proyecto	PLAN PARCIAL DE ORDENACION
situacion	SECTOR S-7. SAN LORENZO LAS PALMAS G.C.
propietario	Felipe Quintana Ramos
fecha:	Julio 1.993

Miguel Angel Garcia de Castro
arquitecto

C/. Leon y Castillo num. 8 – 3ºB. c.p. 35003. Las Palmas de G.C. tel. 38 32 76 Fax. 38 32 30

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

4927.2

Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

SECTOR 7 SAN LORENZO I

(PRIMER CUATRIENIO)

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

DOCUMENTO 1. MEMORIA

1.1. ZONA DE ACTUACION.

1.2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION.

1.3. PROMOTOR.

1.4. NORMATIVA URBANISTICA.
- 1.4.1. Plan General de Ordenación Urbana.
  - 1.4.1.2. Normas de Desarrollo.
  - 1.4.1.2. Normas de Gestión y Ejecución.
  - 1.4.1.3. Normas Suelo Urbanizable.
  - 1.4.1.4. Determinaciones para el Sector.

1.5. INFORMACION URBANISTICA.
- 1.5.1. Características Naturales del Territorio.
  - 1.5.1.1. Topografía.
  - 1.5.1.2. Geología.
  - 1.5.1.3. Climatología.
  - 1.5.1.4. Vegetación.
  - 1.5.1.5. Paisaje.
- 1.5.2. Usos, Edificaciones e Infraestructuras existentes.
- 1.5.3. Estructura de la Propiedad del Suelo.

1.6. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.
- 1.6.1. Antecedentes.
- 1.6.2. Objetivos y criterios.

1.7. ANALISIS DE LA SOLUCION ADOPTADA.
- 1.7.1. Descripción.
- 1.7.2. Densidades y Edificabilidad.
- 1.7.3. Red Viaria.

1.8. RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES.
- 1.8.1. Sistemas de Espacios Libres.
- 1.8.2. Servicios de Interés Público y Social.
- 1.8.3. Centros docentes.
- 1.8.4. Aparcamientos.

1.9. REDES DE INFRAESTRUCTURA.
- 1.9.0. Afección de la Carretera C-210.
- 1.9.1. Red viaria de Circulación Rodada.
- 1.9.2. Red Viaria Peatonal.
- 1.9.3. Red de Abastecimiento de Agua.
- 1.9.4. Red de Saneamiento.
- 1.9.5. Red de Energía Eléctrica.
- 1.9.6. Red de Alumbrado Público.
- 1.9.7. Red de Teléfonos.

1.10. CUADRO DE CARACTERISTICAS.
- 1.10.1. Distribución del suelo según usos.
- 1.10.2. Relación de parcelas.
- 1.10.3. Población y Densidades.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

DOCUMENTO 2. ORDENANZAS

2.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.
- 2.1.1. Ambito de aplicación.
- 2.1.2. Vigencia.
- 2.1.3. Sanciones.
- 2.1.4. Obligatoriedad.
- 2.1.5. Terminología de conceptos.

2.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.
- 2.2.1. Clasificación del Suelo.
- 2.2.2. Reparcelaciones.
- 2.2.3. Proyectos de Urbanización.

2.3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

2.4. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION. ORDENANZAS.
- 2.4.1. Vivienda unifamiliar.
- 2.4.2. Equipamiento.
- 2.4.3. Centro escolar.
- 2.4.4. Parque deportivo.

DOCUMENTO 3. PLAN DE ETAPAS

3.1. PLAN DE ETAPAS.
- 3.1.1. Primera etapa.
- 3.1.2. Segunda etapa.
- 3.1.3. Plazos de ejecución.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

DOCUMENTO 4. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

4.1. EVALUACION ECONOMICA.
- 4.1.1. Obras de Urbanización de los Sistemas Generales.
- 4.1.2. Obras de Urbanización del Sector.
  - Explanación, Pavimentación, Señalización y Jardinería.
  - Red de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes.
  - Red de Saneamiento.
  - Red de Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado público.
  - Red de Teléfonos.
- 4.1.3. Indemnizaciones.

4.2. DETERMINACION DE LAS INVERSIONES.

DOCUMENTO 5. ANEXO PARA URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

5.1. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

5.2. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

5.3. SISTEMA DE ACTUACION.

5.4. COMPROMISOS.
- 5.4.1. Entre Promotor y Ayuntamiento.
- 5.4.2. Entre promotor y futuros compradores.

5.5. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.

5.6. MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE.

5.7. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 25 NOV. 1994
EL SECRETARIO

DOCUMENTO 6. PLANOS DE INFORMACION

6.1. SITUACION.

6.2. ORDENACION SEGUN DETERMINACION DEL PLAN GENERAL.

6.3. SISTEMA GENERAL SG-4 A COMPENSAR.

6.4. TOPOGRAFICO Y LINDEROS.

6.5. CLINOMETRICO.

6.6. CATASTRAL.

6.7. EDIFICACIONES Y CULTIVOS EXISTENTES.

6.8. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

6.9. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE DELIMITACION Y SUPERFICIES

DOCUMENTO 7. PLANOS DE ORDENACION

7.0. ADAPTACION AL TERRENO.

7.1. ZONIFICACION DE USOS.

7.2. PARCELACION.

7.3. RED VIARIA Y RASANTES.
- 7.4.1. PERFILES LONGITUDINALES.
- 7.4.2. PERFILES LONGITUDINALES.
- 7.4.3. PERFILES LONGITUDINALES.

7.5. ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA/RIEGO/HIDRANTES.

7.6. ESQUEMA RED ENERGIA ELECTRICA Y DE ALUMBRADO PUBLICO.

7.7. ESQUEMA RED SANEAMIENTO Y PLUVIALES.

7.8. ESQUEMA RED CANALIZACION TELEFONICA.

7.9. PLAN DE ETAPAS.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Pro... ...
Pleno de 2 5 MAR. 1994
EL SECRETARIO

1.- MEMORIA

1.1.- ZONA DE ACTUACION

El presente Plan Parcial se realiza en una extensión de terreno de 85.224 m2. situado entre el Casco Urbano de San Lorenzo y el núcleo de Las Cuevas del Monte, y limitado lateralmente por los barranquillos de Las Cuevas del Monte y del Lomo Majorero. El terreno está dividido en dos zonas por la carretera C-210, de Tamaraceite a Tafira Baja.

La primera zona, con una superficie de 10.778 m2, limita al Norte en una linea recta con el Barranco del Pintor, que la separa del Casco Urbano de S. Lorenzo. Al Oeste y Sur limita con la Carretera C-210 en una línea quebrada. Al Este limita con un camino sin pavimentar.

La segunda zona tiene una superficie de 74.446 m2.

Limita al Norte con la carretera C-210. A naciente limita con un camino sin asfaltar en el cauce del barranquillo de Las Cuevas del Monte y otros terrenos sin cultivar. A poniente limita con camino sin pavimentar en el cauce del barranquillo de Lomo Majorero. Al Sur limita por un lado con estanque y terrenos propiedad de D. Juan Quintana y por otro, con Terrenos propiedad de Distribuidora Archipiélago Canario S.L.

Todo el perímetro es reconocible por poseer muro de cerramiento o lindar con borde de camino.

La delimitación coincide exactamente con la del Plan General con la salvedad de que la superficie real delimitada sobre plano en el Plan General es de 85.224 m2. en vez de los 89.909 m2. que figuran en su texto.

En base a lo anterior se adopta como superficie del presente Plan Parcial la de 85.224 m2., por ser la más restrictiva.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Pleno de 29 NOV.
EL SECRETARIO

1.2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION

El SECTOR 7-SAN LORENZO I. 1º CUATRENIO figura en la relación de SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO propuestos por el PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE LAS PALMAS.

En dicho documento se especifican las disposiciones generales que le son de aplicación, así como las determinaciones tanto de caracter general como de caracter particular. Asimismo figura un plano de delimitación con indicación expresa de la ubicación del equipamiento.

En dicho documento se especifica en el art. 164 "DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO POR PLANES PARCIALES" lo siguiente:

"Los suelos urbanizables programados se desarrollarán a través de los Planes Parciales que contendrán las determinaciones generales y particulares contenidas en estas Normas así como la dispuestas en el Reglamento de Planeamiento y en las Normas de Protección Civil y Ambiental".

En base a lo anteriormente expresado se justifica la procedencia de la formulación del presente Plan Parcial.

1.3.- PROMOTOR

El presente Plan Parcial está promovido por D. Felipe Quintana Ramos con D.N.I. 42.558.612 en su calidad de representante legal de los propietarios del 61,36% del total de los terrenos afectados por el presente Plan Parcial, considerando conjuntamente la superficie delimitada y la del sistema General a compensar.

1.4.- NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanística de aplicación es la siguiente:

- Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.
- Leyes de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de G.C.
- Ley 9/91 de Carreteras de Canarias que sustituye a las Leyes 25/88 de Carretera y 2/89 de Normas Provisionales para Carreteras de Canarias.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayu
Aprobado
Pleno de 29 Abr. 1994

1.4.1.- PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

1.4.1.1.- NORMAS DE DESARROLLO

El Plan General de Ordenación Urbana en su TITULO II especifica que el suelo urbanizable programado se desarrollará mediante Planes Parciales y se ejecutará mediante proyectos de urbanización, reconociendo mediante el sistema de compensación la competencia de promotores particulares.

1.4.1.2.- NORMAS DE GESTION Y EJECUCION

Disposiciones generales:

Toda actuación urbanística consecuencia de la ejecución de alguna figura de planeamiento que son desarrollo del Plan General exige, con arreglo a lo previsto por la Ley del Suelo, la delimitación de un polígono o unidad de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas del planeamiento.

Delimitaciones:

El Ayuntamiento exigirá que la delimitación de polígonos o unidades de actuación y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial que desarrolle el Plan General.

Sistema de actuación:

En las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana para el Sector se especifica que será en base al Sistema de Compensación. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación en que se fije, se regirá por lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus Reglamentos, y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado en Sesión
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de tres (3) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Constituida e inscrita la referida Junta, en el plazo de ocho (8) meses deberá ser formulado y presentado con los requisitos reglamentarios para su aprobación el Proyecto de Compensación.

Instrumento de ejecución:

Se realizará mediante proyecto técnico de urbanización en base a lo especificado en la sección SEGUNDA, CAPITULO II del TITULO III, artículo 43 al 62, ambos inclusive, del referido Plan General.

1.4.1.3.- NORMAS EN SUELO URBANIZABLE

Se relacionan en el TITULO VII Capítulo I "Suelo Urbanizable Programado", donde se especifica lo siguiente:

SECCION 1ª, DEFINICION, DESARROLLO Y DETERMINACIONES GENERALES

Definición:

Constituye Suelo Urbanizable Programado aquellos terrenos declarados por este Plan General aptos para ser urbanizados y por tanto suceptibles de formar nuevos asentamientos de población, desarrollar actividades industriales y servir de soporte a los sistemas generales adscritos a este tipo se suelo.

La gestión, los planes parciales, los proyectos de urbanización y la ejecución material de la misma en el suelo urbanizable programado, deberá atenerse a los plazos establecidos a tal fin por el Programa de Actuación del Plan sobre el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos.

El primero de ellos computará a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General y el segundo a apartir del día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.

Los suelos urbanizables programados se desarrollan según las condiciones generales establecidas en las presentes normas así como las particulares y específicas para cada uno de los suelos que a tal fin ha definido el Plan.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntam
Aprobado
Pleno de 29 ABR. 19
EL SECRETARIO

Revisión del programa:

1) El contenido y las determinaciones del programa serán revisados cada cuatro (4) años y a consecuencia de dicha revisión el Ayuntamiento de Las Palmas podrá optar por la casuística que a continuación se expone.

   a) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78 a), de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

   b) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable cuando el programa no se huebiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancia urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan y ampliar para parte de dicho suelo en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a temor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable programado.

   c) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.

2) La revisión del programa podrá llevarse a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuera preciso alterar superficie del suelo urbanizable programado.

3) En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. A...
Aprobado P...
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETA...

Desarrollo del suelo urbanizable programado por planes parciales.

Los suelos urbanizables programados se desarrollaran a través de los Planes Parciales que contendrán las determinaciones generales y particulares contenidas en estas Normas así como las dispuestas en el Reglamento de Planeamiento y en las Normas de protección civil y ambiental.

Cada Plan Parcial desarrollará a lo sumo un solo sector de suelo urbanizable e incluirá los elementos de sistemas generales de la ciudad interiores al sector o aquellos exteriores cuando las circunstancias urbanísticas a juicio de la Administración Municipal, lo hagan aconsejable.

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle cuando fuera para completar determinaciones establecidas en los mismos.

En el supuesto que la iniciativa privada no acometiese la redacción de los Planes Parciales en los plazos de tiempo previstos en el programa del Plan el Ayuntamiento podrá encargar de oficio la redacción de estos.

Determinaciones para planes parciales contenidas en el reglamento de planeamiento

Los Planes Parciales que desarrollen Suelos Urbanizables deberán atenerse a lo dispuesto en los artículos comprendidos entre los números 43 y 64 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Así mismo serán de obligado cumplimiento las reservas del suelo para dotaciones en suelo residencial e industrial recogidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, disponiéndose una plaza para aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, ajustándose a las siguientes condiciones:

1) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de cuatro con cincuenta (4,50) por dos con veinte (2,20) metros.
2) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a veinte (20) metros cuadrados.

Excmo. Ayuntar
Aprobado Provis
Pleno de 29 MAR 1991
EL SECRETARI

3) Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se reservará el dos por ciento (2%), como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de tres con treinta (3,30) por cuatro con cincuenta (4,50) metros.

4) A efectos de edificabilidad no computará ésta en lo que se refiere a aparcamientos subterráneos.

5) Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales, este cincuenta por ciento (50%) se referirá al número de plazas correspondientes a viviendas.

Determinaciones generales para el desarrollo de planes parciales

Son condiciones obligatorias para los planes parciales que desarrollan el Suelo Urbanizable las siguientes:

1) Localización, delimitación y superficie de cada sector.
2) Localización, delimitación y superficie de cada zona.
3) Caracterización de cada zona en cuanto densidad de viviendas (en su caso), edificabilidad, tipología edificatoria y altura máxima de la edificación.
4) Características de cada sector en cuanto al nivel de reserva de suelo para equipamientos.
5) Caracterización de cada sector en cuanto a los elementos urbanísticos de su estructura física:

   a) Accesos (señalados en los planos). Quedan absolutamente prohíbidos los accesos directos desde las vías interiores establecidas por los planes parciales que desarrollan los suelos urbanizables programados al sistema general viario salvo en aquellos puntos que así lo determine el Plan General.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

b) Vías obligatorias señaladas en los planos en cuanto a su situación dentro del sector, trazado y sección de las mismas. Coherencia con la estructura del viario indicativo que se señalan en los planos. Las dimensiones de los viales en el Suelo Urbanizable Programado será de diez (10) metros mínimo salvo aquellas en que se justifique plenamente la reducción de la misma.

c) Localización en los lugares que específicamente se indica en los planos de áreas de equipamiento pudiendo quedar el resto de las mismas distribuidas según criterios del Plan Parcial.

d) Caracterización de cada sector por su sistema de gestión señalado en el Programa de Actuación.

e) Queda expresamente prohibido a los efectos de reducir densidades o aumentar edificabilidades de sector el incorporar al mismo las superficies correspondientes a los Sistemas Generales que incluya en el citado sector.

f) Es obligatorio para los Planes Parciales, adecuarse a las Normas de edificación y a las condiciones particulares de los usos en suelo urbano a la hora de redactar sus propias ordenanzas.

g) En su caso, deberán cumplimentar los Planes Parciales las exigencias contenidas en el artículo 50 del Reglamento de Gestión.

h) En los casos pertinentes se estará a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley de Costas en relación con la servidumbre de protección que está constituida por una franja de 100 m. de anchura media desde el límite interior de la ribera del mar. Esta servidumbre se reflejará en planos. Los usos de la servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

Derechos y deberes de los propietarios

La facultad del derecho de propiedad se ejercerá dentro de lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenanción Urbana y en las presentes normas en función del aprovechamiento medio que el Plan General determina para cada sector.

Los propietarios de S.U.P. tendrán derecho al 85% del aprovechamiento medio calculado para todo Suelo Urbanizable Programado, aplicado a su sector, si bien este derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al cumplimiento de obligaciones y cargas dentro de los plazos establecidos por el programa del Plan.

Los propietarios de S.U.P. están obligados a:

1) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

   a) La superficie total urbanizable de viales, parques, jardines públicos, deportivos, recreo y expansión, centros culturales y docentes y terrenos precisos para los restantes servicios públicos necesarios.

   b) El diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del sector en que se encuentran los terrenos.

   c) En sectores con exceso de aprovechamiento, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso.

2) Costear la urbanización en los términos señalados en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3) Edificar los terrenos dentro de los plazos fijados por el Plan.

4) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

5) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público así como preservar su uso público cuando las determinaciones de Plan así lo establecieran.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

El derecho de edificación

No se podrá ejercer el derecho de edificar en un suelo clasificado como Urbanizable Programado mientras no se hayan cumplido las circunstancias urbanísticas que a continuación se describen.

1) Los Planes Parciales correspondientes a los sectores en donde se quiere ejercer el derecho de edificar estén aprobados.

2) Se encuentre definido el sistema de actuación correspondiente y se hayan cumplimentado los trámites del mismo.

3) Estén ejecutadas las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial.
Si los terrenos a edificar no se encuentran totalmente urbanizados pero los Planes Parciales están aprobados, se encuentra constituída la junta de compensación, y se hayan realizado las cesiones obligatorias, podrá edificarse siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

   1) Que la infraestructura básica del Polígono o Unidad de Actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia se considera previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trata contará con todos los servicios.

   2) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

   3) Que el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluída la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado definitivamente
Pleno de 2 3 NOV. 1994
EL SECRETARIO

Infraestructura básica
A los derechos del Plan General, se entenderá por infraestructura básica el viario de cesión obligatoria con todos los servicios previstos en el Plan y su conexión con las redes generales del Municipio tanto en lo relativo a las redes servicios como a la del propio viario.

Infraestructura complementaria
Se entenderá por infraestructura complementaria:

a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o unidad de actuación y que figuren como espacios privados en el Plan o estudio de detalle correspondiente.

b) Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacios libre ajardinado de carácter privado.

c) La plantación de los parques, jardines o zonas arboladas de protección del viario o red de transporte privado.

Derogación de licencias de edificación
El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirientes al resarcimeinto de los daños y perjuicios que se les hubieran irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza que se haya prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Compensaciones de sistemas generales en S.U.P.
En el P.G.O.U. se prevee que el SISTEMA GENERAL SG-4 "ESPACIOS LIBRES DEL BARRANCO DE LA BALLENA" con una superficie total de 119.057 m2., compensará en el presente Sector-7 San Lorenzo una superficie de 14.668 m2. a través del aprovechamiento medio de dicho sector.

(VER APARTADO 5.2. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS)

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de
EL SECRETARIO

1.4.1.4.- DETERMINACIONES DEL SECTOR 7 S. LORENZO I (1º CUATRIENIO

1.4.1.4.1.- SEGUN APROBACION DEL PLAN GENERAL

SUPERFICIE: 89.909 m2.
USO GENERAL: RESIDENCIAL (RU-4)
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 20viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS: 175
TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION: 2 p.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,32 m2/m2.
EDIFICABILIDAD DEL SECTOR: 28.771 m2.
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION: 0,675
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR: 19.420 U.A.

EQUIPAMIENTO SEGUN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO,DETERMINADO EN FUNCION DE CADA 100 M2. DE EDIFICACION:

UNIDAD BASICA + E.G.B. DE 16 UNIDADES

EDIFICACION COMPLEMENTARIA MINIMA:

CONDICIONES GENERALES

- **Sistema General a compensar:** 14.668 m2. proviniente del Sistema General S.G.4 "Espacios libres del Barranco de La Ballena".

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.º B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Documento Definitivo
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

APROBACION DEL PLAN GENERAL SECTOR 7 SAN LORENZO I (1er. CUATRIENIO)				
USO		RU-4	SG	TOTAL
SUPERFICIE.M2.		89.909	14.668	104.570
VIVIENDAS/HA.				20
Nº DE VIVIENDAS.MAXIMO.				175
M2. VIVIENDA.				160
EDIFICABILIDAD BRUTA.M2/M2.				0,32
Nº DE PLANTAS.				2
EDIFICABILIDAD TOTAL.M2.				28.771
COEF.HOMOGENEIZACION.				0,670
APROVECHAMIENTO SECTOR.U.A.				19.420
PROVECHAMIENTO MEDIO.		0,210	0	0,1857
REPARTO DEL APROVECHAMIENTO	90% PROPIEDAD	15.026	2.452	17.478
	10% AYUNTAMIENTO	1.670	272	1.924
M2 DE CONSTRUCCION	90% PROPIEDAD	22.261	3.633	25.894
	10% AYUNTAMIENTO	2.474	403	2.877

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 25 ABR. 1991
EL SECRETARIO

1.4.1.4.2.- PROPUESTA DEL PRESENTE PLAN PARCIAL

SECTOR : 7 SAN LORENZO I (1er. CUATRIENIO)

SUPERFICIE: 85.224 m2.(*) (Real delimitada)
USO GENERAL: RESIDENCIAL (RU-4)
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 20viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS (máx.): 172
TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION: 2 p.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,32 m2/m2.
EDIFICABILIDAD DEL SECTOR: 27.272 m2.
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION: 0,675
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR: 18.405 U.A.

EQUIPAMIENTO SEGUN EL REGLAMENTO DEL PLANEAMIENTO DETERMINADO EN FUNCION DE CADA 100 M2. DE CONSTRUCCION RESIDENCIAL

- **UNIDAD BASICA**
- **LA RESERVA ESCOLAR SERA DE 10.000 M2.**

CONDICIONES GENERALES

- **Sistema General a compensar:** 14.668 m2. provenientes del S.G.4. "Espacios libres del Barranco de la Ballena".

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 29 NOV. 1991
EL SECRETARIO

PROPUESTA DEL PRESENTE PLAN PARCIAL SECTOR 7. SAN LORENZO I (1er. CUATRIENIO)				
USO		RU-4	SG	TOTAL
SUPERFICIE.M2.		85.224 (85,32%)	14.668 (14,68%)	99.892 (100%)
VIVIENDAS/HA				20
Nº VIVIENDAS MAXIMO				172
EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2				0,32
Nº DE PLANTAS MAXIMO				2
EDIFICABILIDAD TOTAL M2.				27.272
COEF. HOMOGENEIZACION				0,675
APROVECHAMIENTO SECTOR U.A.				18.405
APROVECHAMIENTO MEDIO.M2.		0,21	0	0,1842
REPARTO DEL APROVECHAMIENTO	85% PROPIEDAD	13.347	2.297	15.644
	15% AYUNTAMIENTO	2.356	405	2.761
M2 DE CONSTRUCCION	85% PROPIEDAD	19.778	3.403	23.181
	15% AYUNTAMIENTO	3.490	601	4.091

PROPUESTA DONDE SE RECOGE QUE EL AYUNTAMIENTO CEDE PARTE DE SU APROVECHAMIENTO A CAMBIO DE RECIBIR LIBRE DE GASTOS DE URBANIZACION EL 10% DEL APROVECHAMIENTO TOTAL RESULTANTE.				
M2 DE CONSTRUCCION	90% PROPIEDAD	20.942	3.603	24.545
	10% AYUNTAMIENTO	2.323	400	2.727

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 29 ABR. 1987
EL SECRETARIO

1.5.- INFORMACION URBANISTICA

1.5.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

1.5.1.1.- TOPOGRAFIA

El terreno está dividido en dos por la Carretera c-210 de Tamaraceite a Tafira. La zona Norte es practicamente horizontal con un desnivel de 2 m. y una pendiente media del 2,1%.

La zona Sur, la de mayor superficie, comprendida entre la carretera C-210 y las Cuevas del Monte, presenta una suave pendiente longitudinal con orientación Norte, esta pendiente se incrementa en su extremo Sur hasta alcanzar un 10%.

Esta zona Sur presenta a su vez pendientes laterales muy suaves hacia los barranquillos, con un máximo de un 3%.

En general las pendientes son muy uniformes, viéndose alteradas por bancadas de tierra de plataneras contenidas por muros de piedra seca, y por terraplenes de estanques de tierra.

1.5.1.2.- GEOLOGIA

El terreno en su conformación pertenece a la zona denominada Terraza de Las Palmas, presentando en superficie una capa de tierra vegetal de aportación para cultivo formando plataformas (terrazas) soportadas por los tradicionales muros de piedra seca; su profundidad oscila entre 0,50 y 1,50 m.

A continuación aparece una capa de espesor irregular de terreno de sedimentación, no compactado, de revuelto de bolos de tamaño medio.

A partir de ahí el subsuelo presenta en unas zonas arenisca sedimentada, tipo tosca, muy homogénea, y en otras, rocas de aspecto basáltico.

La resistencia del terreno, una vez eliminada la capa vegetal, se considera apta para cimentar, ofreciendo una tasa de trabajo no menor de 2 Kgr/cm2. según bases de aplicación de la Norma Sismoresistente.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 25 ABRIL 1994
EL SECRETARIO

1.5.1.3.- CLIMATOLOGIA

El clima en general es el mismo que en todas las medianías de la zona centro-norte de la Isla, caracterizado por la acción de los vientos Alisios, presentando la zona a urbanizar, un microclima templado y seco de gran benignidad por su orientación Norte que mitiga el calor en verano. No estando expuesta directamente a los vientos del Norte, queda protegida por el macizo de Tamaraceite.

1.5.1.4.- VEGETACION

La vegetación existente no es autóctona, limitándose a plantaciones de plataneras y frutales, siendo estos de época más reciente y sustituyen a parte de la plantación inicial de plataneras.

Sólo existe en el interior de la zona un pino, de gran altura, situado en el patio de una edificación existente a la vera del camino principal.

En el arcén Norte de la carretera C-210 existe una hilera de siete pinos.

Existen dos cañaverales en ambos encuentros de los dos barranquillos laterales con la carretera C-210.

1.5.1.5.- PAISAJE

La zona a urbanizar está ubicada en un valle de gran amplitud rodeada de montañas de escasa vegetación, éstas conservan su estado natural excepto por la alteración de los núcleos habitados próximos y por el desmonte de la cantera existente en la ladera de las Cuevas del Monte.

El terreno es cuestión presenta un aspecto agrícola en estado de progresivo abandono, alterado por su acondicionamiento a cultivos no autóctonos, no existiendo ningún otro elemento original de valor.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, n.º 8 - 3.º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 25
EL SECRETARIO

1.5.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES

1.5.2.1.- USOS Y EDIFICACIONES

Agricultura: Se trata de terrenos preparados para plataneras con una explotación en progresivo abandono, en las proporciones y superficies siguientes:

Plataneras	31.075 m2.	(33.59%)
Frutales	13.700 m2.	(14,8%)
TOTAL CULTIVOS	44.775 m2.	(48,39%)

Se contabilizan tres almacenes de frutos y aperos, sin enfoscar, con cubierta de uralita, en mal estado, con una superficie total de 320 m2.

Ganadería: Existen dos establos para vacuno en mal estado no reuniendo aparentemente las condiciones sanitarias exigibles.

Residencial: Existen dos construcciones destinadas originalmente a viviendas vinculadas a la explotación de las fincas, actualmente se usan como de fin de Semana. Existe otra construcción de este tipo en estado ruinoso.

1.5.2.2.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Circulaciones: La zona a urbanizar está dividida por la carretera C-210 dependiente de la Jefatura de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, desde la que se accede a la dos zonas de la Urbanización.

En el eje de la zona a Urbanizar, y recorriéndola de Norte a Sur, existe un camino propiedad de las fincas colindantes y se utiliza para mayor comodidad como acceso al Casco de S. Lorenzo desde las Cuevas del Monte a través de Barranco del Pintor. Dicho camino está sin pavimentar y su ancho es variable no pudiéndose cruzar dos vehículos salvo en las entradas a las fincas. Desde dicho camino se accede a la carretera C-210. Por los barranquillos laterales discurren caminos que no son accesibles desde la zona a urbanizar, por presentar diferencias de cota.

Excmo. Ayuntamiento
Pleno de
EL SECRETARIO

Saneamiento: Existe un colector de ejecución relativamente reciente que recoge los vertidos de Las Cuevas del Monte, recorriendo todo el lindero de naciente del presente Plan Parcial, a lo largo de un barranquillo, cuyo cauce es usado como camino.

Suministro de agua potable: La Compañía suministradora de agua EMALSA abastece al núcleo de las Cuevas del Monte con una línea procedente del interior de la isla, se recomendando no utilizar esta línea por la irregularidad de la calidad del agua en época de grandes lluvias, planteándose por dicha Compañía, el abastecer a la Urbanización desde un depósito regulador próximo, situado en la cabecera del barranquillo de la presa de Martinón. Dicha línea se dimensionará para suministrar, simultáneamente al núcleo de las Cuevas del Monte.

Recogida de pluviales: Las aguas de lluvia que no son absorbidas por el terreno fluyen a los barranquillos laterales que confluyen en el barranco del Pintor.

Electricidad: Existe una estación transformadora de paso situada en la confluencia de la Urbanización con el núcleo de las Cuevas del Monte. A lo largo del camino situado en el lindero de naciente, existe un tendido eléctrico que une las Cuevas del Monte y San Lorenzo.

Alumbrado público: Existe una línea de alumbrado público que recorre el camino central de la zona Sur desde la carretera C-210 hasta las Cuevas del Monte.

Telefonía: Existe una línea telefónica tendida a lo largo del camino central, desde el Núcleo de las Cuevas del Monte hasta una de las viviendas situadas en el terreno a urbanizar.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, n.º 8 - 3.º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003

Aprobado Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

1.5.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los terrenos afectados pertenecen a:

- Distribuidora Archipiélago Canario S.L.
  C/ Alfred Nobel nº 7
  Las Palmas de Gran Canaria 35013 — 9.857 m2.

- Fábrica de Licores Artemi S.L.
  C/ Alfred Nobel nº 3
  Las Palmas de Gran Canaria 35013 — 22.524 m2.

- D. Antonio Armas Fernández
  C/ Juan Rejón nº 32
  Las Palmas de Gran Canaria 35008 — 29.021 m2.

- D. Francisco y Dña. Dolores Vega Quevedo
  C/ San Nicolás nº 1
  Las Palmas de Gran Canaria 35002 — 23.822 m2.

TOTAL — 85.224 m2.

D. FELIPE QUINTANA RAMOS representa a los tres primeros que suman sesenta y un mil cuatrocientos dos metros cuadrados (61.402 m2) lo cual representa un 61,47% del total. (*)

1.6.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

1.6.1.- ANTECEDENTES

La clasificación del presente sector responde, en un principio, a la oferta de los propietarios del terreno de ceder 10.000 m2 de suelo urbano para ubicar el equipamiento docente, así como la implantación de equipamiento público que pudiera cubrir las necesidades de San Lorenzo, lo cual se refleja en el Plano del Sector que se recoge en el Plan General.

Dicha oferta fue apoyada por la Asociación de Vecinos de San Lorenzo y tras salvar diversos obstáculos fue incorporada al Plan General con la intervención favorable del Ayuntamiento de Las Palmas, de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, y del Presidente del Gobierno Autónomo.

(*) (85.224 m2. de los terrenos delimitados más 14.668 m2. provenientes del Sistema General SG-4 suman 99.892 m2.).

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Aprobado
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

1.6.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS

A la vista de lo anteriormente expuesto se determinan los siguientes objetivos:

1º Creación de una zona residencial, de tipología unifamiliar con jardín, aisladas o pareadas.
El diseño de las ordenanzas potenciará el que las viviendas resultantes se ajusten a las Normas de Protección Oficial de promoción privada de precio tasado de la Dirección General de la Vivienda, sin que suponga una pérdida de su capacidad edificatoria por reducción en la edificabilidad.

2º Cesión de 10.000 m2. de suelo apto para equipamiento docente equivalente a un centro de E.G.B. de 16 Unidades y Preescolar, según consulta realizada en la Consejería de Educación y Ciencia, y con la ubicación impuesta por la Asociación de Vecinos de San Lorenzo.

3º Creación de suelo de uso Equipamiento concentrado en el emplazamiento indicado por el Plan General. En dicho lugar se concentrará, además, el Equipamiento Social y deportivo así como parte de la zona verde correspondiente a la cesión bligatoria de terrenos para equipamiento del Plan Parcial.

4º Consolidar el equipamiento.
El criterio seguido es el de dimensionar el equipamiento proyectado equiparándolo con el 10% del aprovechamiento neto correspondiente a las cesiones obligatorias al Ayuntamiento.

Hay que hacer constar la rotunda y clara negativa de la Asociación de Vecinos (no compartida por el autor del presente Plan Parcial) ante la posibilidad de que se instalen Viviendas Sociales en esta urbanización, lo cual se concreta explícitamente en el presente objetivo al adjudicar todo el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en usos de equipamiento, y por tanto distintos del uso residencial, y ubicados en el emplazamiento indicado en el Plan General.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Aprobado Pleno de
EL SECRETARIO

1.7.- ANALISIS DE LA SOLUCION ADOPTADA

1.7.1.- DESCRIPCION

Se trata de una ordenación de dos sectores claramente diferenciados, que enlazan el casco de San Lorenzo con el núcleo de Las Cuevas del Monte, mediante el trazado de un eje longitudinal de Norte a Sur que cruza la carretera C-210.

En el sector Norte se ubica el equipamiento, tal como dispone el Plan General.

Además se sitúan otros equipamientos cuyo suelo es de cesión obligatoria, como lo son, el social, el deportivo y parte de la zona verde.

En el sector Sur, en su parte más llana y lindando con la carretera se sitúa el resto de la zona verde y la reserva escolar; a continuación hacia el Sur se ubica la zona residencial de viviendas unifamiliares con jardín, que dispone de vías transversales en forma de espina de pez para el acceso a cada una de las parcelas.

1.7.2.- DENSIDADES Y EDIFICABILIDAD

La edificabilidad total es de 0,32 m2/m2, según se determina en el Plan General. Esto supone un aprovechamiento en superficie construida de 27.272 m2. De estos, se destinan 24.390 m2. a viviendas y 2.882 m2. a equipamiento.

Así pues del aprovechamiento total se destina el 10,56% a equipamiento y el restante 89,43% a viviendas.

De lo anterior se obtiene un total de 172 viviendas, lo que implica una densidad aproximada de 20 viviendas por hectárea y de 100 habitantes por hectárea.

A parte de lo anterior y sin que se computen sus superficies se prevee la construcción de un Centro Social, un Centro Docente y un parque deportivo cuyas edificabilidades son las que se fijan en las Ordenanzas particulares de dichos usos.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado definitivamente
Pleno de 2 5 MAR. 1994
EL SECRETARIO

1.7.3.- RED VIARIA

Su trazado es simple, estando compuesta por una arteria central que une las Cuevas del Monte y el Casco de San Lorenzo, cruzando la Carretera C-210, con la que conecta mediante una rotonda, y unas vías laterales de carácter local, perpendiculares a la anterior, de acceso exclusivo a las parcelas.

La rotonda en el cruce de la Carretera C-210 será semaforizada con paso de peatones a nivel.

1.8.- RESERVA DEL SUELO PARA DOTACIONES

1.8.1.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Se crean dos zonas verdes a ambos lados de la carretera C-210, una en la zona Norte con 2.864 m2. como área de expansión del equipamiento y otra en la zona Sur con 5.658 m2. donde se desarrollarán las áreas de juego y recreo de niños. La superficie total es de 8.522 m2. con lo que se ajusta al 10% de la superficie bruta exigido en el Reglamento de Planeamiento.

1.8.2.- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

PARQUE DEPORTIVO

Se ubica en el Sector Norte, en un terreno llano y próximo al Casco de San Lorenzo.

Su superficie es de 2.615 m2. casi el doble de lo exigido en el Reglamento de Planeamiento (6 m2.x 24.390/100 m2.viv.= 1.460 m2.

EQUIPAMIENTO SOCIAL

Se ubica en el Sector Norte, y se le dota con una parcela de 697 m2. apta para edificar en dos plantas los 732 m2. construidos exigidos por el Reglamento de Planeamiento (3 m2. x 24.390 m2.viv./100 = 732 m2).

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.º B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado ...
Pleno de 25 ... 1994
EL SECRETARIO

1.8.3.- CENTROS DOCENTES

Para el equipamiento docente escolar y preescolar, se reserva una parcela llana en el margen de la carretera C-210 con una superficie de 10.436 m2. Este emplazamiento fue impuesto por la Asociación de Vecinos de S. Lorenzo.

1.8.4.- APARCAMIENTOS

Se prevee un total de 200 plazas de aparcamiento en superficie, sobre un total exigible de 136 plazas (considerando una plaza por cada 100 m2. construidos y sólo el 50% al aire libre, anejas a la red viaria).

Las plazas de aparcamiento se ubican de la siguiente forma:

Vial 1:
60 plazas en línea de 2,25x5,00.

Calles laterales:
108 plazas en línea de 2,25x5,00.

Vial 2:
32 plazas de 2,25x6 en batería
2 plazas de 4x6 (minusválidos)

La dotación restante de plazas de aparcamiento correspondientes a la edificación se atendrá a lo especificado por el Plan General para cada uso, excepto las viviendas que tendrán obligatoriamente dos plazas de aparcamiento cada una, y el Centro Escolar que se atendrá a lo dispuesto por las Normas de Diseño de la Consejería de Educación y Ciencia.

1.8.5.- ESTACIONES TRANSFORMADORAS

Se prevee una parcela en el sector sur para ubicar la Estación Transformadora exigida en dicha zona.

La Estación Transformadora de la zona Norte se ubica bajo tierra en la zona verde.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de
EL SECRETARIO

1.9.- REDES DE INFRAESTRUCTURA

1.9.0.- AFECCION DE LA CARRETERA C-210

Dicha carretera atraviesa el Plan Parcial en sentido este-oeste con un trazado formado por dos curvas en sus extremos y un tramo recto central, la intensidad actual del tráfico es de menos de 5.000 vehículos diarios.

Solicitado informe al Servicio de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias, se incluyen las consideraciones siguientes:

1.- PARADA DE AUTOBUSES: Consultada la empresa UTINSA concesionaria del transporte de pasajeros, comunica que la existencia de la nueva urbanización no implica el cambio de las actuales paradas por un doble motivo:

1º La actual parada cercana a la Plaza de San Lorenzo que sirve a un núcleo de mayor población está a meno de 200 metros de la rotonda de entrada a dicha urbanización.

2º Dada la existencia de un cruce con rotonda y vías de aceleración y desaceleración, el colocar paradas dificulta considerablemente la circulación.

2.- RETRANQUEOS

De la edificación: 20 metros de la arista exterior de la calzada (línea blanca).

De cerramiento de parcelas: Será diáfanos y se retranquearán 11 metros de la arista exterior de la explanación.

3.- ACCESOS: No se podrá acceder a la carretera a través de las parcelas colindantes, dicho acceso será exclusivamente a través de las viales 1 y 2 que comunican con la rotonda.

4.- CRUCE DE SERVICIOS: Se realizarán a través de una galería visitable que recoge todos los servicios, a excepción de la red de saneamiento.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de

5.- PASOS DE PEATONES: La existencia de un colegio en las proximidades hace que este tema tenga gran importancia, para lo cual se plantea un sistema semaforizado activado por los propios peatones mediante pulsadores.

Se desechan los pasos de peatones aéreos y subterráneos por resultar en la práctica poco utilizables, y en especial el subterráneo por estar a un nivel próximo al del Barranco del Pintor, lo cual dificultaría el paso en época de lluvias.

6.- ZONAS AJARDINADAS DE PROTECCION: Las franjas laterales de la carretera no edificables se ajardinarán convenientemente con objeto de cumplir una doble función, por un lado la de mejorar el aspecto ambiental y por otro lado establecer un filtro vegetal de protección contra la contaminación, tanto de ruidos como de humos. Todo ello destinado a obtener una mejor calidad y nivel de vida que al fin y al cabo es el objetivo del Plan Parcial.

1.9.1.- RED VIARIA DE CIRCULACION RODADA

Consta de una vía central que recorre la urbanización de Norte a Sur donde conecta con el callejón de Las Cuevas del Monte.

Esta vía central se considera por su entidad como distribuidora, de dos direcciones, con un ancho total de 15 m., aceras de 1,75 m., dos carriles de 3,50 m. y aparcamiento a ambos lados.

Su trazado en alzado posee una pendiente uniforme del 7,86%. La intersección con la carretera C-210 se realiza mediante una rotonda de radio interior de 6 m. y radio exterior de 16 m. Dicha rotonda posee carriles de aceleración y desaceleración cuya longitud está condicionada por la distancia a las curvas existentes en dicha carretera a ambos lados de la rotonda.

El cruce será semaforizado con paso de peatones a nivel.

El cruce de todas las instalaciones a través de la carretera C-210 serán mediante galería visitable.

En el sector Sur de la urbanización a ambos lados de la vía Central y perpendicularmente a la misma se disponen vías locales. Estas vías tienen un ancho de 11,25 m. lo que permite dos carriles de 3 m, aceras de 1,50 m. y aparcamiento en línea de 2,25 m. de ancho.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de
EL SECRETARIO

Estas vías locales en la zona de naciente Sur son en fondo de saco rematadas en una rotonda de 12 m. de radio de giro entre aceras.

El afirmado se calculará de acuerdo con las instrucciones técnicas correspondientes del M.O.P.U., en todos los casos para tráfico pesado (T1).

1.9.2.- RED VIARIA PEATONAL

Esta red es anexa a la red de circulación rodada, y por tanto sus anchos están dimensionados en base a dichas vías.

Ancho de aceras:

Vía central 1,75 m.
Vías laterales 1,50 m.

Las pendientes oscilan entre el 1% en vias laterales y el 7,86% en la principal.

La ejecucción de las aceras se realizará en base a los detalles normalizados del Ayuntamiento de Las Palmas.

1.9.3.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Según consulta realizada en EMALSA, la línea de suministro se traerá desde una estación de bombeo, que cuenta con depósito regulador, y está situada en la cabecera de la Presa de Martinón, a 1.100 m. de distancia de la urbanización, con una diferencia de cota de +98 m., su tendido será a través del Núcleo de Las Cuevas del Monte, al que prestará suministro. Su tendido será en forma de espina de pez para dar servicio a las vías laterales.

Dicha red se dimensionará para un consumo mínimo de 150 litros por persona y día, a 6 habitantes por vivienda, el consumo del equipamiento se obtendrá asimilando cada 100 m2. construidos al consumo de una vivienda.

Todo ello se dimensionará en base a poder suministrar una reserva de agua para tres días de consumo.

Consumo estimado:

$$\left(172 \text{ viv.} + \frac{7.863 \text{ m2. equip}}{100}\right) \times 0{,}150\text{M3} \times 6 \text{ pers.} \times 3 \text{ días} = 678 \text{ M3.}$$

A este consumo se le añadirá la dotación necesaria para riego de zonas verdes, tanto públicas como privadas.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Pleno
Pleno de
EL SECRETARIO

1.9.3.1.- CONDICIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACION

1.- La red interior de la Urbanización será de polietileno de alta densidad PE-50 y de 10 atm. de trabajo con diámetro mínimo de 110.

2.- La red interior se cerrará uniéndolos dos tramos que finalizan en la rotonda circular al final de las calles.

3.- Antes de redactar el proyecto definitivo, los promotores o su dirección facultativa debería ponerse de acuerdo con el Departamento Técnico de EMALSA a efectos de definir materiales y trazado definitivo de la red de abastecimiento.

4.- Los pases desde el Depósito situado en las proximidades de la denominada Presa de Martinón hasta la urbanización serán por cuenta del Urbanizador-Promotor.

5.- Las acometidas domiciliarias se realizaron en polietileno alta densidad PE-50 y PN-10 atm. de trabajo con accesorios de latón.

6.- Se instalarán puntos de desagüe en los puntos más bajos de la urbanización.

7.- Las arquetas, tapas de arquetas y arquillas de protección de llaves de DK serán de tipo homologado por EMALSA.

8.- Antes del comienzo de las obras se deberá contactar con el Departamento Técnico de EMALSA, a efectos de vigilar la ejecución de las obras previas a las pruebas reglamentarias de la red antes de su recepción provisional y puesta en uso.

9.- La profundidad de instalación de las tuberías será tal que los elementos de maniobra queden enterrados bajo la rasante de la acera 0,10 metros como máximo.

10.- Las válvulas de maniobra serán del tipo homologado por EMALSA y siempre de asiento elástico.

La propiedad abonará a EMALSA los derechos de conexión legalmente establecidos.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de
EL SECRETARIO

1.9.3.2.- RED CONTRAINCENDIOS

Se dotará de una red contraincendios que se suministrá del depósito antes citado, y está compuesta de: conductos e hidrantes.

Conductos: Serán de materiales autorizados y se dimensionarán en base a la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio con un caudal mínimo en cada uno de ellos de 500 litros por minuto durante dos horas y con una presión mínima de 10 m.c.d.a.

Hidrantes: Serán del tipo 80 mm. dado que la población es menor de 5.000 habitantes y no sobrepasa ningún edificio las tres plantas.

Cada hidrante estará provisto de tres bocas, una de 75 mm. y dos de 45 mm.

Se conectarán a la red mediante conductos independientes.

Estarán preparados para resistir acciones mecánicas.

La distancia entre hidrantes, medida a través de espacios públicos no será mayor de 200 m.

1.9.4.- RED DE SANEAMIENTO

SISTEMA

Se propone un sistema mixto, separativo, canalizándose las aguas residuales hacia la red de saneamiento existente. Las aguas pluviales procedentes de zonas públicas, se conducirán hasta verterlas a los cauces naturales existentes.

El trazado de ambas redes será paralelo previéndose en la zona Sur que los colectores, siguiendo la pendiente del terreno, recorran las vías laterales partiendo de la vía central hacia los cauces de los barranquillos, donde se verterán las aguas pluviales, mientras que los colectores de aguas residuales recorrerán el interior del perímetro de la Urbanización hasta conectar con la red municipal de saneamiento situado en el margen de naciente de la urbanización, en su extremo norte.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Expte. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

BASES DE CALCULO

Aguas residuales

Los caudales de aguas residuales a considerar serán iguales a los de abastecimiento de agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 150 l/hab.-día, y un coeficiente punta de 2,4.

Aguas Pluviales

El valor de la precipitación pluviométrica se estimará en base a los datos hidrológicos de la zona, adoptandose como mínimo el de 50 mm. hora.

El período de retorno a adoptar será como mínimo de cinco (5) años y estará en función del tipo de actuación a considerar.

Se considerará un tiempo máximo de precipitación de diez (10) minutos.

En lo referente a los coeficientes de escorrentía a tener en cuenta, estos serán los siguientes:

a) Cubierta y pavimentos asfálticos 0,9
b) Otros parvimentos con juntas cementadas impermeables 0,8
c) Otros pavimentos con juntas no cementadas. ..0,5 -0,7
d) Jardinería, según la vegetación pendiente y naturaleza del terreno ..0,3 -0,5

TRAZADO EN PLANTA DE LA RED

Condiciones Generales

- Los trazados de la red han de estudiarse de modo que permitan el más rápido alejamiento de los afluentes por los menores recorridos posibles.

- Los colectores y demás elementos de la red, deberán disponerse en zonas de dominio público.

- El trazado de los colectores deberá estar constituido por tramos rectos entre pozos de registro.

Elementos de Ventilación

Se dispondrán chimeneas o elementos análogos de ventilación de la red general, de forma que la distancia entre ellos no sea superior a trescientos (300) metros.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

Pozos de Registro

Los pozos de registro se colocarán en los puntos de enlace de colectores, en los cambios de pendiente y dirección y en los puntos donde se instalen mecanismos.

La distancia máxima entre pozos será de cincuenta (50) metros.

Rejas de recogida de aguas pluviales

Las rejillas de recogida de aguas pluviales, se colocarán preferentemente, en las encrucijadas de las calles y a ambos lados de la calzada junto a los bordillos.

Cuando la distancia entre cruces sea mayor de setenta (70) metros o la pendiente de la calle superior al tres por ciento (3%) se colocarán parejas de rejillas a distancias tales que cada rejilla recoja el agua caída en una superficie de trescientos (300) metros cuadrados.

En los cruces de las calles, las rejillas, irán colocadas de tal forma que no entorpezcan la circulación y no resulte antiestética su ubicación.

En el caso de que la conexión de la rejilla de recogida de pluviales se realice a una red unitaria, esta conexión deberá efectuarse a través de un pozo imbornal.

TRAZADO EN ALZADO

- No se permitirán pendientes en los colectores inferiores al uno por ciento (1%), salvo excepciones muy justificadas.

- La profundidad mínima de la arista superior de colectores será de uno veinte (1,20) metros, salvo tramos cortos y muy especiales en los que se requerirá el refuerzo de los mismos, previa autorización municipal.

SECCION TIPO

El diámetro mínimo admisible será de veinticinco (25) centímetros para acometidas domiciliarias, y de treinta (30) centímetros para colectores, utilizándose secciones circulares para diámetros comprendidos entre veinticinco (25) centímetros y ochenta (80) centímetros. Para diámetros mayores se utilizarán, preferentemente, secciones ovales. Dichas secciones deberán, someterse a aprobación del Servicio Municipal competente.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

VERTIDOS

No serán permitidos vertidos de aguas negras a los cauces de los barranquillos, ni aún previamentes depurados.

1.9.5.- RED DE ENERGIA ELECTRICA

El proyecto de la red se atendrá además a lo dispuesto en el capítulo II TITULO III Sección 2ª "Proyectos de urbanización" artículo 56, donde se especifica:

art.56. CONDICIONES TECNICAS PARA EL PROYECTO DE ABASTECIMIENTO DE ENERGIA ELECTRICA

Los proyectos de abastecimiento de energía eléctrica deberán garantizar medinate la oportuna certificación de la compañía suministradora de la totalidad de necesidades de abastecimiento o, en todo caso, justificar la proposición de producción propia si la hubiese.
Las dotaciones mínimas será de cero con ocho (0,8) KW. por habitante y un sistema de iluminación general medio de acuerdo con la normativa señalada para los proyectos de alumbrado público.
Las líneas de distribución, en media y baja tensión, tanto para el alumbrado público como el privado serán preferentemente subterráneas.
Quedan expresamente prohibidas dentro de las nuevas áreas las conducciones aéreas o adosadas a los edificios, procurando eliminar las existentes.
Las casetas de transformación se procurará que sean subterráneas, y aquellas que por razones técnicas no puedan serlo se adecuarán a la estética medio ambiental.
En todos los casos el proyecto deberá sujetarse a la normativa vigente para este tipo de proyectos.

Consultada la Compañía Suministradora se imponen las siguientes condiciones:

En aplicación de la Instrucción MIE RAT-19 del vigente Reglamento de Centros de Transformación, se relacionan a continuación los datos de partida.

Excmo. Ayuntamiento
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

- Punto de Enganche: Se realizará uniendo la red de MT propia de esta Urbanización con las EETT 302-CA (San Lorenzo) y 1229-CA (Cuevas del Monte) Mediante cables unipolares 3(1x150) mm2 Al, 12/20 KV. XLPR o similar.
- Tensión de servicio: 20 Kv.
- Tensión de aislamiento: 24 Kv.
- Intensidad máx. de c.c.: 500 A.
- Tiempo de desconexión: 0,12 seg.

Sobre este asunto hemos de hacer las siguientes observaciones:

- Los 3.500 KVA solicitados como potencia máx. a instalar se obtendrán mediante varias Estaciones Transformadoras convenientemente situadas.
- Los locales donde irán ubicados los Centros de Transformación deberán estar a nivel de calle y se recomienda para el montaje de los mismos la utilización de cabinas (convencionales o compactas de exafluoruro) con seccionadores en carga, tanto a la entrada como a la salidad de las mismas.
- En cada una de las EE TT que sirven como puntos de conexión se deberá instalar un seccionador en carga (24 Kv., 400 A con aisladores de porcelana) cuyos gastos correrán a cargo de la Urbanización.

1.9.6.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO

El proyecto de la red se atendrá a lo dispuesto en el Capítulo II Título III Sección 2ª "Proyectos de Urbanización" artículos 57 y 58.

art.57.PROYECTOS PARA EL ALUMBRADO PUBLICO

1) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollan en lo referente a las instalaciones que hacen posible la visión mediante iluminación artificial en los espacios libres públicos, calles y parques.

2) Este proyecto especial recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de alumbrado público, comprendiendo la defición de cuantas obras de fábrica y elementos mecánicos son necesarios para que el conjunto reúna las condiciones precisas para obtener un alumbrado adecuado.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Pleno de 2 5

art.58. CONDICIONES TECNICAS PARA LOS PROYECTOS DE ALUMBRADO PUBLICO

1) Los parámetros luminotécnicos y condiciones generales de diseño de la instalación se fijarán de acuerdo con las recomendaciones para la iluminación de los diferentes tipos de espacios públicos de la COMISION INTERNACIONAL DE LA ILUMINACION (C.T.E.), en su última edición en cada momento, aunque con las siguientes precisiones:

1.1.- Los valores de los niveles de iluminación se fijarán en lux, para lo cual, en las vías de circulación automóvil con pavimento asfáltico se adoptará el valor:

$$R = \frac{\text{Iluminación media en lux.}}{\text{Luminancia media en candelas/m2.}} = 20$$

1.2.- La uniformidad mínima será:

$$\frac{\text{Iluminación mínima}}{\text{Iluminación media}} = \frac{1}{3}$$

1.3.- Para la fijación de las iluminancias en los túneles, se adoptarán los valores:

-Iluminación exterior: 100.000 lux.
-Reflectancia media exterior: 0,20.

2) Salvo justificación aceptada por el Ayuntamiento, se emplearán siempre las fuentes de luz de máximo rendimiento en lúmenes por vatio exitentes en el mercado del alumbrado público, siempre que sus condiciones de discriminación cromática y vida útil sean aceptables.

3) Salvo justificación aceptada por el Ayuntamiento, la utiliancia en vías de circulación automóvil será, como mínimo, de 0,25 para calzadas de hasta 6 m. de ancho; de 0,35 para calzadas entre 6 y 12 m.; y de 0,45 para calzadas de más de 12 m.

4) Las disposiciones y elementos constructivos y la calidad y normalización de los materiales se ajustarán a las NORMAS TECNICAS que estén aprobadas en cada momento por el Ayuntamiento.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado en
Pleno de
EL SECRETARIO

5) El promotor deberá presentar proyecto de la instalaciónm con las necesarias justificaciones luminotécnicas, eléctricas y mecánicas.

El estudio luminotécnico debe comprender:

a) Justificación de la utilancia y nivel o niveles de iluminación en servicio.
b) Justificación del factor de depreciación.
c) Cálculo de iluminancias puntuales y del factor de uniformidad.
d) Dibujo de las curvas isolux en las zonas de estudio.

En el aspecto eléctrico, deberá justificarse el cumplimiento de la legislación electrotécnica vigente.
En el aspecto mecánico, deberán justificar se la estabilidad y resitencia de las cimentaciones y soportes.
El proyecto contendrá también los necesarios planos, pliegos de condiciones y presupuesto. Este último deberá tener una partida que contemple los costos de entretenimiento y consumo de energía durante el período de garantía que se establece en el apartado 10) siguiente.

6) Es de cuenta del promotor la obtenciónn de la aprobación del proyecto por la Consejería de Industria y Energía, debiendo remitir al Ayuntamiento copia del proyecto y documentación anexa presentados en dicho Organismo, una vez aprobado por éste dicho proyecto.

7) No se podrán iniciar las obras sin el cumplimiento de lo especificado en los dos apartados anteriores.

8) El promotor deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento la terminación de las obras, adjuntando un plano de fin de obra en el que conste con claridad la situación y características de los puntos de luz, el trazado y características de los circuitos y el esquema de los centros de mando.

9) Será de cuenta del promotor la obtención del Boletín de la instalación, refrendado por la Consejería de Industria y Energía, así como la contratación inicial a su cargo del suministro de energía.

Excmo. Ayuntamiento
Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 29 ABR. 19
EL SECRETARIO

10) Una vez en servicio las instalaciones, se realizarán las mediciones y pruebas pertinentes, conjuntamente entre el promotor y el Ayuntamiento. Si éstas resultan satisfactorias, se formalizará la recepción provisional, iniciándose un período de garantía de seis meses, durante el cual serán a cargo promotor el consumo de energía y el entretenimiento y conservación.

11) Finalizado el período de garantía, se realizarán nuevas pruebas conjuntas, y si éstas resultan satisfactorias, se formalizará la recepción definitiva y se realizará el traspaso al Municipio de las instalaciones.

1.9.7.- RED DE TELEFONOS

El proyecto de la red se atendrá a las Normas de la Compañía Telefónica, siendo obligatoria la aprobación previa de dicha Compañía para su tramitación.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Pro nte
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

1.10.- CUADRO DE CARACTERISTICAS

1.10.1.- DISTRIBUCION DEL SUELO SEGUN USOS

RESIDENCIAL	40.141,00 m2.
EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO (E.C-1)	2.262,00 m2.
(E.C-2)	1.143,00 m2.
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (E.L.)	8.522,00 m2.
PARQUE DEPORTIVO (P.D.)	2.615,00 m2.
EQUIPAMIENTO SOCIAL (E.S.)	697,00 m2.
EQUIPAMIENTO ESCOLAR (E.E.)	10.436,00 m2.
ESTACION TRANSFORMADORA SUR	109,00 m2.
VIARIO CIRCULACION RODADA	12.846,00 m2.
VIARIO CIRCULACION PEATONAL	6.453,00 m2.
TOTAL	85.224,00 m2.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado p[illegible]te
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

1.10.2.- RELACION DE PARCELAS

LOTE 1 VIVIENDAS

PARCELAS	SUPERFICIES
1	506,80
2	374,00
3	374,00
4	374,00
5	374,00
6	374,00
7	374,00
8	374,00
9	400,00
10	485,70
11	340,00
12	340,00
13	340,00
14	340,00
15	340,00
16	340,00
17	340,00
18	400,00
19	555,00
20	340,00
21	340,00
22	340,00
23	340,00
24	340,00
25	340,00
26	340,00
27	400,00
28	430,00
29	340,00
30	340,00
31	340,00
32	340,00
33	340,00
34	340,00
35	340,00
36	340,00
37	400,00
TOTAL LOTE 1	**13.675,50 m2.**

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Pro nto
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

LOTE 2 VIVIENDAS

PARCELAS	SUPERFICIES
38	449,00
39	340,00
40	340,00
41	340,00
42	340,00
43	340,00
44	340,00
45	340,00
46	340,00
47	400,00
48	268,00
49	240,00
50	240,00
51	240,00
52	240,00
53	240,00
54	240,00
55	240,00
56	240,00
57	240,00
58	240,00
59	240,00
60	280,00
61	497,40
62	240,00
63	240,00
64	240,00
65	240,00
66	240,00
67	240,00
68	240,00
69	240,00
70	280,00
71	502,70
72	389,90
73	414,70
74	341,50
75	317,00
76	290,84
77	276,42
78	264,00
79	264,00
80	264,00
81	355,50
TOTAL LOTE 2	13.134,96 m2.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado P... ...nto
Pleno de 2 9 ... 1994
EL SECRETARIO

LOTE 3 VIVIENDAS

PARCELAS	SUPERFICIES
82	280,00
83	240,00
84	240,00
85	240,00
86	240,00
87	240,00
88	240,00
89	405,10
TOTAL LOTE 3	**2.125,10 m2.**

LOTE 4 VIVIENDAS

PARCELAS	SUPERFICIES
90	280,00
91	240,00
92	240,00
93	240,00
94	240,00
95	240,00
96	240,00
97	240,00
98	336,97
99	280,00
100	240,00
101	240,00
102	240,00
103	240,00
104	240,00
105	240,00
106	240,00
107	230,50
108	375,04
TOTAL LOTE 4	**4.862,51 m2.**

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

LOTE 5 VIVIENDAS

PARCELAS	SUPERFICIES	
109	280,00	
110	240,00	
111	240,00	
112	240,00	
113	240,00	
114	240,00	
115	240,00	
116	240,00	
117	240,00	
118	515,35	
119	281,60	
120	344,90	
121	392,40	
122	439,90	
123	487,38	
124	675,93	
125	1.006,20	
TOTAL LOTE 5		6.343,66 m2.
TOTAL PARCELAS DE VIVIENDAS		40.141,73 m2.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

DOTACIONES

USOS	PARCELA	SUPERFICIE
ESPACIOS LIBRES	EL 1 EL 2	2.864,00m2. 5.658,00m2.
EQUIP. COMPLEMENTARIO	E.C.1 E.C.2	2.262,00m2. 1.143,00m2.
EQUIPAMIENTO SOCIAL	E.S.	697,00m2.
PARQUE DEPORTIVO	P.D.	2.615,00m2.
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	E.E.	10.436,00m2.
TOTAL DOTACIONES		25.675,00m2.

VIALES

CALLE	TRAMO	CALZADA	ACERAS	APARCA.	TOTAL
E	Total	648,90	315,95	180,00	1.144,85
F	Total	760,11	379,52	225,00	1.364,63
G	Total	834,94	439,79	247,50	1.522,23
A B	Total	2.403,90	1.455,25	765,00	4.624,15
C D	Total	1.752,70	2.084,12	663,75	4.500,57
Vial 1	G-Final	229,58	86,00	---	315,58
	F-G	438,49	172,76	157,50	768,75
	E-F	438,49	172,76	157,50	768,75
	A-B	438,49	172,76	157,50	768,75
	A Rotonda	882,96	245,35	135,00	1.263,31
Vial 2	Total	914,28	929,19	415,34	2.258,81
TOTALES		9.742,84	6.453,45	3.104,09	19.300,38

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Aprobado
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

1.10.3.- POBLACION Y DENSIDADES

Se prevee una población máxima de 860 habitantes, considerando cinco personas por vivienda en un total de 172 viviendas.

Esto supone una densidad aproximada de 20 viviendas por hectárea y de 100 habitantes por hectárea.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado P[illegible]
Pleno de 29 ABR. [illegible]
EL SECRETARIO

D O C U M E N T O 2

O R D E N A N Z A S

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Pr... nte
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

2.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

2.1.1.- AMBITO DE APLICACION

El ámbito del presente Plan Parcial abarca la totalidad de los terrenos delimitados según se describen en el punto 1.1. de la Memoria, y se grafía en el plano nº 6.2. DETEMINACIONES DEL PLAN GENERAL

2.1.2.- VIGENCIA

El presente Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva. (art. 56 de la Ley del Suelo). Su vigencia será indefinida sin perjuicio de las eventuales modificaciones que surjan en la revisión del contenido y determinaciones del programa que se hará cada cuatro (4) años.

2.1.3.- SANCIONES

En caso de incumplimiento, el organismo competente aplicará a las medidas preventivas o correctivas que de acuerdo con su competencia le atribuya la Ley del Régimen del Suelo.

2.1.4.- OBLIGATORIEDAD

Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio a partir del momento en que sean aprobadas por los organismos competentes, obligando su vigencia en toda su extensión tanto a los organismos competentes para su mantenimiento, como a todas aquellas personas físicas o jurídicas llamadas a su cumplimiento, debiendo ajustarse en todo momento a sus preceptos legales, todas las propiedades, explotaciones y edificaciones, tanto en su destino y uso como en su aprovechamiento.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado P[illegible]ento
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

2.1.5.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

El presente Plan Parcial se atiene en cuento a terminología de conceptos a los explicitados en el Plan General de Ordenación Urbana, para lo cual se concreta y precisa aún más en los apartados 2.3.1.1. y 2.3.1.2. siguientes, los conceptos de: "Cota de referencia de planta baja" y "Plataforma de nivelación de parcela".

2.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

En general se atendrá a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Título IV sobre el REGIMEN GENERAL Y JURIDICO DEL SUELO.

Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales y de equipamiento complementario así como las dotaciones obligatorias de equipamiento social, docente y deportivo.

2.2.1.- CLASIFICACION DEL TERRITORIO SEGUN USOS

SUELO EDIFICABLE:

Residencial: Sólo viviendas.

Equipamiento Complementario:
- Industrial: Talleres artesanos.
- Terciario: Comercial.
  Oficinas.
- Dotacional.
- Recreativo.

Equipamiento social.

Equipamiento deportivo.

Equipamiento docente.

SUELO NO EDIFICABLE:

Sistema de espacios libres:
- De esparcimiento y jardines.
- De juegos y recreo de niños.

Areas libres:
- Vías de tráfico rodado.
- Aparcamientos.
- Vías peatonales.

La relación pormenorizada de los usos asignados figura en las Normas Particulares.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado P[illegible]ento
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

2.2.2.- REPARCELACIONES

Se permite la agregación de parcelas colindantes.

No se permite la segregación de parcelas de uso residencial salvo que las partes resultantes se agreguen a las parcelas colindantes, en cuyo caso se especificará la edificabilidad (expresada en m2.) que se le asigna a cada parcela resultante. De esta segregación no podrá resultar un número de viviendas superior al inicial.

2.3.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

El presente Plan Parcial se atiene en cuanto a Normas General de Edificación, a las explicitadas en el Plan General de Ordenación Urbana en su Título XI: Normas de EDIFICACION, donde se tratan los siguientes aspectos:

CAPITULO I Determinaciones Generales (arts.241-242)

CAPITULO II Condiciones de la parcela (arts.243-248)

CAPITULO III Condiciones de posición del Edificio en la parcela (arts.249-268)

CAPITULO IV Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación (arts.269 a 274)

CAPITULO V Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento. (arts.275-282)

CAPITULO VI Condiciones de volumen y forma de los edificios (arts. 282-306)

CAPITULO VII Condiciones de calidad e higiene (arts. 307-329)

CAPITULO VIII Condiciones de las dotaciones y servi - cios de los edificios (arts.330-362)

CAPITULO IX Condiciones de seguridad en los edifi cios (arts.354-394))

CAPITULO X Condiciones ambientales (arts.395-404)

CAPITULO XI Condiciones de estética (arts.405-423)

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

2.3.1.- PUNTUALIZACIONES PARA EDIFICACIONES AISLADAS

Con objeto de precisar las cuestiones que afectan a las edificaciones aisladas, en cuanto a rasante y altura en solares con desnivel, se reitera en el apartado 2.3.1.1. siguiente el concepto de COTA DE REFERENCIA DE PLANTA BAJA que figura en el Plan General. Igualmente se precisa en el artículo 2.3.1.2. siguiente, el concepto de PLATAFORMA DE NIVELACION DE PARCELA.

2.3.1.1.- COTA DE REFERENCIA DE PLANTA BAJA

Es el plano de nivelación de la planta baja a partir de la cual se realiza la medición de la altura del edificio.

La cota de referencia de planta baja, medida a cara superior de solera o forjado del suelo, no podrá situarse a más de 1,40 m. sobre la plataforma de nivelación de la parcela, medido en cualquier punto del perímetro de la edificación(salvo rampa de garaje, si la hubiera).

2.3.1.2.- PLATAFORMA DE NIVELACION DE PARCELA

Cuando por la topografía de terreno existan desniveles respecto a las parcelas o a espacios públicos colindantes, y con objeto de que la edificación no quede en ningún punto por debajo del nivel de las alineaciones exteriores de la parcela ni por debajo del plano teórico que resultaría de apoyar un plano reglado en las alineaciones exteriores de la manzana, se fija el siguiente criterio que define la plataforma de nivelación de parcela:

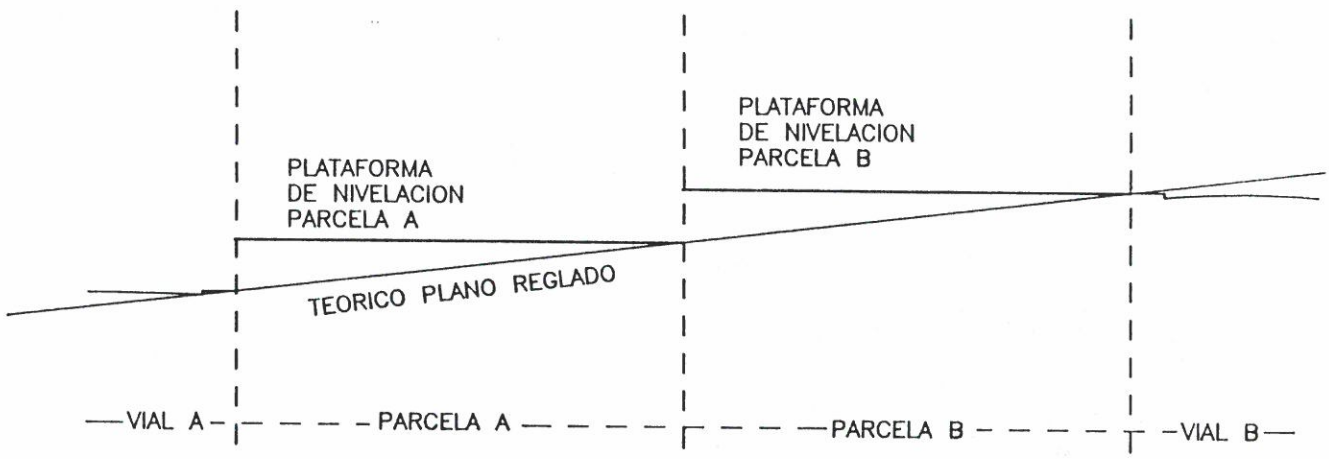
Es el plano horizontal cuya cota no será superior a la mayor de las siguientes:

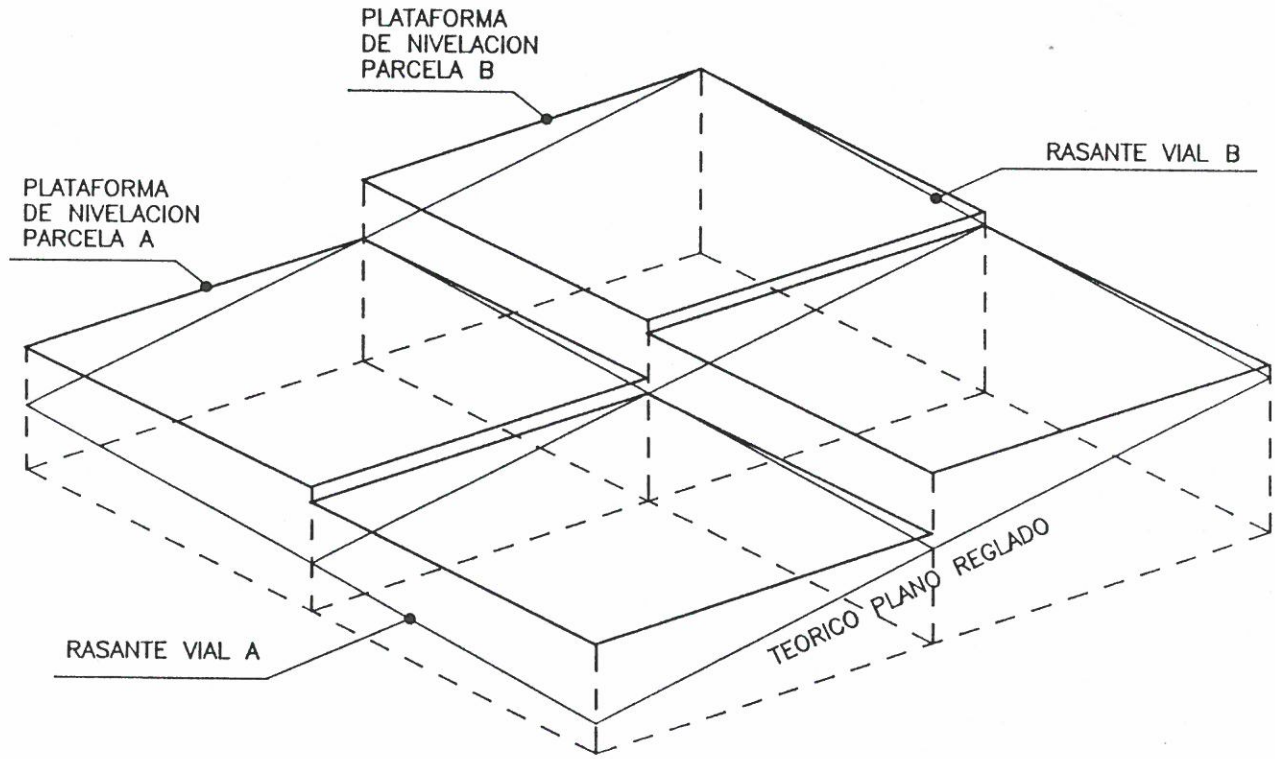
1ª La cota de su alineación exterior en el punto más alto.
2ª La cota más alta de sus linderos considerados sobre el teórico plano reglado.
3ª Dicha plataforma de nivelación no sobresaldrá en ningún punto más de dos metros sobre la rasante de fachada (ver esquema en página siguiente).

En caso de segregación y adición de parcelas no podrán superarse los límites establecidos en las parcelas originales.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado [illegible]nte
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO





ESQUEMA DE PLATAFORMA DE NIVELACION DE PARCELAS

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, n.º 8 - 3.º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado [illegible]
Pleno de 29 [illegible]
EL SECRETARIO

2.4.- NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION

2.4.1.- VIVIENDA UNIFAMILIAR (V.U.)

2.4.1.0.- TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Viviendas unifamiliares con jardín perimetral.

Cubierta inclinada en su totalidad y no accesible, a dos o más aguas.

VU1 Vivienda unifamiliar aislada con posibilidad de parearse en caso de unir dos parcelas.

VU2 Vivienda unifamiliar pareada o individual con posibilidad de adosar cuatro viviendas como máximo en dos parcelas unidas.

2.4.1.1.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

Superficie mínima:	V1	240 m2
	V2	340 m2.
Fachada mínima:	V1	12 m2.
	V2	17 m2.
Círculo inscribible:	V1	12 m2.
	V2	17 m2.

2.4.1.2.- SEPARACION MINIMA A LINDEROS:

A linderos laterales: mínimo 2 m.
A lindero trasero: mínimo 3 m.

- En caso de agrupación de dos parcelas se permitirán las edificaciones adosadas en su lindero común, siempre que se promuevan y edifiquen conjuntamente en un mismo expediente, respetando las separaciones a los nuevos linderos resultantes de la agrupación.

Excmo. Ayuntamiento

- No se permitirán en el subsuelo de las separaciones mínimas a linderos ningún tipo de construcción, ni sobre ni bajo rasante. Excepto rampa de garaje.

2.4.1.3.- RETRANQUEO A ALINEACION EXTERIOR:

Se considera como alineación exterior la de viales y zonas comunes.

Mínimo: 4 m.

En estos retranqueos mínimos no se permite ningún tipo de construcción, ni bajo ni sobre la cota de referencia de planta baja. Excepto rampa de garaje.

2.4.1.4.- OCUPACION:

Ocupación máxima VU1 33%.
VU2 42%.

Esta ocupación máxima se aplicará sobre la cota de referencia de planta baja a todas las construcciones.

2.4.1.5.- EDIFICABILIDAD:

Se expresa como la superficie máxima a construir sobre cada una de las parcelas independiente de su superficie, no incluyéndose en esta superficie la edificación que se proyecte bajo la cota de referencia de planta baja cuando se destina a aparcamientos o servicios anexos de la vivienda.

VU1 = 150 m²
VU2 = 280 m²

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

2.4.1.6.- ALTURA MAXIMA:

Dos plantas y semisótano.
Cubierta inclinada e inaccesible, a dos o más aguas.
Altura máxima del alero 6,20 m.
Altura del remate de cubierta 8,00 m.
El espacio resultante, si lo hubiera, entre el segundo forjado y la cubierta inclinada, no sobrepasará en ningún caso 1,50 m. de altura libre.
La medición de la altura máxima se tomará a partir de la cota de referencia de planta baja medida a cara superior de piso acabado, (que no podrá situarse a más de 1,40 m. sobre la plataforma de nivelación de parcela. Ver 2.3.1.1. y 2.3.1.2.)

Altura libre:
viviendas: mínimo 2,80 m. (2,50 bajo techo inclinado).
Semisótanos: mínimo 2,40 m.

2.4.1.7.- REGULACION DE USOS:

El uso permitido es el de vivienda unifamiliar, aislada o adosada, (ver 2.4.1.0. Tipología edificatoria) admitiéndose el uso de oficina privada de despacho profesional vinculada a la vivienda, con superficie inferior al 20% de la vivienda.

2.4.1.8.- DOTACION DE APARCAMIENTO

Será obligatoria la dotación de dos plazas de aparcamiento por vivienda, no pudiendo estar situadas al aire libre.
En caso de existir rampa esta no sobrepasará el 15% de pendiente ni 3,50 metros de anchura.

2.4.1.9.- ALEROS

Se permiten 40 cm. de vuelo máximo sin que computen a efecto de ocupación ni de separación a linderos o a fachada.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprob[illegible]
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

2.4.1.10.- CERRAMIENTO DE PARCELA

Constará de una parte inferior ciega revestida de piedra del lugar, y su altura máxima será de 1 metro sobre la plataforma de nivelación de parcela según se define en 2.3.1.2. no pudiendo sobrepasar los 3,00 metros sobre la acera en ningún punto de la fachada.

Por encima de esta altura sólo se permite un metro de cerramiento con rejas metálicas, o con setos de vegetación.

El ancho máximo para acceso de vehículos será de 2,80 m.

2.4.1.11.- TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LAS PARCELAS

Los espacios no edificados se ajardinarán al menos en un 60% y especialmente en su perímetro exterior mediante setos continuos.

En caso de existir rampa para vehículos ésta no superará los 3,5 metros de ancho.

2.4.1.12.- CONDICIONES ESTETICAS

Se deja total libertad en la composición de fachadas con las siguientes limitaciones:

Cubierta: Han de ser inclinadas y en su totalidad rematadas con teja cerámica en su color.

Colores: Sólo se permiten tonos claros.

Materiales: Se prohibe la utilización de bloque común visto, chapas de fibrocemento (uralita) o metálicas, aplacados cerámicos así como enlucidos con aglomerado de vidrio molido y otros materiales de baja calidad.

Cerramiento de huecos: Se prohibe expresamente el uso de aluminio anodizado en su color natural.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado [illegible]
Pleno de [illegible]
EL SECRETARIO

2.4.1.13.- CERCADOS DE SOLARES SIN EDIFICAR

No siendo obligatorio su vallado, sólo se permitirá en las condiciones expresadas en el apartado 2.4.1.10.

2.4.2.- ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO

Afecta a las siguientes parcelas:

ES, EC-1 y EC-2.

SEPARACION A LINDEROS

ES:	Barranco del Pintor	6 m.
	Vial 2	0 m.
	Trasero	3 m.
	Lateral	3 m.
EC-1:	Vial 2	0 m.
	Carretera	20 m.
	Barranco del Pintor	6 m.
	A zona verde	2 m.

EC-2: 4 m. a cualquier lindero.

Las separaciones se grafían en el plano de "Parcelación General".

No se permitirán en el subsuelo de las separaciones ningún tipo de construcción, salvo en el caso de la separación al barranco del Pintor.

EDIFICABILIDAD MAXIMA

Se expresa como la capacidad de construir una cantidad determinada de metros cuadrados en cada parcela. (Teniendo por tanto el coeficiente carácter orientativo.

ES :	732 m2.	(1,05 m2/m2)
EC-1:	2.727 m2.	(1,20 m2/m2)
EC-2:	155 m2.	(0,14 m2/m2)

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, n.° 8 - 3.° B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado en
Pleno de
EL SECRETARIO

OCUPACION MAXIMA

Es la resultante de aplicar a dichas parcelas las separaciones a linderos anteriormente expresadas obteniendo de tal forma las ocupaciones siguientes expresadas en metros cuadrados de superficie ocupada. (Los coeficientes tendrán carácter orientativo).

ES :	432 m2.	(62%)
EC-1:	1.703 m2.	(75%)
EC-2:	155 m2.	(14%)

No se incluyen en dichas cantidades la edificación que se proyecte bajo rasante.

ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será de dos plantas y semisótano.

La altura de la cara inferior del segundo forjado no sobrepasará los 9,20 m., permitiéndose que el remate de la cubierta, cuando es inclinada supere 2 m. la altura del segundo forjado.

Altura libre de planta: medida de suelo a techo será como máximo de 3,50 m. y como mínimo la que se permita en el P.G.O.U. para cada uso específico.

REGULACION DE LOS USOS

En base al TITULO XIV del P.G.O.U "Condiciones Generales de los usos se establecen los siguientes:

PARCELA E.C-1

Uso industrial: Talleres artesanos.
Uso terciario: comercial.
oficinas.
Uso dotacional: Equipamiento.

PARCELA E.C-2.

Uso recreativo privado.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado
Pleno de
EL SECRETARIO

PARCELA C.S.

Uso: equipamiento social público.

DOTACION DE APARCAMIENTOS

- Se dotarán de tantas plazas como exijan los usos a desarrollar en base a lo especificado en el TITULO XIV de P.G.O.U. "CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS".
- Lo anterior no será de aplicación a la parcela E.C.2.

CERRAMIENTO DE PARCELA

Sólo se permite el cerramiento de la parcela EC-2 y en las condiciones establecidas en 2.4.1.10 (Cerramiento de Parcela).

2.4.3.- ORDENANZA E.E. ESCOLAR

Esta ordenanza se limita a fijar aquellas consideraciones mínimas que repercuten en la calidad ambiental de la Urbanización, tales como obstrucción visual, accesos, etc.

Posición en la parcela

La edificación se situará a menos de 15 m. de su lindero sur con objeto de situar las pistas de juegos en la zona más llana al Norte.

Accesos a la parcela:

Los accesos tanto de vehículos como de personas se efecturá desde la vía principal. Prohibiéndose expresamente el acceso desde la carretera.

Criterios estéticos:

Se exige cubierta inclinada con teja, con una pendiente máxima del 15%.

Altura:

Altura máxima de 2 plantas.
El forjado de la planta baja no superará la altura de 0,70 cm. en ningún punto de su perímetro edificado, con objeto de que el edificio sobresalga lo menos posible sobre el terreno.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, n.º 8 - 3.º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado
Pleno de
EL SECRETARIO

La altura libre de piso en a techo será la determinada por las Normas de Calidad de Diseño de la Consejería, pudiéndose sobrepasar dicha altura en algún punto concreto.

Cerramiento de parcela

Su altura será libre, con una parte inferior revestida de piedra del lugar hasta una altura de 1,50 m.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado por el
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

DOCUMENTO Nº 3

PLAN DE ETAPAS

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado por el Pleno
Pleno de 29 ABR. 1991
EL SECRETARIO

3.1.- PLAN DE ETAPAS

El presente Plan Parcial ha sido proyectado de forma que se pueda ejecutar mediante un sencillo Plan de Etapas, a desarrollar de la siguiente forma:

3.1.1.- PRIMERA ETAPA

Afecta a toda la infraestructura básica de la urbanización que permite poner en uso las dotaciones y equipamientos.

Así pues afecta a:

Red Viaria: La arteria central completa, formada por los viales 1 y 2 completos incluso la rotonda en el cruce con la carretera C-210.

Se ejecutará toda la infraestructura que figura en dichos viales, así como las acometidas y conexiones de los servicios del resto de los viales, y además:

Saneamiento: Las conexiones tanto de fecales al colector del servicio Municipal y los de vertido de pluviales al Barranco del Pintor.

Energía eléctrica: Estaciones transformadoras y canalizaciones hasta las estaciones de enganche.

Abastecimiento de agua: Línea de acometida desde la estación de bombeo situada en la cabecera de la Presa de Martinón.

Red contraincendios: Completa.

Telefonía: Acometida hasta el punto de enganche.

Espacios libres: Todos.

3.1.2.- SEGUNDA ETAPA

La segunda etapa afecta a cada uno de los cinco lotes existentes que se podrán ejecutar independientemente unos de otros y en tiempo distinto.

La infraestructura a realizar en esta segunda etapa es la que figura en cada uno de los viales de los lotes restantes, así como las de acometida a las conexiones ya realizadas en la PRIMERA ETAPA.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado
Pleno de 23 ABR 1994
EL SECRETARIO

3.1.3.- PLAZOS DE EJECUCION

Para la ejecución de las obras contabilizando a partir de la firma del acta de replanteo, se considera suficiente un plazo de 8 meses para la Primera Etapa y de tres meses para cada uno de los lotes que figuran en la Segunda Etapa.

En caso de ejecutarse de una sola vez la Segunda Etapa se podría realizar en un plazo de seis meses.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno de
EL SECRETARIO

DOCUMENTO 4

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprob[illegible]nto
Pleno de [illegible]
EL SECRETARIO

4.1.- EVALUACION ECONOMICA

4.1.1.- OBRAS DE URBANIZACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

No existen obras de urbanización de ningún Sistema General afectado por el presente Plan Parcial.

4.1.2.- OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR

1.- EXPLANACION GENERAL Y MURO PERIMETRAL	17.661.330 pts.
2.- PAVIMENTACION GENERAL (PEATONAL Y RODADA)	52.288.760 pts.
3.- ESPACIOS LIBRES	23.170.810 pts.
4.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRATANTES	21.595.320 pts.
5.- SANEAMIENTO (FECALES Y PLUVIALES)	11.363.330 pts.
6.- INSTALACION DE ENERGIA ELECTRICA (RED, ESTACIONES TRANSFORMADORAS Y ALUMBRADO PUBLICO)	16.455.950 pts.
7.- INSTALACION TELEFONICA	5.475.700 pts.
TOTAL OBRAS	148.011.200 pts.

PRIMERA ETAPA		89.820.143 pts.
ETAPA LOTE L.1...	16.625.016 pts	
ETAPA LOTE L.2...	16.537.017 pts	
ETAPA LOTE L.3...	8.726.008 pts	
ETAPA LOTE L.4...	7.990.008 pts	
ETAPA LOTE L.5...	8.313.008 pts	
TOTAL SEGUNDA ETAPA		58.191.057 pts.
TOTAL		148.011.200 pts.

4.1.3.- INDEMNIZACIONES

No se ha detectado ningún motivo que de lugar a indemnizaciones.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, n.º 8 - 3.º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003

Excmo. Ayuntamiento de
Aprob[illegible]nto
Pleno de [illegible]
EL SECRETARIO

4.2.- DETERMINACION DE LAS INVERSIONES

Las inversiones a realizar no afectan a ningún Organismo Público, salvo al Ayuntamiento de Las Palmas en la parte en que concurre como receptor del 15% del aprovechamiento.

La participación económica de cada uno de los afectados se determinará proporcionalmente en base al reparto del aprovechamiento medio del sector correspondiente.

Aportación de superficie:

Sector 7:	85.224 m2 (85,32%)
Sistema General SG-4:	14.668 m2 (14,73%)
TOTAL SUPERFICIE	99.892.m2 (100%)

Aportación económica:

Sector 7:	107.337.722 pts.(72,52%)
Sistema General:	18.471.798 pts.(12,48%)
Ayuntamiento:	22.201.680 (15,00%)
TOTAL INVERSION	148.011.200 pts.(100%)

En caso de que el Ayuntamiento optase por compensar su aportación económica a los gastos de urbanización, se propone el siguiente reparto de costes y aprovechamiento.

Ayuntamiento: Aprovechamiento 10% aportación costes 0%
Promotores : Aprovechamiento 90% aportación costes 100%

Con lo que la aportación económica se concretaría de la siguiente forma:

Sector 7:	126.283.156 pts.(85,32%)
Sistema General:	21.728.044 pts.(14,73%)
Ayuntamiento:	--- (0,00%)
TOTAL INVERSION	148.011.200 pts.(100%)

(VER APARTADO 5.4.1. "COMPROMISOS ENTRE AYUNTAMIENTO Y PROMOTORES).

Estas cantidades se incrementarán en los mismos porcentajes para afrontar conjuntamente los gastos de tramitación de licencia, Canon de conexiones a redes existentes de saneamiento, agua, electricidad, telefonía, etc, honorarios profesionales, beneficio industrial del contratista, Registro, escrituras etc.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado [illegible]nte
Pleno de [illegible]
EL SECRETARIO

D O C U M E N T O Nº 5

ANEXO PARA URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, n.º 8 - 3.º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado
Pleno de
EL SECRETARIO

5.1.- JUSTICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIONZACION

El presente Plan Parcial desde el inicio de su gestión recoge y cubre una serie de necesidades planteadas por los vecinos de San Lorenzo, tales como la cesión de terrenos para dotación escolar y la incorporación del Núcleo de Las Cuevas del Monte a la trama urbana, facilitándole el acceso y servicios de infraestructura.

Asimismo en el presente Plan Parcial se dota al Casco de San Lorenzo de una reserva para equipamiento y dotaciones, hasta ahora inexistentes, potenciándolo como centro de un territorio que en su día fue Término Municipal independiente. Esto es posible mediante la participación del Ayuntamiento con la aportación de los aprovechamientos que le corresponden, aparte de las cesiones obligatorias.

Tratándose de una zona de cultivo en estado de progresivo abandono, se estima que la tipología propuesta de vivienda unifamiliar con jardín, representa una notable mejora paisajística y ambiental respecto a otras tipologías.

La tipología de vivienda prevista permite ajustarse a las condiciones de Protección Oficial de promoción privada, con lo que se pretende dar respuesta a la demanda existente de este tipo de vivienda.

5.2.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

Los propietarios de los terrenos afectados en el Sector 7 son:

Distribuidora Archipiélago Canario S.L. C/ Alfred Nobel nº 7 Las Palmas de Gran Canaria 35013	9.857 m² (9,868%)
Fábrica de Licores Artemi S.L. C/ Alfred Nobel nº 3 Las Palmas de Gran Canaria 35013	22.524 m² (22,548%)
D. Antonio Armas Fernández C/ Juan Rejón nº 32 Las Palmas de Gran Canaria 35008	29.021 m² (29,052%)
D. Francisco y Dña. Dolores Vega Quevedo C/ San Nicolás nº 1 Las Palmas de Gran Canaria 35002	23.822 m² (23,848%)
TOTAL PROPIETARIOS	85.224 m² (85,316%)
Sistema General Actuante	14.668 m² (14,684%)
TOTAL TERRENOS + S.G.	99.892 m² (100%)

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR EL SISTEMA GENERAL SG-4 BARRANCO DE LA BALLENA A COMPENSAR EN EL SECTOR 7. SAN LORENZO.

PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE Y VALOR AÑO 93		PROPIETARIO
	Según Catastro	Afectada por SG-4	
68981-04 DS-5068-N	29.970m2 17.286.906pts	8.680m2 5.006.685pts	INMOBILIARIA BETANCOR S.A C/ Ruíz de Alda nº 8 Las Palmas de G.C. (35007) Teléfono 22 85 16
68981-03 DS-50695-N	5.859m2 3.379.511pts	5.859m2 3.379.511pts	(*)FLICK CANARIAS Avda Escaleritas nº 112 Las Palmas de G.C. (35011)
68981-02 DS-5069-N (**)	20.000m2 11.536.138pts	4.000m2 2.307.228pts	HEREDEROS DE SUAREZ FIOL D. Javier de la Fuente C/ Triana 120-4º (35002) Las Palmas de G.C. (35002)
68981-06 DS-5069-N	70.318m2 40.559.916pts	70.318m2 (***) 40.559.916pts (***)	URSI S.L.(NIF 35313048-B) Cuesta del Reventón 48 Sta. Brígida (35300)

(*) La propiedad está reclamada por URSI S.L. alegando que lo tienen arrendado a FLICK CANARIAS.

(**) Dicha superficie es la real delimitada sobre plano del SG-4 pudiéndose tratar de un error en el trazado de la delimitación, y por tanto no pertenezca al SG-4, lo cual se tendrá que acreditar.

(***) Superficie máxima a compensar en el Plan Parcial San Lorenzo Sector 7 14.668 m2. por un valor catastral máximo de 8.460.605 pts.

SE ENTIENDE QUE DEL TOTAL DE LA SUPERFICIE AFECTADA POR EL SISTEMA GENERAL SG-4, SOLO SE COMPENSARAN 14.668 M2. EN SAN LORENZO-SECTOR 7.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, 8 - 3.° B - Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - 35003 Las Palmas de Gran Canaria

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de 29 ABR. 1994
EL SECRETARIO

5.3.- SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación será el de compensación según se especifica en el P.G.O.U. de Las Palmas.

5.4.- COMPROMISOS

5.4.1.- COMPROMISOS ENTRE AYUNTAMIENTO Y PROMOTORES

1º Los promotores desarrollarán el Plan Parcial y ejecutarán el proyecto de urbanización correspondiente, pudiendo otorgar a terceros, dicho compromiso, en caso de transmisión. Entendiendo, en todo caso que su participación en los costos se fija en el 85,00%, correspondiendo al Ayuntamiento el 15,00% restante.

En caso de que el Ayuntamiento optase por compensar su aportación económica a los gastos de urbanización, se propone el siguiente reparto de costes y aprovechamiento.

Ayuntamiento: Aprovechamiento 10% aportación costes 0%
Promotores : Aprovechamiento 90% aportación costes 100%

2º La propiedad hará cesión gratuita de cuantas obras y superficies estén estipuladas por la Ley.

3º Parcela de Centro docente: una vez aprobado el Plan Parcial definitivamente se cederá dicha parcela al Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, para que se puedan iniciar de inmediato las obras.

4º El Plazo de ejecución de la 1ª etapa, que comprende toda la infraestructura básica, se fija en 10 meses contabilizados a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización, de forma que puedan entrar en servicio, al menos, los centros docentes en el supuesto de que se inicie la obra de edificación una vez cedido al solar.

5º La conservación de la Urbanización correrá a cargo de Los Promotores hasta que una vez realizada la infraestructura básica de la primera etapa, se formalice la cesión al Ayuntamiento de Las Palmas, que a partir de ese momento se hará cargo de su conservación.

Excmo. Ayuntamiento
Pleno de

6º Respecto al régimen de Policía y Vigilancia, regirá lo que establecen las Ordenanzas Municipales y otras disposiciones de aplicación.
Hasta el momento de entrega al Ayuntamiento, el urbanizador se hará cargo de la vigilancia, limpieza, conservación y mantenimiento de la Urbanización, o en su caso, la Comunidad de Propietarios (Entidad Urbanística Colaboradora).

7º Las obligaciones derivadas del compromiso de conservación serán transmisibles por subrogación a los futuros adquirentes de las parcelas o viviendas resultantes de la Urbanización (Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación).

8º En cuanto a la prestación de servicios, antes de la recepción de las obras, los prestados a la Urbanización por las Compañías suministradoras o el Ayuntamiento, serán abonados por el promotor o los futuros propietarios integrados en la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, incluso los de mantenimiento de áreas públicas. Una vez realizada la recepción de las obras por el Ayuntamiento, éste se hará cargo de todos los pagos de los servicios de las áreas públicas y de su mantenimiento, quedando las áreas privadas y semiprivadas a cargo de los particulares o del promotor.

5.4.2.- COMPROMISOS ENTRE LOS PROMOTORES Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS

Estos compromisos entre los promotores y futuros propietarios habrán de ser debidamente fijados en los correspondientes contratos de compraventa de parcelas o terrenos urbanizados.

Adjunto al contrato, se facilitará al adquirente plano acotado de la parcela que hace suya y un ejemplar de la Ordenanzas de Construcción en la Urbanización.

La subrogación aludida de los futuros propietarios en la obligación de conservar a su costa la urbanización en la proporción correspondiente, se hará constar expresamente en cuantos documentos públicos o privados se otorguen entre los promotores y aquellos. En dichos documentos se reflejará, asimismo, la obligación de los nuevos dueños de mantener los solares o edificios y jardines, en su caso, en buen estado de conservación, cumpliendo las obligaciones generales de Sanidad y Policía.

5.5.- GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

El promotor garantizará mediante aval bancario del seis por ciento (6%) del coste que le corresponde para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización. Según la evaluación económica del presente Plan Parcial dicho aval representa la cantidad de OCHO MILLONES OCHOCIENTAS OCHENTA MIL SEISCIENTAS SETENTA Y DOS PESETAS (8.880.672 pts.). sobre un coste total de CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES ONCE MIL DOSCIENTAS PESETAS (148.011.200 pts.).

5.6.- MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE

Para la finanzación de la parte correspondiente a los promotores, éstos recurrirán a fondos propios, ya sea directamente o mediante los créditos a que tuvieran acceso.

Los promotores garantizan la aportación económica financiera necesaria para llevar a término la urbanización proyectada.

Tal afirmación está respaldada por los siguientes elementos económicos a considerar:

- Actuación de los promotores en cumplimiento de vínculos contractuales que obligan a los propietarios mayoritarios de terreno incluídos en el presente Plan Parcial.
- Bienes y equipos propios de los promotores.
- Posibles pactos o convenios con personas naturales o jurídicas.

5.7.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Aparte de los viales peatonales y de circulación rodada, y de las plazas de aparcamiento, anexas se realizarán las siguientes cesiones con carácter obligatorio y gratuito.

PARCELA CENTRO ESCOLAR: (E.E.)

Superficie: 10.436,00 m2.

Apta para edificar un Centro de Preescolar y de E.G.B. o sus equivalentes según se determina en el Real Decreto 1004/1991 de 14 de Junio.

MIGUEL ANGEL GARCIA DE CASTRO - Arquitecto
León y Castillo, n.º 8 - 3.º B Teléfono: 38 32 76 - Fax: 38 32 30 - Las Palmas de Gran Canaria 35003

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado Provisionalmente
Pleno de
EL SECRETARIO

PARCELA EQUIPAMIENTO SOCIAL: (E.S.)

Superficie:	697,00 m2.
Apta para edificar:	732,00 m2.

ESPACIOS LIBRES: La cesión incluye las obras de ejecución.

Parcela espacio libre E.1.	2.864,00 m2.
Parcela espacio libre E.2.	5.658,00 m2.
Total espacios libres	8.522,00 m2.

PARCELA PARQUE DEPORTIVO: (P.D.)

Superficie:	2.615,00 m2.

10% DEL APROVECHAMIENTO BRUTO

Parcela o parcelas con una capacidad edificatoria de 2.727 m² construidos, haciendo referencia concreta a que la parcela EC-1 de uso equipamiento se ha proyectado con tal fin en base a lo expresado en el punto 3º del apartado 1.6.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS (pág. 26).

Las Palmas de G.C. Septiembre de 1.993

EL ARQUITECTO

Fdo.: Miguel Angel García de Castro.

VISADO a los efectos Reglamentarios