

## ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE PÁJARA

### ANUNCIO

#### 6.558

#### ESTUDIO DE DETALLE DEL POLÍGONO D-7 CAÑADA DEL RÍO

Por el presente y de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas de la normativa de ordenación propuesta por “Estudio De Detalle Del Polígono D-7 Cañada Del Río”, la cual fue aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión de 18 de junio de 1998.

En Pájara, a seis de noviembre de dos mil dieciocho.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Rafael Perdomo Betancor.

#### ANEXO NORMATIVO INTEGRADO EN ESTUDIO DE DETALLE DEL POLÍGONO D-7 CAÑADA DEL RÍO.

#### MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 1. NATURALEZA DEL EXPEDIENTE, SITUACIÓN Y PROPIEDAD.

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

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

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

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

El presente Estudio de Detalle se justifica en el contexto del Plan Parcial de Cañada del Río, que prevé el desarrollo de sus polígonos mediante esta figura

urbanística. Como quiera que el polígono D-7 no ha sido objeto hasta ahora de este planeamiento específico, se procede al mismo en el marco jurídico vigente y en especial el constituido por:

\* Las directrices del Plan Parcial

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

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

#### 3. DE LAS ESPECIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL RESPECTO A ESTE POLÍGONO.

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

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

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

#### 4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL ART. 65 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

#### DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

En este documento se produce a:

a) Ordenar el polígono en parcelas edificables de acuerdo con lo dispuesto en el Plan Parcial, y sus correspondientes alineaciones y rasantes.

b) Repartir la edificabilidad prevista por el Plan Parcial entre las parcelas resultantes, asignando a cada una

de ellas un número de metros cuadrados edificables de acuerdo con las directrices del Plan Parcial (R.P. artículo 65.1.c)

c) Proyectar una red interna de sendas peatonales y viales rodados (R.P. artículo 65.1.c.), con anchos superiores a los mínimos previstos en el P.P. (R.P., artículo 65.3).

d) Suscribir el número de alturas y las condiciones edificatorias previstas por el Plan Parcial para el emplazamiento (R.P. artículo 65.6).

PROPUESTA:

A) Parcelación

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

PARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		
EDIFICABLES	(M2)	SUP. EDIFICABLE (M2)	USO	(M2/M2)
A	17.000	4.500	Turístico	0.264
B	20.517	4.856	Turístico	0.236
C	500	350	Comercial	0.70
TOTAL:	38.017	9.706		0.122
DEPORTIVO 1	5.000			
DEPORTIVO 2	2.000			
ZONAS VERDES				
D	9.925			
E	11.966			
F	7.070			
G	930			
VIAL INTERIOR	330			
PEATONAL	3.800			
TOTAL:	79.040 M2			

Como puede comprobarse, la superficie total edificable asciende a 9.706 m<sup>2</sup> asignados al polígono por el Plan Parcial, con el aditamento de lo dispuesto en el ya mencionado artículo 28,2º de la Ordenanza.

La edificabilidad media que, resulta, por tanto, de dividir dicha superficie, 9.706 m<sup>2</sup> por la total del solar, 79.040 m<sup>2</sup>, es de 0.122 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

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

Usos:

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

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

Parcelas C: Tendrá destino comercial la parcela de 500 m<sup>2</sup> situada en uno de los extremos inferiores del polígono, lindando con zona verde y con vía extrapolygonal. La altura de la edificación en la misma será de dos plantas más semisótano y sótano, y con una edificabilidad asignada de 350 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### B) Reparto de edificabilidad

En el anterior apartado A) se especifica la edificabilidad correspondiente a cada una de las parcelas. Como puede observarse, las de uso turístico son de 0.264 y 0.236 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> respectivamente, mientras que la de la C es

de 0.70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la edificabilidad media en todo el polígono de 0.122 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, tal y como prescribe el Plan Parcial.

#### C) Viales peatonales y rodadas

La superficie mínima ordenada por el Plan Parcial para viales intrapoligonales es de 3.968 m<sup>2</sup>, mientras que la propuesta supera esa cifra, pues asciende a 4.130 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

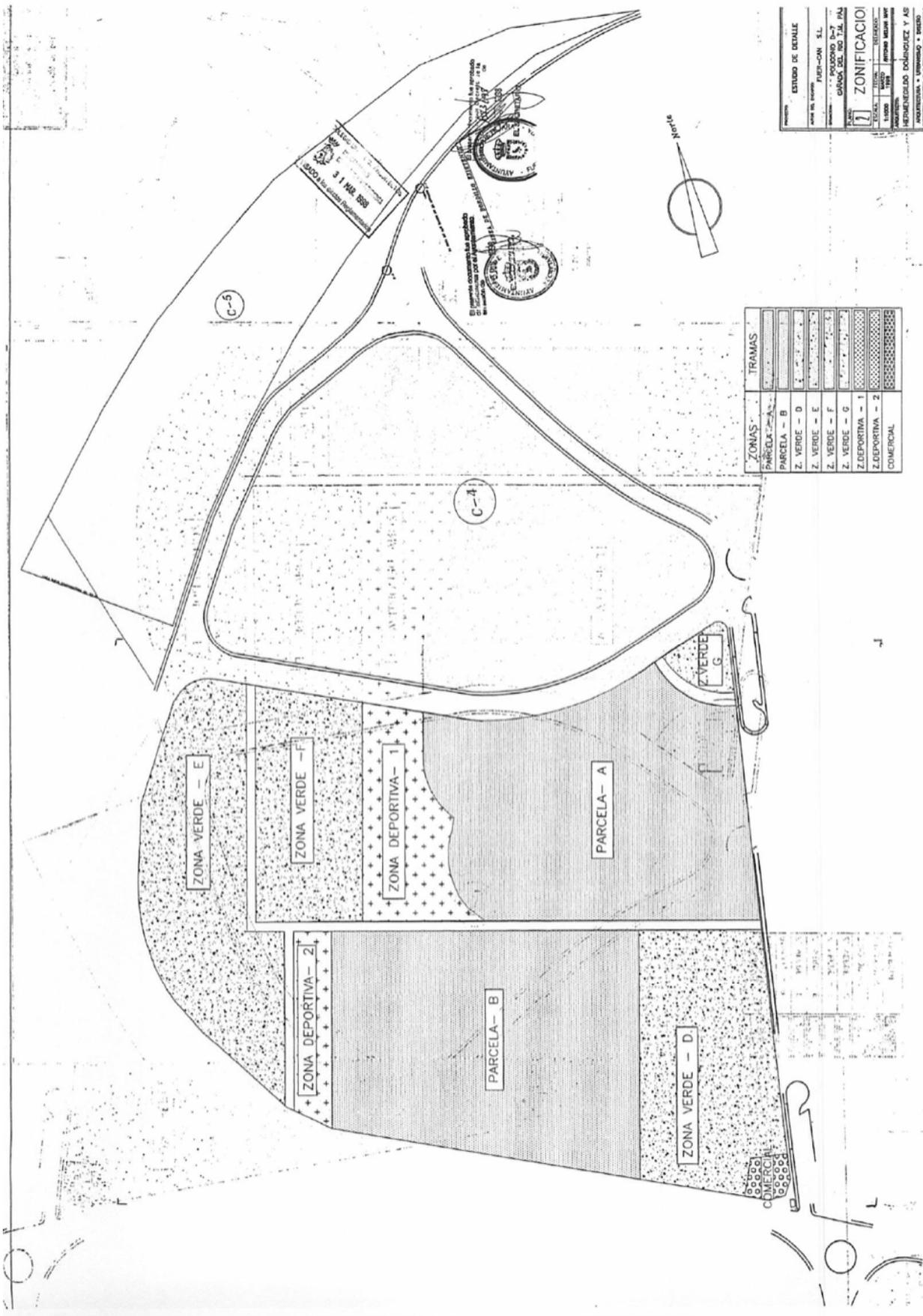
\* Las zonas verdes se han ubicado de manera dispersa, ocupando distintas partes del polígono, e intercaladas con las parcelas edificables, con el fin de distribuir zonas verdes alrededor de las edificaciones.

#### D) Número de alturas

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

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

Continúa con anexo gráfico correspondiente al plano número 2 "Zonificación", integrante en el Estudio de Detalle en cuestión.



ZONAS	TRAMAS
PARCELA - A	[Pattern]
PARCELA - B	[Pattern]
Z. VERDE - D	[Pattern]
Z. VERDE - E	[Pattern]
Z. VERDE - F	[Pattern]
Z. VERDE - G	[Pattern]
Z. DEPORTIVA - 1	[Pattern]
Z. DEPORTIVA - 2	[Pattern]
COMERCIAL	[Pattern]

ESTUDIO DE DETALLE	
PROYECTO	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
AREA DE ESTUDIO	PARCELA - A
PROYECTANTE	INSTITUTO TECNICO DE LAS PALMAS
FECHA	15/11/2018
ESCALA	1:1000
PROYECTADO POR	[Signature]
REVISADO POR	[Signature]
APROBADO POR	[Signature]

168.457