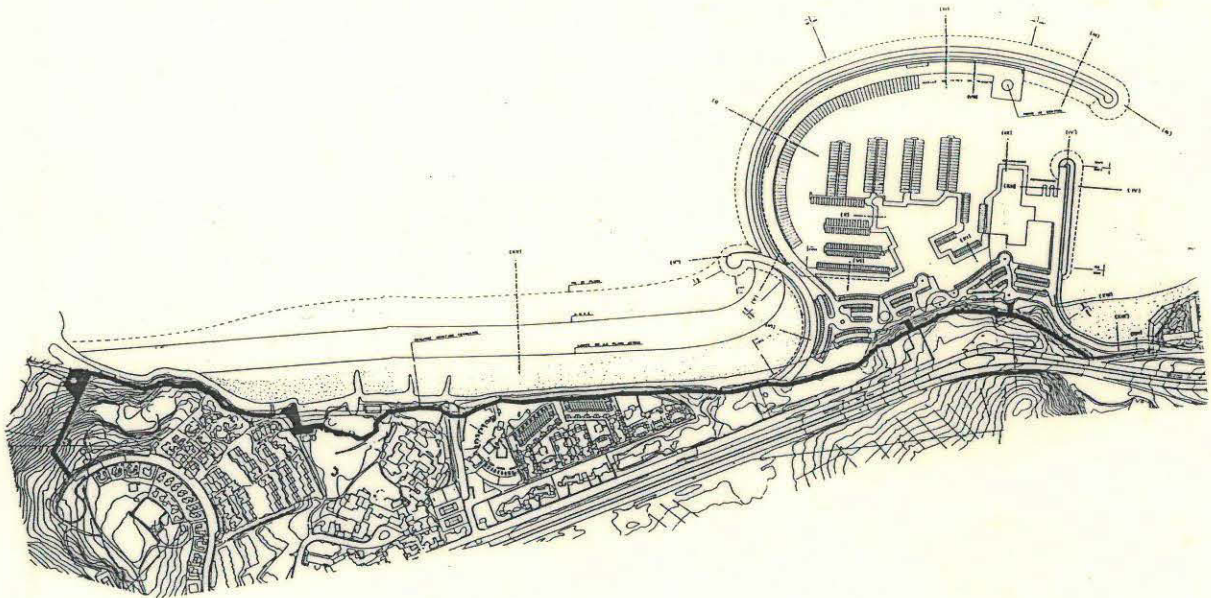




INGENIERIA
TECNICA
CANARIA

AVDA. DE CANARIAS, 20 - 2º C/D
EDIFICIO HUKANA
35002 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL LITORAL DE "BAHIA FELIZ"



PETICIONARIO

PUERTO FELIZ S.A.

SITUACION

BAHIA FELIZ

TERMINO MUNICIPAL DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

M A R Z O 1 9 9 4

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 4194, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6.3.95 y provisionalmente el día 11.7.95

San Bartolomé de Tiraján, a Octubr. 95

EL SECRETARIO GENERAL



DOCUMENTO " A "

M E M O R I A

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION
DEL LITORAL DE "BAHIA FELIZ"

1994

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL LITORAL "BAHIA FELIZ".

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente docu-
CAPITULO I.- PROMOTOR Y ANTECEDENTES 7/94, aprobado
inicialmente por el Pleno Municipal el día 6-3-95
y provisionalmente el día 11-7-95

San Bartolomé de Tzajona a Octubre 95

EL SECRETARIO GENERAL,

1.1.- PROMOTOR

El Promotor del presente Plan Especial de Ordenación del Litoral es la Sociedad "Puerto Feliz, S.A", con domicilio en el Centro Comercial de la Urbanización.

1.2.- ANTECEDENTES

El Plan Especial de Reforma Interior de Bahía Feliz, se aprobó definitivamente con la toma de conocimiento por parte del Consejero de Política Territorial de fecha 30/03/93 del Texto Refundido presentado ante dicha Consejería en cumplimiento del acuerdo de la C.U.M.A.C. en su sesión de 29/01/93, que suspendió la aprobación definitiva, a fin de que se corrigieran unas deficiencias y siendo publicado en el Boletín Oficial de Canarias de fecha 24 de Febrero de 1994.

Como complemento importante del citado P.E.R.I., un grupo de promotores de la zona, han constituido la Sociedad

"Puerto Feliz, S.A.", con la finalidad de desarrollar un Puerto Deportivo en esta zona con capacidad para mas de 400 embarcaciones, así como, la mejora de la Playa de la Urbanización, que hoy en día se reduce, incluso en bajamar, a una estrecha franja de apenas 20 metros de anchura, quedando limitada en la pleamar por un cordón litoral de gravas de gran tamaño que la hacen muy incómoda para el uso de bañistas.

Al estar redactándose en estos momentos en Plan Especial de Ordenación del Litoral de los Municipios de San Bartolomé de Tirajana y Mogán, por encargo de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, este trabajo se ha llevado en paralelo con el mismo, así como, con la Dirección General de Costas y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, con el fin de que por todas las partes se asuma el contenido básico de este trabajo.

Del mismo modo, se ha intentado redactar conjuntamente el Proyecto de Puerto Deportivo con el Proyecto de la Edificación del mismo, que se intenta sea lo más típica canaria, constituyendo un clásico "poblado canario", con edificaciones de cubiertas a dos o más aguas, y con tejas.

Por todo lo anterior, se procede a la redacción del presente Proyecto de Plan Especial de Ordenación del Litoral de "Bahía Feliz".

DILIGENCIA: - Para el presente Proyecto de Ordenación del Litoral forma parte del expediente n.º 7/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6.3.95 y provisionalmente el día 11.7.95.

San Bartolomé de Tirajana, a

EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 7194, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6-3-95 y provisionalmente el día 11-7-95.

Capítulo II.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACION

San Bartolomé de Tirajana, Octubre 95
EL SECRETARIO GENERAL,



La justificación de la procedencia del presente Plan Especial de Ordenación del Litoral de Bahía Feliz, viene marcada por la necesidad de crear un Puerto Deportivo en esta zona en cuyo entorno se asienta el mayor porcentaje de camas hoteleras de la oferta turística de Gran Canaria y que en la actualidad carece de cualquier tipo de instalaciones para la práctica de la náutica deportiva que tan importante papel juega en la promoción del turismo y en la elevación de su calidad. Así mismo las obras previstas permiten la regeneración de la playa en todo el litoral de la Urbanización, propiciando la potenciación de su uso y concretamente de la costa como zona de dominio público, protegiendo su disfrute al servicio de una mayor calidad tanto del espacio construido como del espacio a construir.

La necesidad de ordenar el territorio donde se irá a ubicar el futuro Puerto Deportivo, así como, compatibilizar el planeamiento vigente o futuro con el espíritu y la letra de la Ley de Costas y utilizar las sinergías de las Leyes Territoriales para inducir en el planteamiento vigente o futuro, un nivel de equipamientos de servicios de la calidad del planeamiento del litoral e inducir asimismo, los usos que aseguren el disfrute del dominio público, son razones de peso y objetivos operativos a alcanzar por este Plan Especial de Ordenación, como para justificar la procedencia de su ordenación.

Por otro lado, la escasez de playas en esta zona de Bahía Feliz, obligan a la regeneración de la playa actual, que quedará encajada entre el dique de abrigo del Puerto y la Punta de Tarajalillo, con aportación de más de 273.000 m³ de arena, lo que supondrá una clara mejora del litoral de la Urbanización.

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 7/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6.3.95 y provisionalmente el día 11.7.95
San Bartolomé de Trajera, Octubre 95
EL SECRETARIO GENERAL,
p. l.



DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 7194, aprobado

CAPITULO III.- INFORMACION URBANISTICA en 6.3.95

y provisionalmente el día 11.7.95

San Bartolomé de Tirajana a

octubre 95

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



3.1.- NORMATIVA DE APLICACION.

El presente Planeamiento cumplirá con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 92, así como, en el Reglamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Este Plan Especial de Ordenación se redacta en paralelo al Plan Especial de Ordenación del Litoral de las costas de San Bartomé de Tirajana y Mogán, estando ambos documentos en consonancia.

3.2.- ADECUACION DEL AMBITO DEL PLAN AL CONTEXTO MUNICIPAL.

La implantación de un Puerto Deportivo en esta zona, generará para el Municipio de San Bartolomé de Tirajana un turismo de alta calidad, tan necesario para la zona turística. Por otro lado, existe hoy en día en la Isla de Gran Canaria un gran déficit de puestos de atraques, de tal forma que las empresas dedicadas a la venta de embarcaciones están viendo imposibilitada su capacidad de venta, al no encontrar el usuario ningún punto de atraque.

Asimismo, es conocido el gran déficit que actualmente cuenta la zona turística, de lograr un lugar o punto de encuentro entre las diferentes clases sociales que, cada vez más, se están necesitando. Por ello, el Puerto Deportivo de Bahía Feliz, apuesta totalmente por convertirse en ese polo de atracción de la sociedad que existe hoy en día en toda la zona turística, con la creación de un Club Náutico y zonas comerciales de alta calidad.

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 7194, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6.3.95 y provisionalmente el día 21.7.95.

San Bartolomé de Tirajana, a 10 de Junio de 1995

EL SECRETARIO GENERAL,

3.3.- DESCRIPCION DEL AMBITO DE PLANEAMIENTO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Los terrenos en que se desarrolla este Plan Especial tienen una superficie total de 222.527 m², de los que 48.240 m² corresponden a la Zona Marítimo Terrestre y 174.287 m² al Mar Territorial y son por tanto bienes de dominio público, cuyo uso debe ser objeto de la correspondiente Concesión Administrativa. El detalle de calificación de dichos terrenos es el siguiente:

	ZONA MARITIMO (m2) TERRESTRE	MAR TERRITORIAL (m2)	TOTAL (m2)
PUERTO.....	17.660	89.867	107.527
PLAYA.....	30.580	84.420	115.000
TOTALES.....	48.240	174.287	222.527

El ámbito del Plan queda delimitado en la hoja de

planos nº 3, siendo su lindero Norte la Zona Marítimo Terrestre y sus linderos Este, Sur y Oeste el Mar Territorial.

La conexión con el sistema general viario se hará a través del ramal de salida hacia Las Palmas del nudo existente en la Urbanización "Playa del Aguila".

En relación al Plan Especial de Reforma Interior de Bahía Feliz, este Plan Especial se acopla perfectamente al Paseo Marítimo de dicho Plan, integrándose el mismo como un elemento más del Puerto Deportivo. En referencia a las parcelas traseras del Puerto (Parcelas N, O y P), el redactor del presente Plan Especial entiende que dichas parcelas alcanzarán una mayor rentabilidad con la creación del Puerto Deportivo y la Playa colindante al propio Puerto.

DILIGENCIA: Este documento forma parte del expediente nº 7/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6.3.95 y provisionalmente el día 11.6.95. San Bartolomé de Guzmán, 10 de Octubre de 1995. EL SECRETARIO MUNICIPAL,

3.4.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO.

Los fondos marinos en que se ubican el conjunto de Puerto y Playa Regenerada están constituidos por arenas de superficie en capas que hasta los 10 metros de calado presentan espesores superiores a los 2 metros, cubriendo un substrato de rocas fonolíticas con intrusiones de rocas basálticas que pueden apreciarse en el acantilado inmediato al Puerto.

Estas arenas con tamaño medio de grano de 0,16 mm. son de composición mixta, con un 75,7% de fracción terrígena de origen por erosión de las rocas anteriormente citadas y un 24,3% de fracción orgánica procedente de fondos marinos.

DECLARACION: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 7/94, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento el día 6-3-95 y provisionalmente el día 11-7-95. Octubre 95

CAPITULO IV.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

EL SECRETARIO GENERAL,



Con las actuaciones previstas en este Plan Especial se pretende fundamentalmente la creación de unas instalaciones de náutica deportiva y de recreo que cubran las demandas actuales de una importante zona turística y de una sociedad en expansión, con evidente vocación marinera, pero a lo que sin embargo le falta mucho para alcanzar el índice de barcos de recreo por habitante de que disponen otros países europeos.

A tal fin el Puerto Deportivo se proyecta con todas las instalaciones adecuadas para servir de base al tipo de barcos frecuentes en las islas, así como para el apoyo y avituallamiento del importante y creciente flujo de embarcaciones en tránsito provenientes de Europa y de otras islas del archipiélago Canario.

En la distribución y dimensionamiento de los puestos de atraque con esloras de 7, 8, 10, 12, 15 y 20 metros se han tenido en cuenta los tipos de barcos frecuentes actualmente en las islas con una importante proporción de barcos de 12 m. como tipo de "cruceiro" que tiende a generalizarse. No obstante, el tipo de sujeción deslizando de las cornamusas de amarre previstas en los pantalanes flotantes, permite variar la separación entre las mismas para adaptarse a las variaciones de tamaño ó distribución de atraques que se deseen introducir cuando así

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 7194, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6-3-95 y provisionalmente el día 11-7-95

San Bartolomé de Tirajana, a Octubre 95

lo aconseje la experiencia en la explotación del Puerto.

También se ha dado especial importancia a los muelles fijos y zonas específicas para los barcos de excursiones y pesca deportiva, que tienen un gran peso como foco de atracción turística y de cuyo tráfico se esperan importantes rendimientos económicos.



Muro alto hasta 7'50m.

Dentro de la zona portuaria se delimitan los espacios destinados a los necesarios establecimientos de restauración, comerciales y sociales, que demanda una población de paso de alto "standing", y que teniendo en cuenta la gran atracción que las instalaciones portuarias ejercen sobre toda población de ocio, deberán estar dimensionadas para poder atender también la previsible demanda de visitante turísticos de la zona.

Se incluye en el Plan Especial la regeneración de la Playa de Tarajalillo, mediante la aportación de arena procedente de fondos marinos no activos, que quedará retenida en su apoyo Suroeste por el propio dique de abrigo del Puerto. Se transforma así esta Playa, actualmente constituida por un estrecho cordón litoral de gravas en un playa estable, de unos 800 metros de longitud y 40.000 m² de superficie seca, que constituye un importante complemento de la ordenación de este tramo de litoral. La playa queda limitada en su extremo Oeste por un amplio paseo peatonal, a nivel superior, que enlaza directamente con el Puerto, bajo el que se disponen los locales necesarios para desarrollar todas las actividades y servicios

que requiere el uso público de la playa, cuya superficie de arena quedará así exenta de tales servidumbres. Esta separación física por desnivel entre el paseo y la playa se considera conveniente tanto para proporcionar un adecuado relax al bañista como para ofrecer desde el paseo una visión dominante del horizonte marino.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 7/94, aprobado por el Pleno Municipal el día 6.3.95 y publicado en el B.O. n.º 22.7.95

San Diego, a los 10 días del mes de Octubre de 1995
EL SECRETARIO GENERAL



INFORMACIÓN: Para saber constar que el presupuesto de
 gastos de este plan de ordenación n° 7/94
 ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de
 San Sebastián de los Ríos el día 11.7.95
 EL SECRETARIO GENERAL

6.3.95
 11.7.95
 Octubre 95

CAPITULO V.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

La oportunidad de construcción de un puerto deportivo en la zona de Tarajalillo queda justificada en el Capítulo II de este Plan de Ordenación. En la ubicación y disposición de las obras necesarias para el establecimiento de dicho Puerto ha presidido la idea fundamental de que tales obras no tengan incidencia negativa en la estabilidad de las playas situadas en la zona litoral de posible influencia, que puede considerarse comprendida entre el Barranco de Tirajana y la Punta de Maspalomas.

Del estudio de dinámica litoral que se incluye en la evaluación del Impacto Ambiental como documento complementario de este Plan de Ordenación se deducen las siguientes conclusiones:

- 1º.- La capacidad de transporte sólido litoral en el tramo de Tarajalillo resulta ser de un volumen neto de unos 100.000 m³/año y en el sentido Norte - Sur.
- 2º.- La composición mineralógica de las arenas con incremento de la fracción orgánica respecto a la fracción terrígena, también en el sentido Norte-Sur, pone de manifiesto importante aportación de restos orgánicos en el sentido normal a la costa

Ambas consideraciones han determinado los condicionamien-

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 7/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6.3.95 y provisionalmente el día 11.7.95, que son las siguientes: San Bartolomé de Tirajana, a Octubre 95

EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

- 1.- Ubicar el Puerto frente al saliente rocoso que limita por el Sur la Playa de Tarajalillo, a fin de que el dique de abrigo sirva a la vez de apoyo lateral que permita la regeneración de dicha Playa.
- 2.- Disponer dicho Dique con una forma curva orientada al N-E para no perturbar los flujos de arena paralelos a la costa en el sentido NE-SW.
- 3.- Completar la bocana del Puerto con un contradique apoyado en la costa que contenga los flujos de arena en sentido contrario, en casos de temporales de componente Sur.
- 4.- Hacer en la Playa de Tarajalillo las aportaciones de arena necesarias para dotarla de un perfil estable no restando, siquiera temporalmente, volumen de arena al flujo actual.

Se ha estudiado y desechado la solución de Puerto-Isla, puesto que las evidentes aportaciones de arena normales a la costa, procedente de fondos marinos orgánicos, originarían, por efecto tómbolo, la anulación de tal disposición,

La existencia de aportaciones de arena normales a la costa y la planta en curva adoptada para los diques permiten garantizar la estabilidad de las playas situadas en todo el tramo de costa de posible influencia de las obras objeto de Ordenación.

CAPITULO VI.- ESTRUCTURA URBANISTICA

DILIGENCIA: Para la presente documento forma parte del expediente n° 7/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6.3.95 y provisionalmente el día 11.7.95.

San Bartolomé de Tiraján, a

EL SECRETARIO GENERAL,

(P.A.)

Octubre 95

6.1.- ESTRUCTURA DE LAS CONEXIONES.

El puerto queda conextado con la carretera C-812 de Las Palmas a Mogán por mediación de la intersección existente en la Playa del Águila.

6.2.- ESTRUCTURA DEL USO DEL SUELO.

La utilización y explotación de unas instalaciones portuarias de las características que nos ocupan, requieren un soporte inmediato de servicios relacionados con la actividad de la náutica recreativa y turística que al tiempo que satisfacen e incentivan las demandas de los usuarios, constituyen una fuente de financiación imprescindible para poder abordar estas costosas obras de infraestructura marítima.

Dentro de la zona ordenada, con una superficie total de 222.527 metros cuadrados, se han previsto los siguientes usos:

- Servicios relacionados con la actividad portuaria.....	3.417 m ²	<i>comercial</i>
- Social y recreativo.....	4.033 m ²	
- Comercial y restauración.....	14.094 m ²	
- Vías de acceso y aparcamientos.....	26.284 m ²	
- Muelles y paseos.....	14.422 m ²	
- Playa seca.....	51.200 m ²	
- Playa sumergida.....	63.800 m ²	
- Diques y obras de defensa no utilizables.....	45.277 m ²	
	<hr/>	
SUMA.....	222.527 m ²	
	<hr/>	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 7/94 inicialmente por el Sr. [illegible] y provisionalmente el Sr. [illegible]

San Bartolomé

EL SECRETARIO GENERAL

11.7.95



06.3.95

Octubre 95



CAPITULO VII.- DESCRIPCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente proyecto forma parte del expediente n° 7/94 aprobado inicialmente por el Mismo Municipio el día 6-3-95 y provisionalmente el día 11-7-95

San Bartolomé del Puerto, a Octubre 95
EL SECRETARIO GENERAL,

7.1.- RED VIARIA.

El acceso al puerto se realizará desde la carretera C-812 a través del ramal de salida hacia Las Palmas de la intersección existentes en la Urbanización Playa del Aguila.

De esta vía de penetración parte un ramal que conecta con la marina seca y zona de reparaciones del puerto que permite así el acceso directo de los remolques y plataformas de transporte de embarcaciones hasta los elementos de izada y botadura de embarcaciones. Esta vía principal continúa hasta el muelle de embarcaciones en tránsito y avituallamiento, donde se dispone una explanada dimensionada para permitir el giro y cambio de sentido de marcha de cualquier tipo de vehículo.

El ancho de calzada de la vía de penetración se fija en 7 metros, que permite establecer un carril de circulación de 3,50 metros en cada sentido, que teniendo en cuenta una capacidad admisible de 500 vehículos/hora de intensidad media horaria, permite la evacuación total en una hora de los vehículos previsibles en el puerto, que dispone de una capacidad total de aparcamiento de 475 unidades.

Se ha dado especial importancia a evitar la circulación rodada en todo el recinto portuario, que salvo el muelle

DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 7/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6-3-95 y provisionalmente el día 11-7-95

16

San Bartolomé de Tirajana, a Octubre 95

EL SECRETARIO GENERAL,

de avituallamiento y de tránsito de grandes yates se ha reservado para el tránsito peatonal. A tal efecto, salvo las 156 plazas de aparcamiento previstas en dicho muelle, el resto de las 319 plazas previstas se dispone en pequeñas dársenas - que evitan la sensación de agobio de un gran aparcamiento - situadas en la explanada de acceso al Puerto, a ambos lados de la vía de penetración, y a las que se accede por intermedio de varias rotondas de distribución de tráfico.

El suministro de las embarcaciones menores y locales comerciales y de servicio, dentro de la zona portuaria, se realizará desde los sótanos de los distintos edificios que tendrán acceso directo para vehículos desde la vía de penetración.

El ancho de las aceras se fija en 2,50 metros incluido el bordillo, excepto el paseo de acceso al Puerto, que se incrementará en 2 metros para permitir el establecimiento de un seto ajardinado que separe el tránsito rodado del peatonal.

La dimensión de las plazas de aparcamiento para coches ligeros se fija en 5,00 x 2,50 metros, con calles de maniobra de 6 metros de ancho. En los estacionamientos para autobuses en línea se prevé una superficie de 15 x 3 metros con calle lateral de 9 m. de ancho.

El número de aparcamientos previsto es de 466 plazas para coches ligeros y 9 plazas de autobuses, que cubre ampliamente la norma del 75% de los puestos de atraque.

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 7/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6.3.95 y provisionalmente el día 9.7.95

San Bartolomé de Tiraján, a Octubre 95

EL SECRETARIO GENERAL

7.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Para la determinación del caudal necesario para el abastecimiento de agua potable que demanda la marina, incluidos los usuarios de la playa regenerada, se parte de los siguientes criterios:

- 7.2.1.- Dotación por habitante/día..... 300 litros
- 7.2.2.- Población equivalente en locales comerciales y de servicios..... 0,25 habit/m².
- 7.2.3.- Población equivalente por puestos de atraque:
 - Eslora 7 - 8 m. 2 habitant.
 - Eslora 10 m. 3 habitant.
 - Eslora 12 m. 4 habitant.
 - Eslora 15 m. 6 habitant.
 - Eslora 20 m. 12 habitant.
 - Eslora 35 m. 15 habitant.

Con estos criterios los consumos previsibles se determinan en el siguiente cuadro:

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente de la causa No. 7194 y provisionalmente el día 11.7.95

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA - CONSUMOS

6.3.95

300 l/hab/día

025 hab/u

SECTOR	S. EDIFICABL	USO	HABITANTES	DOTACION (m ³ /día)
	UNIDADES		EQUIVALENTES	
PARCELA 1	177	SERVICIOS	44 ✓	13
" 2	150	"	30	8 11
" 3	150	"	30	8 11
" 4.1.	1.910	COMERCIAL	478 ✓	143 ✓
" 4.2.	2.765	"	691 ✓	207 ✓
" 4.3.	1.860	"	465 ✓	140 ✓
" 5	1.210	SOCIAL Y RESTAURAC.	303	91 ✓
" 6	528	SERVICIOS	132 ✓	40 ✓
" 7	1.324		331 ✓	99 ✓
ATRAQUES				
Eslora 7-8 m	162	-	324 ✓	97 ✓
" 10 m	36	-	108 ✓	32 ✓
" 12 m	144	-	576 ✓	173 ✓
" 15 m	51	-	306 ✓	92 ✓
" 20 m	21	-	252 ✓	76 ✓
TRANSITOS				
Eslora 15 m	4	-	24 ✓	8 7
" 20 m	29	-	348 ✓	87 104
" 35 m	2	-	30 ✓	9 ✓
	TOTALES		4.486	1.345 1.617
	CAUDAL MEDIO (LITROS/SEG).....			18,72
	CAUDAL PUNTA (LITROS/SEG).....			34,57

EMERGENCIA. Se le hace constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 7/94
 Emitido por el Concejo Municipal el día 6-3-95
 y provisionalmente el día 11-2-95
 San Bartolomé de Tiraján
 Octubre 95

El caudal punta previsto de 34,57 litros/segundo será suministrado por ELMASA a cuya red general queda conectada la red de distribución. Esta red, cuya disposición general se representa en la hoja de planos nº 7, está constituida por tuberías de PVC, enterradas bajo los viales, ó que se sitúan en las galerías de servicio previstas en el perímetro de los muelles. Está previsto el suministro directo a los barcos de esloras iguales o superiores a 10 metros; que dispondrán de contador independiente, instalándose contador patrón por cada pantalán para amarre de barcos de 7 y 8 m. de eslora.

7.3.- RED DE SANEAMIENTO.

Se prevé el reciclado de la totalidad del caudal de agua residual procedente tanto del puerto como de la zona de servicio de la playa regenerada, para un posterior empleo en jardinería. A estos efectos se disponen 7 depósitos de recepción y bombeo desde los que las aguas brutas procedentes de los distintos sectores se impulsan por las tuberías enterradas de PVC - según esquema que se representa en el plano nº 8 - al depósito general receptor de la Urbanización que está situado a la cota +7,00 m. Desde este depósito, en el que se somete el agua residual a un proceso primario de desbaste mediante tamices automáticos, se impulsan las aguas a la Red General de

Saneamiento de ELMASA, en pleno funcionamiento y con capacidad suficiente para la totalidad de los caudales previstos.


Todas las estaciones de impulsión previstas dispondrán de tres cuerpos de bomba de paso integral (80 mm) y arranque automático mediante hidroniveles, con capacidad cada una de ellas para la mitad del caudal previsto en cada sector, de tal forma que una bomba quede siempre libre para entrar automáticamente en rotación sucesiva con las demás bombas y en previsión de averías.

Están previstas tuberías de captación e impulsión en la galería de servicios de los muelles en previsión de que se generalice la toma de aguas residuales desde las sentinas de los barcos atracados, evitando el vertido antirreglamentario en el interior de las dársenas.

Las aguas pluviales vierten directamente al mar por tramos independientes de conducciones normales a los muelles conectados con los imbornales que determinen las pendientes transversales de los distintos sectores, formando un sistema absolutamente separativo del de captación de aguas residuales.

DICIEMBRE 1944
 Estado íntegro y provisionalmente
 totalmente por el
 y provisionalmente el
 San Bartolomé
 EL SECRE...
 P. 4

7/94
 11.7.95
 6.3.95
 Octubre 95



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 2/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6-3-95 y posteriormente el día 11-7-95.

7.4.- RED DE ENERGIA ELECTRICA.

San Bartolomé de Tirajana, a Octubre 95

EL SECRETARIO GENERAL

La energía eléctrica será suministrada por la Compañía UNION ELECTRICA DE CANARIAS, S.A., por su red de media tensión a 20 KV que actualmente llega hasta el Centro de Transformación de la Urbanización BAHIA FELIZ que se indica en la hoja de planos nº 9. La red de distribución en media tensión dentro de la zona ordenada, prevista también con una tensión de servicio de 20 KV y aislamiento de 24 KV, conecta con las barras de entrada a dicho Centro de Transformación alimentando a un sistema de siete estaciones transformadoras enlazadas en anillo cerrado y situadas según se representa en dicha hoja de planos. De estas estaciones de transformación parten las líneas de baja tensión trifásica a 220 V. que cubren todos los centros de consumo formando una red que se ha trazado con el condicionamiento de que cada transformador no alimente más de ocho salidas y que cada una de ellas no supere la intensidad de 600 amperios en trifásica (316 KW).

Para determinar la potencia necesaria en cada centro de consumo se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

7.4.1.- PARCELAS. (Aplicación MIBT 010).


USO	POTENCIA	SIMULTANEIDAD
- Servicios generales	100 W/m ²	1
- Comercial	100 W/m ²	1
- Sanitario	100 W/m ²	1
- Deportivo	5 W/m ²	1

7.4.2.- PUESTOS DE ATRAQUE.

<u>ESLORAS</u> m.	<u>INTENSIDAD</u> A	<u>VOLTAJE</u> V	<u>POTENCIA</u> KW	<u>SIMULTANEIDAD</u>
7-8	16	220	3	0,30
10	16	220	3	0,40
12	32	220	6	0,40
15	32	380	17	0,40
20	64	380	34	0,50
35	80	380	42	0,50

Según dichos criterios, las potencias demandadas y transformadores previstos en cada sector se determinan en los cuadros siguientes:

7/94
6.3.95
11.7.95
October 95
San Bartolomé
EL SECTOR



7.4.3.- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

SECTOR	P A R C E L A S				PUESTOS DE ATRAQUE				CONSUMO SECTOR KW	POTENCIA TRAFIO (KVA)	
	Nº	EDIFICA- BLES m2	POTENCIA INSTALADA	SIMULTA- NEIDAD	CONSUMO KW	MODULOS	Nº DE	POTENCIA INSTALADA			SIMULTA- NEIDAD
I	1	354	53,4	1	36						
	2	30	3,0	1	3						
						20 x 5	21	714	0,50	357	
						20 x 5	21	714	0,50	357	
		ALUMBRADO PUBL.	3,0	1	5						
					44					714	
											2 x 630
II	3	30	3,0	1	3						
						15x4,50	51	17	0,40	347	
		ALUMB. PUBLICO	3,0		3						
					6					347	
											1 x 630

DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 794 aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6.3.95 y provisionalmente el día 11.7.95
 San Bartolomé de Tirajana a Octubre 95
 EL SECRETARIO GENERAL,
 P.d.



7.4.3.- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

SECTOR	P A R C E L A S				PUESTOS DE ATRAQUE				CONSUMO SECTOR KW	POTENCIA TRAFIO (KVA)	
	Nº	EDIFICA- BLES m2	POTENCIA INSTALADA	SIMULTA- NEIDAD	CONSUMO KW	MODULOS	Nº DE	POTENCIA INSTALADA			SIMULTA- NEIDAD
III	4.1.	1.910	191	1	191						
						7 x 2,6	66	198	0,30	59	
						8 x 3	44	132	0,30	40	
						10 x 3,6	16	48	0,40	19	
	ALUMBRA. PUBLICO	1.910	6	1	6						
										118	315
IV	4.2.	2.765	277	1	277						
						10 x 3,6	20	60	0,40	24	
						12 x 4	144	864	0,40	346	
	ALUMB. PUBLICO	2.765	6	1	6						
										370	653

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento forma parte integrante y esencial del expediente inicial de la obra de saneamiento municipal del distrito de San Bartolomé de Tirfana, a provisionales de un presupuesto de 494 63.95 del 7-95

Octubre 95

EL SECRETARIO GENERAL,

370 653

2 x 400

7.4.3.- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

SECTOR	P A R C E L A S				PUESTOS DE ATRAQUE				CONSUMO SECTOR KW	POTENCIA TRAF0 (KVA)		
	Nº	EDIFICA- BLES m2	POTENCIA INSTALADA	SIMULTA- NEIDAD	CONSUMO KW	MODULOS	Nº DE	POTENCIA INSTALADA			SIMULTA- NEIDAD	CONSUMO KW
V	4.3.	1.860	186	1	186							
						8 x 3	26	78	0,30	23		
						7x2,6	26	78	0,30	23		
	ALUMBR. PUBLICO	1.860	4	1	4							
					190					46		1x400
VI	5	1.210	121	1	121	20x5	8	272	0,50	136		
	6	528	53	1	53	35x7	2	84	0,50	42		
						15x4,50	4	17	0,40	27		
	ALUMBR. PUBLICO	1.210	13	1	13							
					185					205		2x250
VII	7	1.324	132	1	132							
	ALUMBR. PUBLICO		14	1	14							
						146						146

11.7.95
 7194
 6.3.95
 Octubre 95
 EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 7/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6-3-95 y provisionalmente el día 11-7-95

San Bartolomé de Tirajana, a October 95

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



7.4.4.- ALUMBRADO PUBLICO.

En el apartado 7.4.3., en el que se determinan los consumos de energía eléctrica en cada sector, se han tenido en cuenta las redes de alumbrado público que conectan en los distintos transformadores. Para el alumbrado de los viales se utilizarán luminarias de 250 watios de vapor de sodio de alta presión, situadas sobre báculos de 10 metros de altura, colocados prácticamente a tresbolillo en ambos márgenes de cada calzada, con una separación entre sí de 25 metros, siendo la iluminación media prevista superior a 27 lux.

En los muelles se instalarán farolas de diseño especial de 150 W. de vapor de sodio sobre báculos de acero inoxidable de 3,5 m. de altura alineados sobre los espaldones, con una separación de 15 metros.

Para la iluminación de explanadas libres de edificación se ha previsto una potencia de 2 W/m^2 .

De acuerdo con el esquema de alumbrado público representado en la hoja de planos nº 10, las potencias requeridas en cada sector son las siguientes:

SECTOR	LUMINARIAS (250W)	FAROLAS (150W)	REFLECTORES (400W)	FAROS Y EXPLANADAS (W)	POTENCIA CONSIDERADA (KW)
I		19		2.000	5
II		19			3
III	7			3.820	6
IV				5.520	6
V				3.720	4
VI	30	11	2	2.420	13
VII	36	28			14

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 4/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6.3.95 y provisionalmente el día 11.7.95

San Bartolomé de Tirso, Adme 95
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 7/94, aprobado inicialmente por el Concejo Municipal el día 6.3.95 y provisionalmente el día 11.7.95

San Bartolomé de Tiraján

EL SECRETARIO GENERAL,

7.5.- RED TELEFONICA.

En la hoja de planos nº 11 se representa el esquema de canalizaciones necesarias para el tendido de la red telefónica, que partiendo de los tendidos existentes en la Urbanización Bahía Feliz enlaza todas las tomas previstas en el Puerto y Zona de Servicio de la Playa.

Se han considerado en el Puerto un total de trece cabinas telefónicas públicas dentro de la zona portuaria, adecuadamente situadas para el cómodo acceso a ellas de las tripulaciones de los barcos atracados - lo que supera la norma de disponer de una cabina cada cincuenta atraques, aparte de 4 cabinas en las zonas de aparcamiento y paseo peatonal exteriores al recinto del puerto.

Las canalizaciones telefónicas serán de tubos de PVC de 110 mm. de diámetro protegidos con hormigón, que enlazarán las distintas arquetas de toma y conexiones cuyas disposiciones constructivas se adaptarán a lo que establecen las normas de la Compañía Telefónica.

Sin perjuicio de lo anterior, está previsto en el edificio de la torre de control, la instalación de una central telefónica de control automático, que permitirá disponer de servicio telefónico a bordo de los barcos mediante teléfonos inalámbricos, que se entregarán previo depósito correspondiente exigible a los usuarios que deseen dicho servicio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Decreto
 fue aprobado por el Concejo Municipal el día 03.03.95
 y provisionalmente el día 11.7.95
 San Bartolomé de Tirso, a Octubre 95

CAPITULO VIII.- CUADROS DE CARACTERISTICAS

EL SECRETARIO GENERAL,
 p. d.

De acuerdo con el Plano de Ordenación (hoja nº 5), se realizan los siguientes cuadros de características:

- 8.1.- RESUMEN DE ZONIFICACION.- En el que se detallan las superficies ordenadas en el Mar Territorial, en Zona Marítimo Terrestre y en terrenos propiedad del peticionario.
- 8.2.- RESUMEN DE ORDENACION DE PARCELAS.- Que expresa la superficie de cada parcela, edificabilidad, número de plantas y uso a que se destina.
- 8.3.- DISTRIBUCION DE PUESTOS DE ATRAQUE.- Con indicación para cada modelo de atraque (eslora x manga), los disponibles para uso público, y los cedibles por el plazo de Concesión Administrativa.

8.1.- RESUMEN DE ZONIFICACION.

Calificacion	SUPERFICIES ORDENADAS (m ²)			TOTALES
	En el mar territorial	En Zona Marítimo Terrestre	En terre- nos pro- piedad del peticionar.	
<u>PUERTO DEPORTIVO</u>				
Muelles y áreas de maniobra.	14.422	-	-	14.422
Parcelas edificables:				
nº 1.- Oficina del Puerto y torre de control.	177	-	-	177
nº 2.- Servicios sanitarios. Transformador.	150	-	-	150
nº 3.- Servicios sanitarios. Transformador.	150	-	-	150
nº 4.- Centro Comercial.	13.070	-	-	13.070
nº 5.- Club Náutico. Escuela de vela.	4.033	-	-	4.033
nº 6.- Marina seca. Talleres. Servicios.	2.640	-	-	2.640
Vías de acceso y aparcamientos.	10.084	16.200	-	26.284
Diques y obras de defensa no utilizables.	45.277	-	-	45.277
Sumas parciales.....	90.003	16.200	-	106.203
<u>REGENERACION DE PLAYA</u>				
Playa seca.	20.620	30.580	-	51.200
Playa sumergida.	63.800	-	-	63.800
Parcela nº 7.- Servicios relacionados con el uso público de la playa.	724	600	-	1.324
Sumas parciales.....	85.144	31.180	-	116.324
SUMAS TOTALES.....	175.147	47.380	-	222.527

8.2.- RESUMEN DE ORDENACION DE PARCELAS.

PARCELAS	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD						CONDICIONES DE USO					
	SUPERFICIE (m ²)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	TOTAL EDIFICABLE (m ²)	SERVICIOS PUBLICOS (m ²)	SOCIAL Y DEPORTIVO (m ²)	COMERCIAL (m ²)	ALMACENES CARENADO Y TALLERES (m ²)	RESTAURACION			
1 Torre de control Oficinas de administración Puerto	177	2	2	354	354							
2 Servicios sanitarios Transformador	150	1	1	150	150							
3 Servicios sanitarios Transformador	150	1	1	150	150							
4 Centro comercial Servicios sanitarios	13.070	3	0,50	6.535	300		6.235					
5 Club Náutico. Escuela de Vela Restauración	4.033	2	0,30	1.210		1.210						
6 Marina seca. Talleres Servicios	2.640	2	0,20	528				528				
7 Bañearios. Servicios y comercial relacionado con el uso público de la playa.	1.324	1	1	1.324	300		300		724			
<p>DILIGENCIA: Para hacer constar que inicialmente por el Pleno Municipal el día 7.95 y Provisionalmente el día 6.3.95 Sirio Barbotz de Tirabara, a</p> <p><i>Sirio Barbotz de Tirabara, a</i> SECRETARIO GENERAL <i>P.d.</i></p> <p><i>October 95</i></p>												
<p>TOTALES..... 21.544 10.251 1.254 1.210 1.210 528 724</p>												



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº 7194, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6.3.95 y provisionalmente el día 11.7.95

San Bartolomé de Tirajana, Octubre 95

8.3.- DISTRIBUCION DE PUESTOS DE ATRAQUE.

<u>DIMENSIONES</u>	<u>CEDIBLES</u>	<u>TRANSITOS Y USO PUBLICO</u>	<u>TOTAL</u>
7 x 2,60	69	23	92
8 x 3,00	52	18	70
10 x 3,60	27	9	36
12 x 4,00	108	36	144
15 x 4,50	38	13	51
20 x 5,00	21	21	42
<u>TOTALES.....</u>	<u>315</u>	<u>120</u>	<u>435</u>



Las Palmas de Gran Canaria, 11 de Marzo de 1994.

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS,

- Fdo: Francisco Gonzalez Gonzalez-Jaraba -
Colegiado nº 6488.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 7194, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6.3.95 y provisionalmente el día 11.7.95

San Bartolomé de Tiraján, a Octubre 95
EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.



DOCUMENTO "B"

P L A N D E E T A P A S

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION
DEL LITORAL "BAHIA FELIZ"

1994

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 7/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6-3-95 y provincial el día 11-7-95

PLAN DE ETAPAS

San Bartolomé de Tirajana

Octubre 95

EL SECRETARIO GENERAL,

p.d.



Para la ejecución completa del Plan se han previsto tres etapas sucesivas, que corresponden a la construcción de elementos de obra claramente diferenciados y conectados íntimamente tanto por razones constructivas como para hacer posible la financiación prevista.

PRIMERA ETAPA.

Aborda la totalidad de las obras civiles del Puerto Deportivo y viales de acceso al mismo de tal forma que pueda empezar a ser operativo al final de dicha etapa.

El importe total de las obras, según se deduce del estudio económico (Documento D) es de 1.467.129.725 pesetas de ejecución material y de 1.754.711.071 pesetas de ejecución por contrata.

Teniendo en cuenta los medios disponibles por las empresas constructoras que operan en Canarias, y las características de la obra, se establece que las obras comprendidas en esta primera etapa deben realizarse en dos años.

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 7/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6.3.95 y provisionalmente el día 11.7.95
 San Bartolomé de Tirajana Octubre 95
 EL SECRETARIO GENERAL,

SEGUNDA ETAPA.

Comprende la formación de la playa prevista mediante la aportación en el área definida en los planos de 273.600 m³ de arena procedente de fondos marinos estables. Considerando que esta aportación de arena debe realizarse una vez terminados totalmente los diques de defensa del Puerto, por lo que debe superponerse a la fase final de la etapa anterior. La duración de esta etapa se fija en seis meses para la totalidad de la inversión presupuestada en 128.592.000 pesetas de ejecución material y 153.796.033 pesetas de ejecución por contrata.

TERCERA ETAPA.

Terminación de los edificios e instalaciones previstas en el Puerto Deportivo y Playa. Esta etapa, cuyo presupuesto no se considera, puesto que según se detalla en el Estudio Económico debe autofinanciarse, se solapa en parte con la segunda etapa, fijándose su terminación en dos años.

Este Plan de Etapas, que fija en tres años la terminación total de las obras previstas, se resume en el siguiente diagrama:

30 años

ETAPAS	AÑOS	1	2	3	PRESUPUESTO (Millones pts)
PRIMERA	2	*****	*****		1.755
SEGUNDA	1		***		154
TERCERA	3		*****	*****	---
TOTAL.....					1.909

Las Palmas de Gran Canaria, 11 de Marzo de 1.994.

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS,

- Fdo: Francisco Gonzalez Gonzalez-Jaraba
 Colegiado nº 6488.

003051 10.03.94
 VISTADO 10.03.94

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº 4/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6.3.95 y provisionalmente el día 11.7.95.

San Bartolomé de Tirajana, 10 de Octubre 95

EL SECRETARIO GENERAL,

P.d.

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 7/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 6.3.95 y provisionalmente el día 11.7.95

San Bartolomé de Trujillo, a Octubre 95

EL SECRETARIO GENERAL,



DOCUMENTO " C "

S I S T E M A S D E A C T U A C I O N

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION
DEL LITORAL DE "BAHIA FELIZ"

DECLARACION: Para hacer constar que el presente
está dentro parte del expediente n° 7/94, aprobado
inicialmente por el Consejo Municipal el día 6-3-95
y provisionalmente el día 11.7.95

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL LITORAL DE BAHIA FELIZ

San Sebastián de los Caballeros

Octubre 95

EL SECRETARIO GENERAL,
P. d.

S I S T E M A S D E A C T U A C I O N

1.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 105 DEL TEXTO REFUNDIDO LEY DEL SUELO

Por tratarse de un Planeamiento de iniciativa privada, se incluye este Anejo para cumplimentar el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana y determinar los aspectos que se dictan en su artículo 105.

Nombre y dirección de los afectados

Puerto Feliz S.A.
Urbanización Bahía Feliz

2.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE SU CONSERVACIÓN

La ejecución de las obras de urbanización se llevarán a cabo, mediante el SISTEMA DE COMPENSACIÓN, adoptado entre los sistemas de actuación urbanística, enumerados en el artículo 148 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se elige este sistema por entender que es el más adecuado a las características de la actuación.

En su momento se constituirá la Junta de Compensación de acuerdo con los artículos 157-161 del Texto Refundido de la Ley, y artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión, si ello fuese necesario.

La conservación de la urbanización será obligación del promotor de la marina, y posteriormente de la Entidad Urbanística Colaboradora.