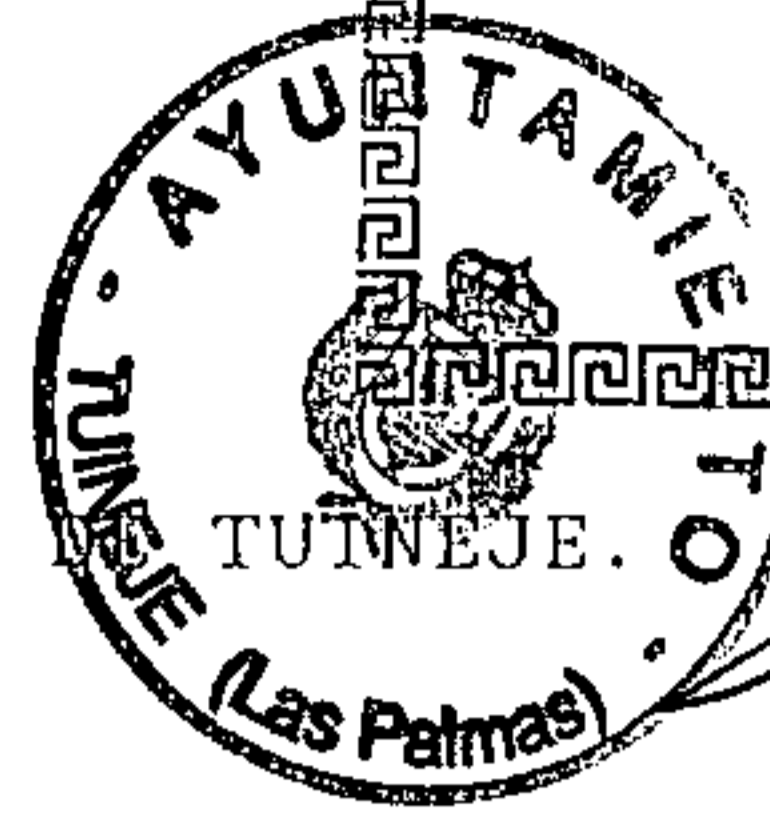


COTEJADO Y CONFORME CON EL ORIGINAL

FECHA 17 SET. 1992

EL SECRETARIO,



MODIFICACION PUNTUAL.
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
SECTOR VALLE DEL ACEITUN.

1. ANTECEDENTES.

Las Normas Subsidiarias Municipales de tuineje, aprobadas con fecha , clasificaron como Suelo Apto para la Urbanización, con destino turístico intensivo TI, un sector de 124.4 has de superficie en la zona costera del Valle del Aceitún.

De acuerdo con las determinaciones de las Normas, dicho suelo está sujeto a las siguientes determinaciones básicas:

Uso turístico.

Superficie mínima de actuación.....	25 has
Edificabilidad bruta máxima.....	0.25 m2/m2
Densidad máxima.....	80 hab/ha

2. OBJETIVO.

El objetivo de la presente modificación es cambiar el destino del sector de suelo apto para la urbanización, que pasaría de turístico intensivo TI a mixto extensivo ME residencial-turístico, sin variar las restantes determinaciones básicas que, conforme se detalla en el apartado 5 de la presente Memoria, serían:

Uso mixto residencial-turístico.

Superficie mínima de actuación.....	50 has
Edificabilidad bruta máxima.....	0.25 m2/m2
Densidad máxima.....	20 viv/ha y 80 hab/ha

3. JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA.

El largo proceso de redacción y aprobación de las Normas Subsidiarias Municipales ha hecho posible que algunos de los objetivos señalados en el momento de su redacción se hayan visto afectados por los cambios acaecidos desde entonces. Dos de estos factores no previsibles en el momento de la redacción, inciden de una forma clara en el sector que se pretende modificar:

1. Ampliación de la oferta residencial.

El área de crecimiento señalado para el núcleo de población permanente de Gran Tarajal en las Normas Subsidiarias, el Valle de Gran Tarajal, clasificado como suelo apto para la urbanización mixta intensiva (residencial turística), es propiedad en su mayoría de una sola sociedad mercantil, y no muestra aún signos de que vaya a ser desarrollado a corto o medio plazo.

Si bien el Ayuntamiento es consciente de la exis-

FECHA 17 SET 1977

EL SECRETARIO



tencia de instrumentos y medidas legales que impiden el inicio de ese desarrollo, no es menos consciente de las limitaciones que le imponen sus medios técnicos y económicos.

Por ello, el crecimiento del núcleo de Gran Tarajal se está viendo cada día más constreñido ante la falta de acción sobre el suelo apto para su expansión, lo que está provocando una creciente escasez de suelo edificable y, con ello, un proceso especulativo que deja fuera del mercado inmobiliario a la mayor parte de los aspirantes a mejorar sus condiciones de residencia.

Esta falta de suelo edificable está repercutiendo igualmente sobre el Ayuntamiento, que se encuentra con crecientes dificultades para ofertar suelo con destino a la construcción de viviendas de promoción pública y autoconstruidas, oferta que constituye uno de los principales objetivos políticos de la Corporación.

2. Reducción de la oferta turística.

Por otra parte, la actual crisis turística no sólo reduce notablemente las perspectivas de desarrollo del suelo apto para la urbanización turística, sino que aconseja disminuir en lo posible la oferta indiscriminada de alojamientos turísticos, sin dañar los legítimos derechos e intereses de los particulares.

En esta vía, la solución adoptada por algunos instrumentos de planeamiento territorial, como el reciente Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, pasa precisamente por el mantenimiento de la edificabilidad global, pero convirtiendo parte de la destinada a alojamientos turísticos en residencial permanente o de largas estancias. Con ello no sólo se obtiene una reducción de la oferta de alojamiento turístico, sino que se cubre al propio tiempo la creciente demanda exterior de un sector no propiamente turístico (largas estancias, jubilados extranjeros) que exige una tipología de núcleo más urbano, con un mayor nivel de servicios sociales, y no sólo de equipamiento de ocio y recreo; un núcleo que se distancia claramente del modelo de centro de vacaciones para acercarse al de núcleo tradicional, multifuncional, y donde la coexistencia con la población autóctona no sólo no es admitida, sino reclamada.

El Valle del Aceitún reúne condiciones óptimas para servir de base territorial a las acciones de respuesta a ambos problemas sobrevenidos.

Por un lado, este valle se encuentra en contacto directo con el sector oriental del mismo núcleo urbano de Gran Tarajal. Su vocación como área de expansión del propio núcleo ya fue plasmada en 1977, a través de la aprobación por la Comisión Provincial de Urbanismo (3.10.1977) de un Plan de Extensión, de 41 has de superficie, redactado al amparo de las Normas Subsidiarias Provinciales, y que, por diversas circunstancias, no llegó a desarrollarse.

COTEJADO Y CONFORME CON EL

FECHA 17 SET. 1962

EL SECRETARIO



El Avance de las Normas Subsidiarias Municipales planteaba igualmente localizar en la zona baja del valle del Aceitún un sector, de unas 30 has de superficie, destinado exclusivamente residencial permanente, que constituía el área básica de expansión del núcleo de Gran Tarajal. Si bien dicha alternativa no fué desarrollada por el documento definitivo, es clara la vocación del sector como área de crecimiento residencial.

En lo que respecta a la posibilidad del uso turístico parcial, tanto la situación geográfica del valle (inmediato y continuación del 2º núcleo de la isla, en población, e importante centro de servicios de toda la comarca sur) como sus propias características (valle amplio, llano, asocado y tranquilo, en contraste con el Valle de Gran Tarajal, más abierto, extenso y expuesto) reúnen óptimas condiciones para servir de base a un asentamiento urbano mixto, donde conviva un sector de alojamiento turístico clásico con una población exterior semi-permanente, unido todo ello a una población local estable. Este asentamiento podrá disfrutar de las ventajas de la inmediatez a un centro de servicios como Gran Tarajal sin ninguno de sus inconvenientes (densidad, topografía, trama urbana), en un entorno de baja densidad y tranquilidad, con acceso tanto a través del propio núcleo como directamente desde la carretera de Jandía, a través del propio valle.

4. CARACTERISTICAS.

Conforme se ha señalado anteriormente, se pretende modificar solamente el destino del suelo clasificado como apto para la urbanización en el Valle del Aceitún, pasandolo de turístico intensivo a mixto extensivo (residencial-turístico), manteniendo las restantes características de la ordenación establecidas en las Normas Subsidiarias, por lo que no sólo no se produce aumento alguno de densidad ni edificabilidad, sino que se disminuye el número de plazas turísticas, al establecerse que el uso de alojamiento turístico no podrá acaparar más del 50% del aprovechamiento total del sector. Dada la superficie del sector que se propone recalificar (124.4 has), la modificación propuesta significará una disminución de no menos de 5,000 plazas de alojamiento turístico.

Como puede observarse en los planos que se adjuntan (planeamiento actual y modificación propuesta), se respetan íntegramente los límites y superficie del área clasificada como apta para la urbanización.

En cuanto a la normativa particular propuesta, se detalla en el apartado siguiente. Se ha realizado sobre la base de la normativa establecida en las Normas Subsidiarias Municipales para el suelo destinado a uso mixto intensivo, pero reduciendo su aprovechamiento (establecido allí en 0.40 m²/m² y 35 viv/ha para el sector residencial y 0.25 m²/m² y 80 hab/ha para el turístico) a una limitación global de 0.25 m²/m² y 20 viv/ha, idéntica a la que tenía como suelo turístico. En aras de una mejor ordenación, se eleva la superficie de actuación de las 25 a las 50 has, con lo cual sólo podrán desarrollarse 2 planes parciales en el valle,

COTEJADO Y CONFORME CON EL ORIGINAL.

FECHA: 17 SET. 1992

EL SECRETARIO,



en forma similar a lo exigido para el suelo urbano de la Gran Tarajal. Los sistemas generales se reducen al parque urbano, en iguales condiciones a las exigidas para el suelo turístico.

5. NORMATIVA.

Al sector le sería de aplicación la totalidad de la normativa general establecida en el Capítulo III (Normas en zonas aptas para la urbanización) de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias. La normativa particular aplicable al sector de suelo apto para la urbanización con destino mixto extensivo residencial-turístico, en el valle del Aceitún, sería:

3.1.3.B. ZONAS DESTINADAS A USO MIXTO EXTENSIVO (ME).

3.1.3.B.1. Ambito.

Será de aplicación a las zonas delimitadas como aptas para la urbanización con destino mixto residencial-turístico extensivo en el Valle del Aceitún.

3.1.3.B.2. Sectores de actuación. Delimitación.

En caso de no realizarse un sólo Plan Parcial referido a la totalidad de la zona, se admitirá la delimitación por el Plan Parcial de dos único sectores, definiendo un sector sur costero y otro norte interior. La superficie de un sector no será inferior a las 50 hectáreas, y será obligatoria la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector sur antes de que pueda tramitarse el correspondiente al sector norte.

3.1.3.B.3. Usos.

Los dos usos predominantes a que se destinarán ambas zonas serán el residencial permanente y el residencial turístico u hotelero. Dentro de ellos, el Plan Parcial establecerá zonas según el uso predominante de cada una, y concretamente:

A) RESIDENCIAL PERMANENTE.

Especificando los diferentes tipos de edificación residencial, estableciendo con criterio restrictivo la tolerancia o compatibilidad con usos de tipo industrial o de almacenamiento, y como mínimo con las condiciones generales de uso y edificación definidas en el Capítulo I de estas Normas.

Como mínimo el 50% de la superficie construible, excluido el equipamiento edificable, estará destinada a uso residencial permanente.

B) RESIDENCIAL TURISTICO Y DE 2ª RESIDENCIA.

Especificando el destino a hoteles, hoteles-apartamento, apartamentos, bungalows, villas o viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

COTEJADO Y CONFORME CON EL
FECHA 17 SET. 1992
EL SECRETARIO

C) EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.

Detallando usos comerciales y administrativos públicos y privados, centros docentes en niveles de Preescolar, EGB o Enseñanza Primaria y Enseñanza Media o Secundaria, Parques Deportivos y equipamiento social, distinguiendo al menos usos sanitario, asistencial, administrativo, cultural, recreativo, club de ancianos y religioso.

D) ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICOS.

Con diferenciación de áreas peatonales, jardines, áreas de juegos infantiles; así como viales, con zonas de defensa, y aparcamientos.

3.1.3.B.4. Ordenación.

Se establecerá un área principal de equipamiento y servicios, relacionada con el viario peatonal y rodado que estructure la zona. Esta área será más densa y tendrá una estructura más urbana que el resto de la zona, predominando las calles tradicionales, y prevaleciendo la circulación peatonal sobre la rodada, a base de un sistema de plazas y calles peatonales, y una red viaria rodada perimetral con playas de aparcamiento cercanas a los puntos centrales de las mismas.

La zonificación procurará la separación funcional entre los sectores destinados a uso turístico y los residenciales permanentes, siendo común total o parcialmente la zona central de equipamiento y servicios.

3.1.3.B.5. Edificabilidad y densidad.

La edificabilidad bruta máxima será de 0.25 m²/m². La densidad máxima será de 20 viviendas/hectárea (80 habs/ha).

3.1.3.B.6. Condiciones de edificación y parcelación.

El Plan Parcial justificará la parcelación establecida para cada uso o zona en función de las características del mismo, y las del conjunto de la actuación.

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas, pudiendo reservarse un 10% de la superficie construible para edificaciones de 4ª planta, cuidando evitar las distorsiones, y utilizando las alturas como hitos dentro del paisaje urbano.

3.1.3.B.7. Equipamiento.

A) SISTEMAS GENERALES.

Se reservará un 5% de la superficie del sector con destino a parque urbano, que se ubicará concentrado en una zona de máxima accesibilidad interior y exterior, y preferentemente unido sin solución de continuidad a parte del equipamiento libre propio del Plan Parcial.

Si el Valle fuera desarrollado mediante 2 Planes Parciales, ambos ubicarán su respectivo Parque Urbano sobre la linde de separación de los sectores, configurando un espacio verde común sin solución de continuidad.

B) EQUIPAMIENTO A NIVEL DE PLAN PARCIAL.

La reserva de suelo se calculará para cada sector de acuerdo con lo dispuesto en el Anejo del Reglamento de Planeamiento, considerando a tales efectos la totalidad de la población como residencial permanente, con la única excepción de la correspondiente a edificaciones específicas e inequívocamente hoteleras (hoteles, moteles). La reserva de equipamiento docente correspondiente a la población netamente turística podrá destinarse a equipamiento cultural (cines, teatros, salas de exposiciones, auditorios cubiertos o al aire libre, etc).

Además de las condiciones establecidas en el Anejo citado, no serán computables, a efectos de la reglamentaria reserva, los espacios libres de dominio y uso públicos situados en terrenos con pendientes iguales o superiores al 10%, así como los destinados a protección de viales.

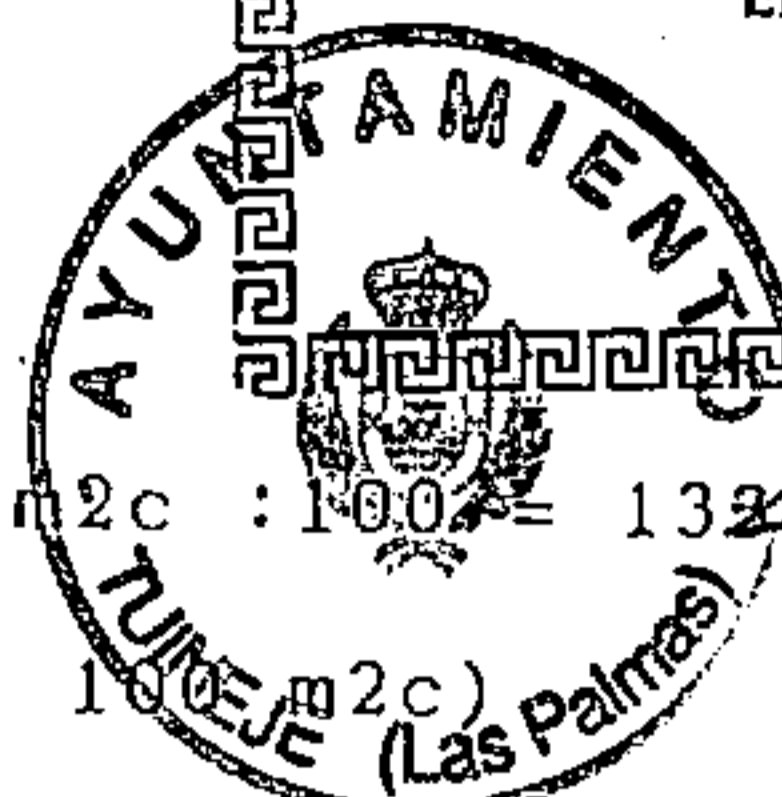
Las Palmas de Gran Canaria, febrero de 1991.



COTEJADO Y CONFORME CON EL ORIGINAL

FECHA 17 SET 1992

EL SECRETARIO



2. EQUIPAMIENTO.

2.1. RESERVAS.

(módulo de cálculo: 133,833 m²c : 100% = 1338 vivs equival.)

Residencia: 764 VIV

Turismo : 574 VIV (modulos 1000 m²c)

USO	REGLAMENTO/NORMAS	PLAN PARCIAL
1338 VIV	Jardines	15 m ² /viv 24,084 m ² m ²
(1) Jardines turist	7.5	4,305 m ²
Areas juego	6 m ² /viv	8,028 m ² m ²
Total		36,417 m ²
Parque deportivo	8 m ² /viv	10,704 m ² m ²
Resto zonas libres		17,949 m ²
Total	10 %	65,070 m ² M ²
Parque Urbano SG	5 %	32,535 m ² m ²
TOTAL		97,605 M ² M ²
Preescolar	2 m ² /viv	2,676 m ²
E.G.B.	10 m ² /viv	13,380 m ²
Total		16,056 M ²
Preescolar (764 viv)		2,000 m ² 2,000 m ²
E.G.B. (764 viv)		10,000 m ² 10,000 m ²
(1) Deportivo turist	4 m ² /viv	2,296 m ²
Comercial	3 m ² c/viv	4,014 m ² c m ² c
(2) Cultural-docente (resto)		4,056 M ² M ²
Social (adm-sanit)	6 m ² c/viv	8,028 m ² c m ² c
(3) Social turist	3	1,722 m ² c
Total		9,750 M ² C
Plazas aparcam.	1/100 m ² c	1,626 p - p

(1): Incremento 50% correspondiente sector turístico (acuerdo aprobación CUMAC)
 Caso parque deportivo: incremento 50 % no cesión obligatoria (posible uso privado)

(2): Resto equipamiento docente correspondiente sector turístico: destinar a equipamiento social (uso público).

(3): Incremento 50% correspondiente sector turístico (CUMAC) (uso privado).

Equipamiento social: concretar usos cultural, recreativo, ocio: espectáculos, salones de juego, discotecas, cines, teatros, gimnasios, saunas, masajes, minigolf, piscinas de recreo, parques acuáticos, parques botánicos, etc.

COTEJADO Y CONFORME CON EL ORIGINAL

FECHA

17 SEV. 1992
EL SECRETARIO



SUPERFICIE..... 650.700 m²..... 65.07 has.

NORMATIVA (NORMAS SUBSIDIARIAS)

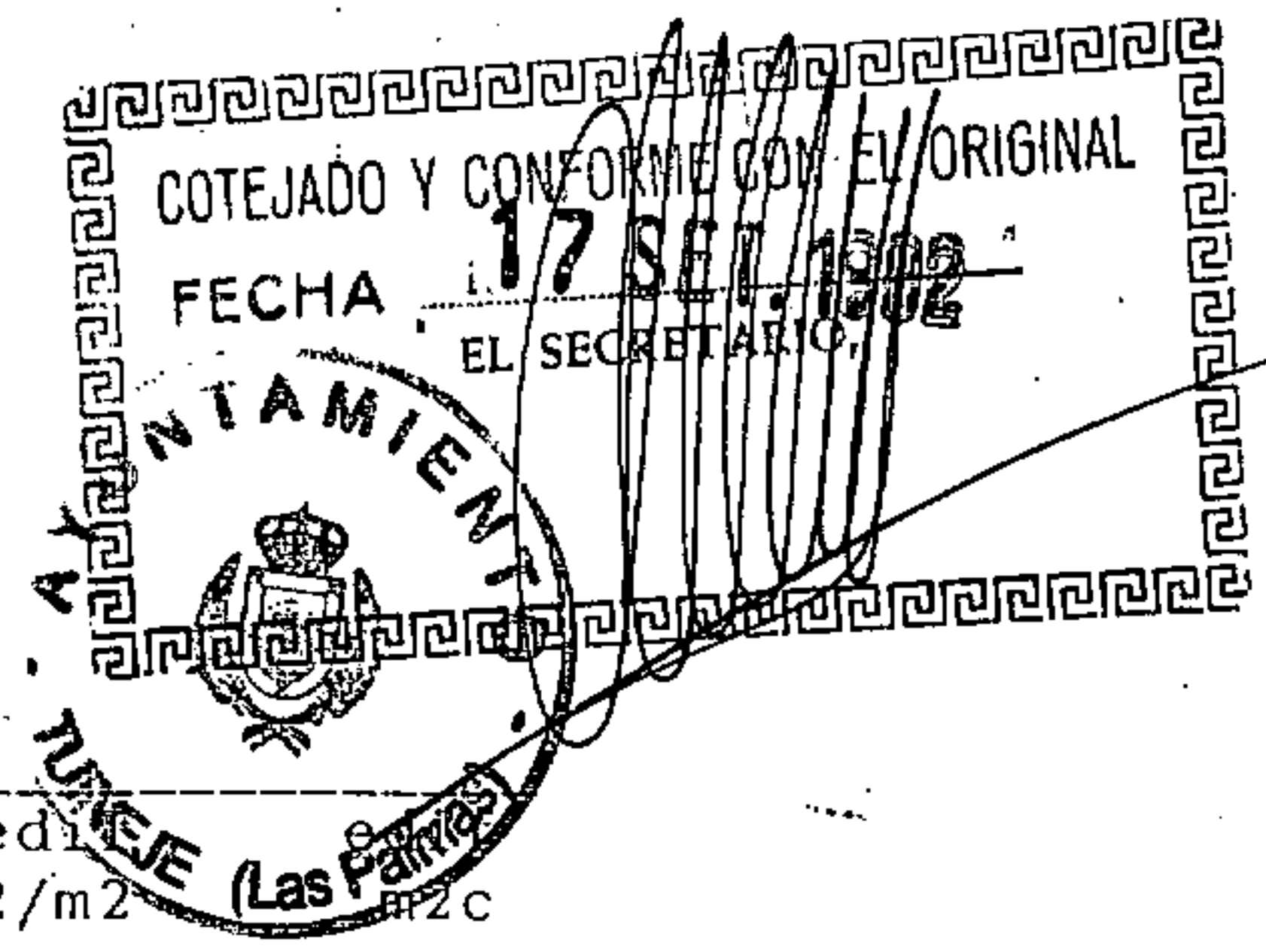
EDIFICABILIDAD, DENSIDAD, SISTEMAS GENERALES.

Edificabilidad máxima (0.25 m²/m²)..... 162.675 m²c[^]
 (edificios >3 p. <4 p.: 16,267 m²)
 Edificabilidad turística máxima (aproximada)
 162,675 m²c (: 1.2) x 0.50..... 67,781 m²c
 Densidad máxima (20 viv/ha, 80 hab/ha).... 1,301 viv
 5,205 hab
 Sistema General: parque urbano..... 32,535 m²
 Incremento sobre Anexo Reglam Planeam CUMAC:
 Incremento jardines (sector turístico).... 50 %
 id parque deportivo (id id)..... 50 %
 id id equipamiento social ocio (id id).... 50 %

PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL

1. USO RESIDENCIAL.

tipología	parcelas	superf m ²	edif m ² /m ²	edif m ² c	nº viv	nº hab
1.1. RESID. PERMANENTE						
viv aisl/par	BF-BS	93,760	0.50	46,880	469	1,876
viv hilera	R1-R3	42,161	0.70	29,513	295	1,180
TOTAL		135,921		76,393	764	3,056.
1.2. ALOJAM. TURISTICO						
hotelero	H1-H3	42,690	0.85	36,285	227	907
extrahotelero	BA-BE	42,310	0.50	21,155	264	1,056
TOTAL		85,000		57,440	491	1,963
1.3. TOTAL RESIDENCIAL		220,921	0.61	133,833	1,255	5,019



OPCION PROPUESTA.

EDIFICABILIDAD.

USO	parcelas	superf m2	edif m2/m2	edif m2c	
Deportivo	PD1	10,800	0.03	324	público
Ocio recreo priv	PD2	14,000	0.10	1,400	privado
Docente	DP	12,000	0.50	6,000	público
Cultural-docente	EC1	4,100	0.50	2,050	público
Social (ocio)	EC2	2,000	1.00	2,000	público
Comercial	ECO	9,000	1.00	9,000	privado
Administ-social	EAS	6,050	1.00	6,050	priv/publ
Sanitario	ESS	2,000	1.00	2,000	priv/publ
TOTAL		59,950		28,824	

EDIFICABILIDAD Y POBLACION TOTALES.

tipología	superf m2	edif m2/m2	edif m2c	nº viv	nº hab
Resid. permanente	135,921		76,393	764	3,056
Alojam. turístico	85,000		57,440	474	1,963
Total residencial	220,921	0.61	133,833	1,238	5,019
Equipamiento edificado	59,950	0.48	28,824	-	-
TOTAL	260,871		162,657	1,238	5,019

CUMPLIMIENTO NORMAS SUBSIDIARIAS.

	NORMAS	P PARCIAL
Edificabilidad máxima (0.25 m2/m2)	162,675 m2c	162,657 m2c
Edificabilidad turística máxima	67,781 m2c	57,440 m2c
Densidad máxima (20 viv/ha)	1,301 viv	1,255 viv
(80 hab/ha)	5,205 hab	5,019 hab