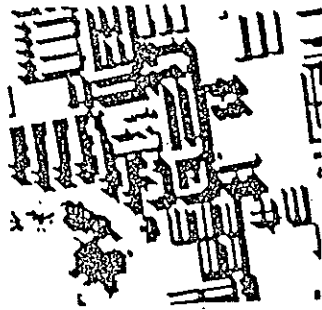
a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.



Miguel Cabrera
arquitecto

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



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 25 de marzo de 1986.

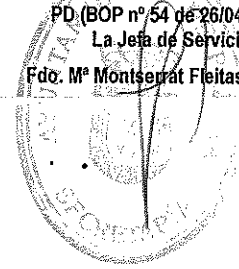
En Pájara a 9 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal,

PD.(BOP nº 54 de 26/04/2013)

La Jefa de Servicio

Fdo. M^a Montserrat Fleitas Hererra.



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

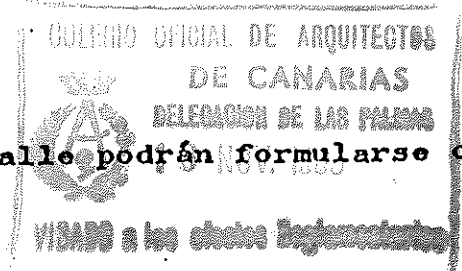
ARTICULO 65. Uno.

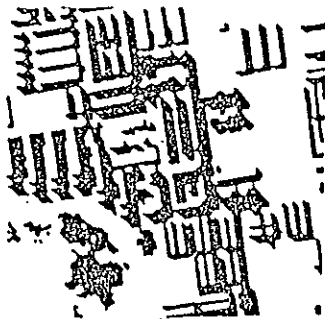
"Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

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

.../...



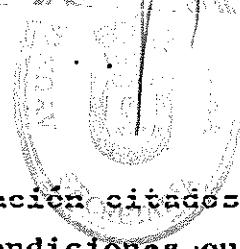


DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 25 de marzo de 1986.

En Pájara a 9 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal.,
PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)
La Jefa de Servicio

Fdo. M^a Montserrat Flaite Hererra.



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.

ARTICULO 65.Dos.

"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".

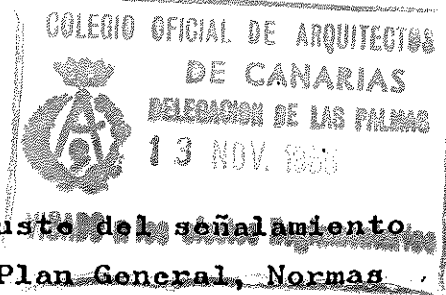
TRES.

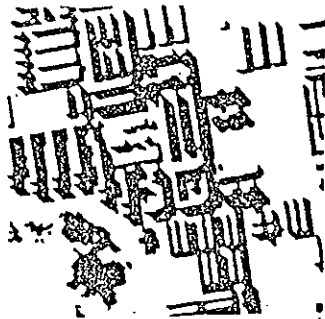
"En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Pro-

.../...

Miguel Cabrera
arquitecto

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





DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 25 de marzo de 1986.

En Pájara a 9 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal.,
PD (BOP n° 54 de 26/04/2013)
La Jefa de Servicio

Fdo. M^a Montserrat Eleitas Hererra.



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.

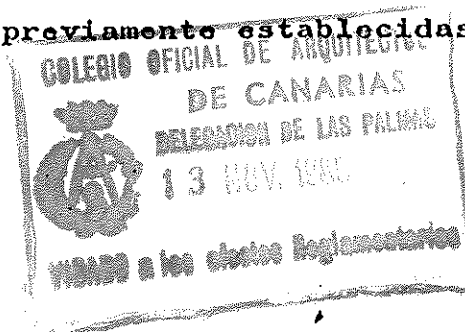
"La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo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

CINCO.

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

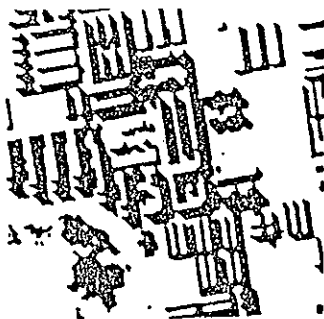
SEIS.

"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".



Miguel Cabrera
arquitecto

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



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 25 de marzo de 1986.

En Pájara a 9 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal.,
PD (BOP nº 54 de 28/04/2013)
La Jefa de Servicio

Fdo. M^o Montserrat Fleitas Herrera.



ARTICULO 66.

"Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

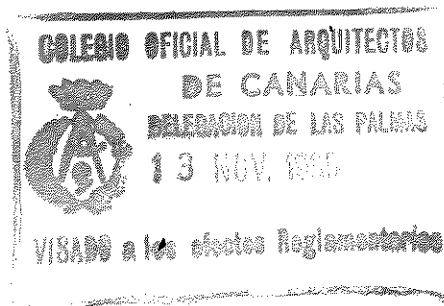
1.- Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

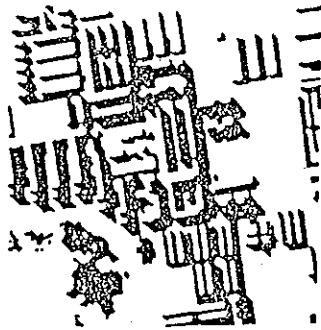
2.- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo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

Miguel Cabrera
arquitecto

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





DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 25 de marzo de 1986.

En Pájara a 9 de mayo de 2013.

La Secretaría General Acctal.,
PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)
La Jefa de Servicio

Fdo. M^a Montserrat Fleitas Herrera.



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.

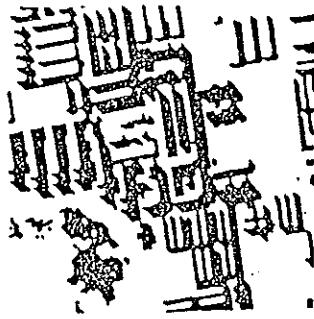
Según los artículos 35.1e., 40.2 y 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la tramitación y aprobación de Estudios de Detalle constituye competencia exclusivamente municipal.

1. Donde pueden aplicarse.

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 Estidops 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



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 25 de marzo de 1986.

En Pájara a 9 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal.,
PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)
La Jefa de Servicio

Fdo. M^a Montserrat Fleitas Hererra.



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.

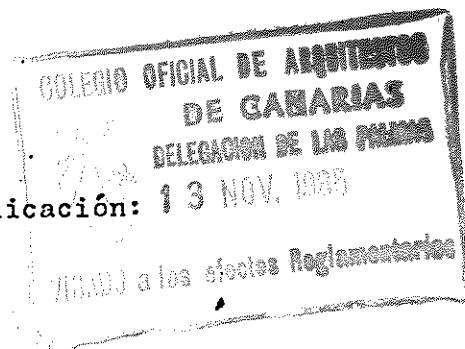
C.- En términos municipales con Planes Generales totalmente adaptados o redactados conforme a la Nueva Ley del Suelo podran hacerse Estudios de Detalle en el suelo urbano y en el afectado por Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior aprobados definitivamente sobre suelo urbanizable. En suelo 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.

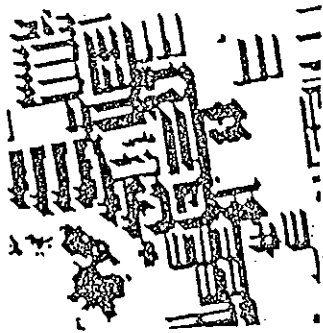
2. Cuando son de aplicación.

Los Estudios de Detalle son de aplicación: 13 NOV. 1985



Miguel Cabrera
arquitecto

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



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 25 de marzo de 1986.

10

En Pájara a 9 de mayo de 2013.

La Secretaría General Acctal.,
PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)
La Jefa de Servicio

Fdo. M^a Montserrat Feitas Hererra.



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.

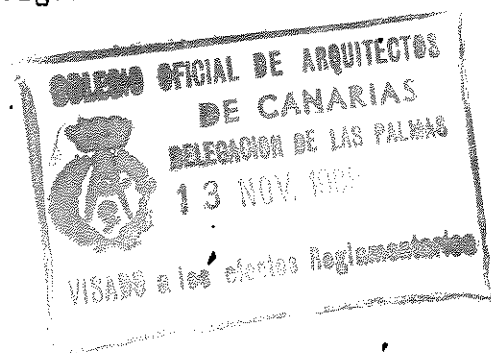
C. Para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela, en desarrollo de las determinaciones que el Plan contenga a estos efectos.

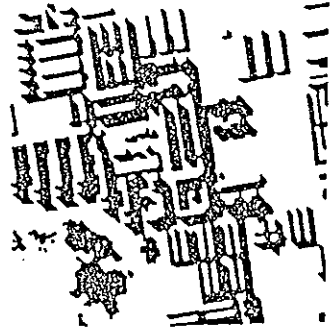
Como normativa aplicable al presente Estudio de Detalle, conviene reflejar lo que dicen las ordenanzas del Plan Parcial "Cañada del Rio" respecto a los mismos:

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:

Miguel Cabrera
arquitecto





DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 25 de marzo de 1986.

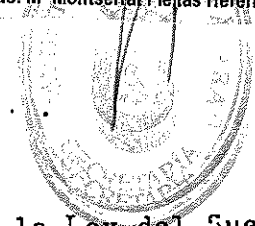
En Pájara a 9 de mayo de 2013.

La Secretaría General Acctai.,

PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)

La Jefa de Servicio

Fdo. M^a Montserrat Fleitas Herrera.



- 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, rodadado peatonal prevista cuantitativamente en el Plan Parcial.

- Las determinaciones "c" y "d" del mismo artículo: El Estudio de Detalle localizara 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.



Miguel Cabrera
arquitecto



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 25 de marzo de 1986.

En Pájara a 9 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal,
PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)

La Jefa de Servicio

Fdo. M^a Montserrat Fleitas Herrera.



1.3. Procedencia de su redacción.-

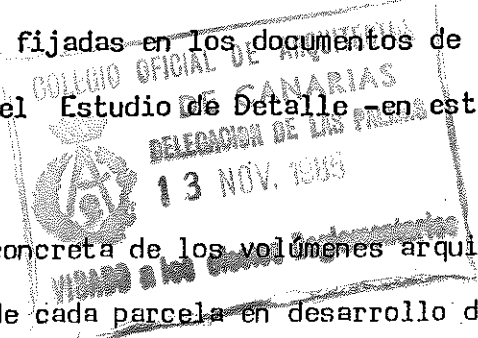
Según todos los preceptos contenidos en la legislación vigente que regula esta figura de planeamiento, además de las Ordenanzas del Plan Parcial "Cañada del Rio", procede su redacción por las siguientes razones:

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



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 25 de marzo de 1986.

En Pájara a 9 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal,
PD (BOP n° 54 de 26/04/2013)
La Jefa de Servicio

Fdo. M^o Montserrat Fleitas Herrera.



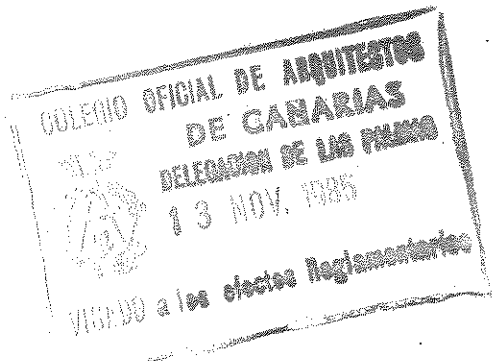
1.4. Justificación de la solución adotada .-

Del Plan Parcial se extraen una serie de determinaciones que son condiciones de borde para el presente Estudio de Detalle al venir cuantificadas. Los datos de estas determinaciones son las siguientes:

Polígono	Superficie m2	Edificación Resid.Turist m2	Edificación Comercial m2	Equipamiento m2	Verde Intrapolíg m2
D-2	181.144	9.173	340	10.000	50.705

El Polígono tiene, asimismo, asignada en el Plan Parcial una edificabilidad global de 0,053 m2/m2.

Partiendo de estas especificaciones, y teniendo muy en cuenta las exigencias de la tipología y uso de las edificaciones que se pretende implantar en el mismo -edificaciones turísticas- se ha llegado a la solución de ordenación interna del Polígono grafiada en los planos. Esta solución, responde fundamentalmente al criterio de respetar al máximo la configuración natural del terreno y del análisis de su aptitud como soporte para futuras actuaciones de tipo turístico.



Miguel Cabrera
arquitecto



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 25 de marzo de 1986.

En Pájara a 9 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal.,
PD (BOP nº 54 de 28/04/2013)
La Jefa de Servicio

Fdo. M^a Montserrat Fleitas Herrera.



El Polígono dadas sus características topograficas y su situación dentro del Plan Parcial y su relación con el viario se ha optado por dividirlo en cuatro parcelas aptas para un uso turistico residencial, una parcela destinada a equipamiento deportivo y otra a comercial.

Las parcelas para edificación residencial turistica se han ubicado de forma que no se perturben mutuamente dejando entre ellas grandes zonas verdes que sirvan de colchón entre actuaciones contiguas y siempre disponiendo de buena accesibilidad desde el viario principal y muy buena orientación. Con esta separación entre parcela se consigue tambien ganar altura entre ambas con lo cuál se garantizan las vistas sobre la playa y Bahía de Costa Calma.

El trazado viario, tanto peatonal como rodado, en el interior del Polígono se ha realizado adaptandolo a la configuración natural del terreno y siguiendo sus perfiles naturales para no forzar cambios geomorfológicos de importancia. Se procura asimismo, que en el interior del Polígono el tráfico rodado altere lo mínimo la actividad residencial para lo que se diferencian claramente y se separa adecuadamente el trafico rodado y el peatonal. Se reduce al mínimo el rodado contando con la tolerancia que establece el Art. 23 de las Ordenanzas del Plan Parcial "Cañada del Rio", de que se pueden trasvasar metros cuadrados de vias públicas rodadas a peatonal y viciversa, desarrollandose únicamente las vias de servicio interior necesarias para dotar del imprescindible acceso rodado a las edificaciones.

Miguel Cabrera
arquitecto



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 25 de marzo de 1986.

15

En Pájara a 9 de mayo de 2013.

La Secretaria General Acctal,
PD (BOP nº 54/ de 26/04/2013)
La Jefa de Servicio

Fdo. M^a Montserrat Fleitas Herrera.



De acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial, el Polígono admite una edificación comercial de 340 m² que se ubican de acuerdo con los deseos del promotor en una sola parcela y junto al nudo más importante del viario.

1.5. Parcelación - Edificabilidades

Las edificabilidades que asigna al Polígono el Plan Parcial se distribuyen en seis parcelas de la siguiente forma:

PARCELA	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	EDIFICABILIDAD
1	44.663 m ²	Resid.Turist.	6.525 m ²	0,146 m ² /m ²
2	45.440 m ²	Resid.Turist	2.408 m ²	0,052 m ² /m ²
3	10.842 m ²	Resid.Turist.	120 m ²	0,011 m ² /m ²
4	10.307 m ²	Resid.Turist.	120 m ²	0,011 m ² /m ²
5	2.776 m ²	Comercial	340 m ²	0,122 m ² /m ²
6	10.594 m ²	Equip.Deport.	-----	-----

11.400 m² en el resto de parcelas

Se construye la superficie construida

EN LA PARCELA ES 36.750 m²



Miguel Cabrera
arquitecto

AG

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión de 25 de marzo de 1986.

En Pájara a 9 de mayo de 2013.

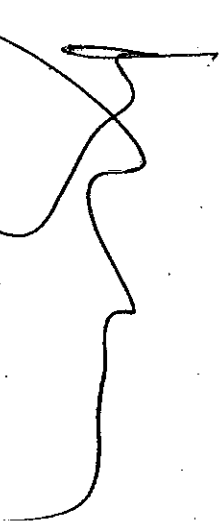
La Secretaria General Acctal.,
PD (BOP nº 54 de 26/04/2013)
La Jefa de Servicio

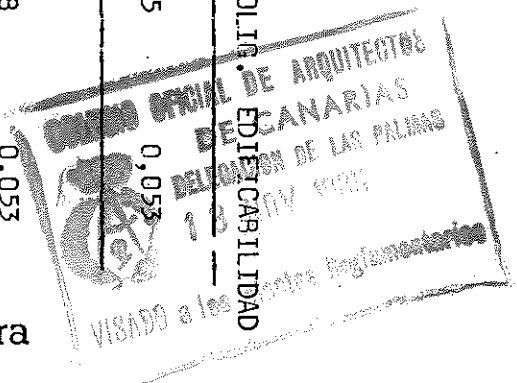
Fdo. M^o Montserrat Fleitas Herrera



	POLIGONO	SUPERFICIE	EDIFICACION RESID. TURIST.	EDIFICACION COMERCIAL	EQUIPAMIENTO	VERDE INTRAPOLIG.	EDIFICABILIDAD
Plan Parcial	D-2	181.144	9.173	340	10.000	50.705	0,053
Estudio e Detalle	D-2	181.144	9.173	340	10.594	50.708	0,053

Las Palmas de Gran Canaria a 30 de octubre de 1.985


Fdo. Miguel Cabrera Cabrera
Arquitecto.-



Miguel Cabrera
arquitecto