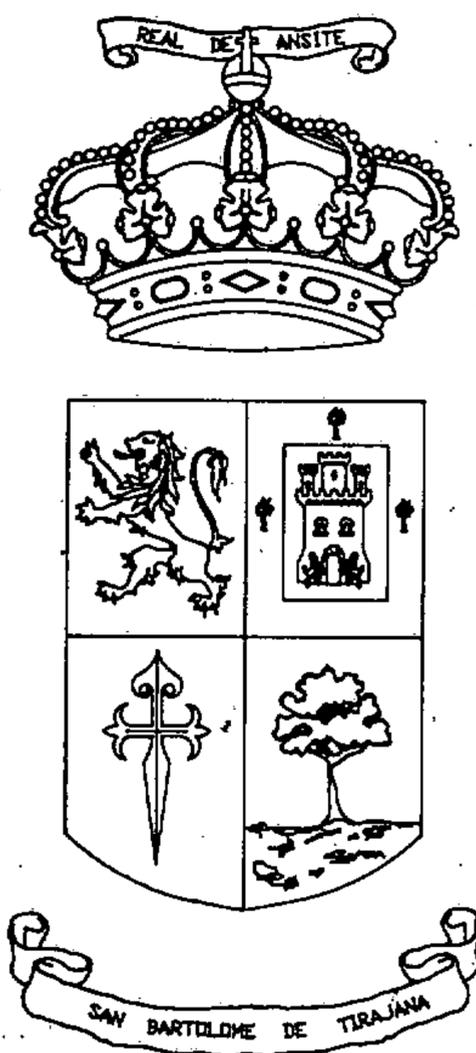


TEXTO CORREGIDO
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



MEMORIA

EQUIPO REDACTOR

FRANCISCO J. GONZALEZ GONZALEZ JARABA
INGENIERO DE CAMINOS

JOSE MIGUEL DIAZ MARTINEZ
ARQUITECTO

COLABORADOR

GUILLERMO MORALES MATOS
GEOGRAFO

M A R Z O 1 9 9 6

INDICE DE LA MEMORIA

CAPITULO I.-	INTRODUCCION	
1.-	JUSTIFICACION DEL PLAN GENERAL	1
2.-	OBJETO DEL PLAN GENERAL	2
3.-	CONTENIDO	3
4.-	CARTOGRAFIA	7
5.-	EQUIPO	7
6.-	CUMPLIMIENTO DE LAS DEFICIENCIAS IMPUESTAS POR LA CUMAC	8
CAPITULO II.-	CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO	
1.-	CONDICIONES	10
2.-	LA PARTICIPACION PUBLICA EN EL AVANCE	12
3.-	ALEGACIONES AL PRIMER DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL.	14
CAPITULO III.-	OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO	
1.-	OBJETIVOS GENERALES	16
2.-	OBJETIVOS LEGALES	17
3.-	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO	18
CAPITULO IV.-	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO	
1.-	DESCRIPCION	32
2.-	LA ZONA TURISTICA	33

3.- LA RED DE COMUNICACIONES	34
4.- LAS ÁREAS AGRICOLAS	36
5.- LOS ELEMENTOS GEOGRAFICOS	36
6.- LAS ZONAS INDUSTRIALES	38
7.- NUCLEOS RURALES Y ENTIDADES DE POBLACION	40
8.- SISTEMAS GENERALES	42
8.1. ESTUDIO DE LA POBLACION	44
8.2. LOS EQUIPAMIENTOS SOCIALES	48
8.3. LAS AREAS COMERCIALES	49
8.4. LOS PUERTOS DEPORTIVOS	51
CAPITULO V.- CLASIFICACION DEL SUELO	
1.- TIPOS DE SUELO	53
2.- CUADRO DE SUPERFICIES	55
3.- PLANOS GENERALES DE CLASIFICACION Y CALIFICACION	56
CAPITULO VI.- EL SUELO URBANO	
1.- DESCRIPCION	57
2.- LAS ZONAS TURISTICAS	61
3.- ADAPTACION DEL PLAN GENERAL AL PIOT	75
4.- LOS NUCLEOS DE POBLACION	89
5.- INFRAESTRUCTURAS	120
5.1. ZONA TURISTICA	120
5.2. NUCLEOS DE POBLACION	122
CAPITULO VI.- EL SUELO URBANIZABLES	
1.- DESCRIPCION	125
2.- EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADA	

A. RESIDENCIAL	127
B. TURISTICO	129
C. INDUSTRIAL	130
3.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	131
4.- RESUMEN DE SUPERFICIES	133

CAPITULO VIII.- EL SUELO RUSTICO

A. SUELO DE ESPECIAL PROTECCION	134
B. SUELO DE PROTECCION NATURAL	135
C. SUELO DE VALOR CULTURAL	136
D. SUELO POTENCIALMENTE PRODUCIDO	137
E. SUELO DE VALOR ECOLOGICO-VEGETAL	139
F. SUELO RUSTICO MINERO	140
G. SUELO RUSTICO DE COSTAS	141
H. ENCLAVES	141
I. RUSTICO RESIDUAL	143
AR. ASENTAMIENTOS RURALES	144

RELACION DE PLANOS

A) GENERALES

- 0 Plano clave
- 1 Estructura Orgánica del Territorio (1/25.000)
- 2 a 8 Clasificación de Suelo (1/10.000)
- 9 a 15 ... Usos Globales (1/10.000)

B) NUCLEOS URBANOS

- 16 San Bartolomé de Tirajana
- 17 Hoya de Tunte
- 19 Fataga
- 20 Aldea Blanca
- 21 Juan Grande
- 22 Castillo del Romeral
- 23 Tablero de Maspalomas
- 24 El Pajar
- 25 Las Casas
- 26 Cercados de Espino
- 27 San Fernando de Maspalomas

C) URBANOS TURISTICOS

- 28 Subsector de Ocio Tablero
- 29 Bahía Feliz
- 30 Playa del Aguila
- 31 San Agustín / Morro Besudo
- 32 Rocas Rojas / La Gloria
- 33 Playa del Inglés / El Veril (3)
- 34 Campo Internacional / Campo de Golf (2)
- 35 Sonneland
- 36 Oasis
- 37 Pasito Blanco
- 38 Monte León
- 39 Meloneras 2A

D) URBANIZABLE PROGRAMADO

- 40 Sector S.14 (Ampliación de Sonneland)
- 41 Sector S.15 (Lomo de Maspalomas)
- 42 Sector S.16 (Ampliación del Lomo)
- 43 Sector S.17 (Montaña La Data)
- 44 Sector S.18 (El Salobre)
- 45 Sector S.19 (El Hornillo 3C-1)
- 46 Sector S.20 (El Hornillo 3C-2/3)
- 47 Sector S.22 (El Hornillo 3A)
- 48 Sector I2 (Juan Grande)
- 49 Sector ST-1 (Meloneras 2B)
- 50 Sector ST-2 (Sector 5)
- 51 Sector ST-3 (Monte León-2)
- 51' Sector ST-3 (La Cisterna)
- 52 Sector ST-4 (Tarajalillo)
- 53 Sector ST-5 (El Hornillo 3B/4)
- 54 Sector ST-6 (Salobre Golf)

E) URBANIZABLES NO PROGRAMADOS

- 55 Ambito del Veril
- 56 Ambito del Ecomuseo
- 57 Ambito del Bco. del Tablero
- 58 Ambito de Calderin

ACTUACIONES

- A 1 San Bartolomé de Tirajana
- A 2 Hoya de Tunte
- A 4 Fataga
- A 5 Aldea Blanca
- A 6 Juan Grande
- A 7 Castillo del Romeral
- A 8 Tablero (2)
- A 9 El Pajar
- A 10 Las Casas
- A 11 Cercados de Espino
- A 12 San Fernando de Maspalomas / Lomo / Sector IV
- A 13 Bahía Feliz
- A 14 Playa del Aguila
- A 15 San Agustín / Morro Besudo
- A 16 Rocas Rojas / La Gloria
- A 17 Playa del Ingles / El Veril (3)
- A 18 Campo Internacional / Campo de Golf (2)
- A 19 Sonneland
- A 20 Oasis

ORDENANZAS

- O 1 San Bartolomé de Tirajana
- O 2 Hoya de Tunte
- O 4 Fataga
- O 5 Aldea Blanca
- O 6 Juan Grande
- O 7 Castillo del Romeral
- O 8 Tablero (2)
- O 9 El Pajar
- O 10 Las Casas
- O 11 Cercados de Espino
- O 12 San Fernando de Maspalomas
- O 13 Bahía Feliz
- O 14 Playa del Aguila
- O 15 Morro Besudo / San Agustín / Ampliación Las Burras
- O 16 Las Burras / Rocas Rojas / La Gloria
- O 17 El Veril / Parcelas "V" / Playa del Ingles / Ampliación Playa del Inglés.
- O 18 Campo Internacional / Campo de Golf
- O 19 Sonneland
- O 20 Oasis
- O 21 Pasito Blanco

CAPITULO I.- INTRODUCCION

1.- JUSTIFICACION DEL PLAN GENERAL

La redacción del Plan General Municipal de Ordenación, queda justificada por la necesidad de disponer para la totalidad del término municipal, de un instrumento de ordenación integral del territorio, que, clasificando el suelo tal y como determina la Ley, establezca el régimen jurídico correspondiente, definiendo los elementos fundamentales de la estructura general según la ordenación urbanística del territorio adoptada.

La necesidad de un Plan General para el término municipal de San Bartolome de Tirajana es obvia por la importancia territorial y económica del municipio, no solamente en el ámbito insular sino incluso en el contexto regional. San Bartolomé es el mayor municipio de Gran Canaria y el de mayor número de camas hoteleras del archipiélago, por lo que constituye por sí solo un eslabón fundamental en la economía canaria.

Como instrumento de ordenación, solamente mediante un Plan General puede establecerse un programa para el desarrollo y ejecución de los elementos fundamentales establecidos en su estructura tras el planeamiento. San Bartolomé dispone en la actualidad de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento que como su nombre indica tienen la limitación de ser únicamente subsidiarias y por tanto insuficientes como instrumento para el desarrollo integral del municipio. Así lo han

entendido tanto la Corporación Municipal como el Gobierno de Canarias que colabora y subvenciona la realización del Plan General.

El presente documento constituye un desarrollo en profundidad del Avance o Anteproyecto de Planeamiento de la etapa anterior, que estuvo debidamente expuesto al público para recoger las sugerencias oportunas. El Avance, que estaba planteado sobre bases aceptadas en principio por la Corporación Municipal, en representación de los ciudadanos de San Bartolomé de Tirajana, ha servido de base para la redacción del presente documento, que se amplía en aquellos aspectos menos tratados en el documento anterior o que han exigido una mayor profundización a petición de los diferentes estamentos, entidades y particulares que han participado en la información pública.

2.- OBJETO DEL PLAN GENERAL

De la propia justificación de la necesidad del Plan General se deriva el objeto del mismo, que puede desglosarse en los siguientes puntos:

- Servir como instrumento de ordenación integral el territorio del término municipal en su totalidad.
- Clasificar el suelo del municipio y establecer el régimen jurídico correspondiente.
- Definir los elementos de la estructura general del territorio y establecer el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia.

- Presentar un documento definitivo a la participación pública ciudadana para que las personas particulares y entidades puedan informarse del planeamiento a establecer y realicen las alegaciones que consideren oportunas.

En cuanto a los objetos específicos del Plan General para los distintos tipos de Suelo, serán los mismos que los definidos por el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 16, 17 y 18.

3.- CONTENIDO

El contenido del Plan General está definido por el Reglamento de Planeamiento Art.19 a 36 ambos inclusive y en particular en el artículo 37 y siguientes referentes a la Documentación del Plan General.

El Documento de Información Urbanística presentado en su día al Ayuntamiento, forma parte integral de la Documentación del Plan General. Dicho volumen que cumplimenta el apartado segundo del artículo 38 del Reglamento de Planeamiento, se compone de:

1. Encuadre regional.
2. Medio Físico.
3. Planeamiento existente.
4. Población.
5. Actividades económicas.
6. Entidades de Población.
7. Vivienda y equipamiento.
8. Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.
9. Sistemas generales de Infraestructura.
10. Análisis de los recursos municipales.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

Además de los diez capítulos mencionados, el volumen de información incluye los planos de información del Plan General que reflejan la situación del territorio del término municipal.

El contenido de los restantes documentos del Plan General, se refiere a los siguientes aspectos:

- Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales.
- Clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías en que se divide.
- Delimitación de los perímetros urbanos de los núcleos de población existentes en el territorio.
- Indicación de las áreas para las que se prevé la realización de Planes Especiales de Reforma Interior.
- Asignación de usos pormenorizados a los suelos urbanos de los núcleos de población.
- Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y dotaciones similares.
- Reservas para dotaciones de carácter social (templos, centros docentes, asistenciales, sanitarios, etc.).

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

- Trazado de la red viaria en las zonas urbanas de los núcleos de población y señalamiento de alineaciones acorde con las ordenanzas para ese suelo.
- Delimitación de las zonas de suelo urbanizable programado y no programado y división de ese territorio en sectores para el desarrollo de Planes Parciales.
- Señalamiento de las condiciones mínimas en cuanto a reservas, dotaciones y aprovechamiento que habrán de cumplir los Planes Parciales que desarrollen en el suelo urbanizable programado.
- Establecimiento de las intensidades y usos globales de los terrenos no destinados a dotaciones y fijación del aprovechamiento tipo de la superficie total y de la de cada una de las áreas de reparto.
- Delimitación de las diferentes clases de suelo rústico y de las áreas que son objeto de especial protección.
- Señalamiento de las medidas que impedirán la formación de núcleos de población en función de las características territoriales de San Bartolomé de Tirajana.
- Inclusión de las Normas urbanísticas con diferenciación del tratamiento aplicable a cada tipo y categoría de suelo y, con carácter de Ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo para el suelo clasificado como Urbano.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de las obras de urbanización, así como de las actuaciones conducentes a resolver la estructura general planteada.
- Resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.

La explicitación de las anteriores determinaciones se realiza mediante los siguientes documentos:

- Memoria justificativa, con la formulación de los criterios, soluciones generales de planeamiento, justificación de los parámetros aplicables para la obtención del aprovechamiento tipo y señalamiento del límite y condiciones para el proceso de revisión del Plan.
- Planos que indiquen:
 - * La estructura general del municipio.
 - * La clasificación y la calificación del suelo urbano y de los núcleos de población.
 - * La delimitación de las entidades rurales.
 - * La clasificación del suelo urbanizable y la delimitación de sectores.
 - * Las clases de suelo rústico y la delimitación de áreas de especial protección.
 - * Las actuaciones y las ordenanzas en los núcleos de población.
- Normas urbanísticas del Plan General.
- Estudio económico y financiero del Plan y el Programa de actuación, que incluye los plazos a los que han de ajustarse las actuaciones previstas.

4.- CARTOGRAFIA

La cartografía de que se ha dispuesto para la realización del Plan General es la 1/5.000 levantada expresamente para la elaboración de este trabajo. De esta cartografía se ha obtenido por disminución fotográfica, otra a escala 1/10.000.

Para los núcleos de población se ha levantado una cartografía más adecuada a escala 1/1.000 que permite la elaboración de planos de clasificación y calificación y el diseño de las zonas urbanas con el detalle necesario. San Fernando, por su mayor tamaño y extensión se ha planificado y se presenta a escala 1/2.000, para poder abarcar en un solo plano todo el conjunto.

Las entidades rurales carecen de una cartografía adecuada para incluir determinaciones propias de planeamiento, por lo que únicamente se realiza la delimitación de suelo edificable en su caso, o la delimitación de su perímetro como entidad para la aplicación de la correspondiente ordenanza de edificación ó normativa de protección y conservación.

5.- EQUIPO

El equipo básico para la redacción del Plan General de San Bartolomé de Tirajana, ha estado constituido por los siguientes técnicos:

Francisco González González-Jaraba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Jose Miguel Díaz Martínez
Arquitecto

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

Colaboradores:

Enrique Blanco Bautista

Arquitecto

Juan Jose Santana Rodriguez

Abogado

Guillermo Morales Matos

Geógrafo

Juan Sanchez Rosales Delineante

Miguel A. Robaina A. Delineante

Fco. Padrón Bolaños Delineante

Cristobal Socorro Delineante

Josefa Quintana Cabrera . Mecanógrafa

6.- CUMPLIMIENTO DE LAS DEFICIENCIAS IMPUESTAS POR LA CUMAC

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de fecha 29/11/95, acuerdo la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de San Bartolomé de Tirajana hasta tanto se subsanarán una serie de deficiencias.

Como consecuencia del citado acuerdo se ha planteado la necesidad de proceder a la subsanación de los errores detectados y que provienen en gran parte de discrepancias con el Plan Insular de Gran Canaria cuya aprobación se produjo con posterioridad a la aprobación provisional del Plan General.

En el presente documento corregido se da cumplimiento al acuerdo, subsanándose todas las deficiencias a que hace mención. Se han corregido los planos de clasificación del suelo por existir incompatibilidad de algunos suelos con las determinaciones del PIOT. También se han recogido las Operaciones Estratégicas y se ha variado la Normativa del Plan General.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

Interpretando el acuerdo respecto a la obligación de suprimir como suelos urbanos parte del P.P. "Lomo de Maspalomas" (1.2.8) y "El Hornillo 3A" (1.2.9), también se han eliminado las parcelas 220 a 223 de La Gloria, por concurrir en ellas las mismas circunstancias.

Por otra parte, se incorpora dentro del Plan General un documento de refundición de las Ordenanzas de los planes parciales que sirvieron para desarrollar la zona turística y que hoy son suelos urbanos, con objeto de homogeneizar su aplicación en la concesión de las licencias de edificación y apertura, remitiendo una gran parte de los condicionantes a la normativa del presente Plan General y respetando las condiciones particulares de los aprovechamientos urbanísticos.

Asimismo, se han refundido las ordenanzas de los suelos urbanos no turísticos desarrollados a través de Planes Parciales y las de Planes Parciales turísticos y no turísticos aprobados definitivamente, pero que aún no son suelos urbanos.

Respecto a los suelos rústicos, se han modificado algunas de las delimitaciones de sus categorías para respetar la definición de las Areas Insulares Protegidas, que se incluyen como suelo de protección natural.

Se han restringido las condiciones de uso de aquellos suelos productivos agrícolas que se encuentran dentro de los Espacios Naturales y en las Areas Insulares Protegidas y se han corregido los artículos a que se hace referencia en el acuerdo.

Con todo ello se ha confeccionado un nuevo documento que ahora se presenta para su aprobación definitiva.

CAPITULO II .- CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

1 .- CONDICIONANTES

Sin intención de repetir las conclusiones que se derivan del documento de información, primera etapa del trabajo de planeamiento, se esbozan brevemente los principales condicionantes que influyeron en la toma de decisiones del Avance, añadiéndose las derivadas de la Exposición al público.

La existencia de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, cuyas determinaciones suponen situaciones de hecho o actuaciones en proceso de desarrollo, así como haber dado origen a elementos singulares y espaciales que, con carácter irreversible, condicionan algunas decisiones.

La existencia de multitud de Planes Parciales, redactados en el marco de planeamientos anteriores, con una gran diversidad de situaciones o de hecho, muchos de ellos en procesos variados de tramitación.

Las variadas e importantes modificaciones realizadas a las Normas Subsidiarias, algunas de ellas clasificadoras de exceso de suelo e incluso realizadas en el ámbito temporal de la realización de este Plan General.

La diversidad de entidades de población existente en el término municipal, tanto en tamaño como en población y calidad urbana.

La construcción de la nueva autovía a través de San Bartolomé para evitar el paso por el continuo urbano de residencia turística.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

La falta de forma urbana claramente delimitada en algunos de los núcleos de población, que se debe principalmente a un crecimiento de la edificación a saltos, dejando grandes huecos y vacíos en zonas céntricas y creando unos bordes recortados y confusos en los límites urbanos. La falta de una estructura urbana clara crea, en la ciudad y en los pueblos, una imagen pobre y sin ambiente urbano.

La existencia de un patrimonio municipal de suelo es escaso en las zonas urbanas, limitándose a edificios de carácter público.

La crisis del turismo en Las Islas Canarias, una de cuyas causas es sin duda el exceso de oferta de plazas hoteleras. Ello obliga a nuevos planteamientos y a una reconsideración global de la política municipal en la elaboración de este Plan General.

La legislación canaria en temas de protección y de urbanismo, que el tenerse en cuenta en el momento de la toma de decisiones, suponen un condicionante subsidiario. Esta legislación es la siguiente: "Ley sobre la ordenación urbanística del Suelo Rústico" y "Ley de Declaración de Espacios Naturales de Canarias".

Las determinaciones y directrices emandas del P.I.O.T. de Gran Canaria, aprobado provisionalmente por el Cabildo Insular y en trámite de aprobación definitiva.

Por último la aparición del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1.992 de 26 de Junio) en plena elaboración de este Plan General ha supuesto un condicionante de los trabajos en cuanto a los nuevos parámetros establecidos.

2 .- LA PARTICIPACION PUBLICA EN EL AVANCE DE
PLANEAMIENTO.

El avance del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado en Sesión Plenaria Ordinaria de 29 de Junio de 1.989 y sacado a participación pública para sugerencias, reclamaciones, alegaciones ó

propuestas, por medio del B.O.P. de fecha 7 de Septiembre de 1.989.

Durante dicho trámite, se presentaron un total de setenta y nueve (79) sugerencias, que podemos resumir en las siguientes:

- a) De carácter general. Se presentaron por parte de ASCAN, Hermanos del Castillo y Bravo de Laguna, Cesar Azpeitia y ACN. Se han estimado parcialmente las de ASCAN, Hermanos del Castillo y ACN.
- b) S.U.P. en núcleos. Se presentaron sugerencias sobre el S.U.P. en San Bartolomé, Castillo, Aldea Blanca, Juan Grande y El Pajar. Algunas se estimaron parcialmente.

En cuanto a Montaña La Data, se presentaron 15 alegaciones que ya habían sido estudiadas durante la tramitación del correspondiente Plan Parcial y que han sido recogidas en este P.G.O.U.

- c) Suelo urbano residencial permanente. En este apartado podemos englobar las de Alejandro Pestana, Hermanos Suárez Betancor, Julio Umpierrez, Planning City, Herederos de Diego Betancor, Alejandro del Castillo y Herederos de Pestana.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

Se han estimado parcialmente parte de los mismos, incluyendo el Parque Urbano del Tablero como Sistema General, creando el Polígono P6 y redilimitado el P12 y P13, así como El Pajar.

- d) Suelo urbano residencial temporal. Se presentaron en este grupo, las de Jiffy Plant solicitando un parque botánico. Varios recursos de las parcelas 209/210/211 de Rocas Rojas, Santa Mónica, parcela B y Lido, Tomas Mena Sintés (parcela G., Oasis), Oscar Sánchez y Juliano Bonny (Sonneland), Francisco Alvarez (Jardín del Sol), Rosario Castro (parcela P), Hotel Gloria Palace, Constantino Toribio, Fernando Toribio, Hermanos Suárez Medina y José Darías Dominguez.

Se han estimado con condiciones, las de los vecinos de las parcelas 209/210/211 (objeto de convenio urbanístico), obligándoseles a presentar un proyecto de ajardinado y revestimiento de muros, Tomas Mena Sintés (convenio parcela G), Oscar Sánchez y Juliano Bonny (convenio), Francisco Alvarez (convenio) y Hermanos Suárez Medina y José Darías.

- e) Explotaciones mineras. Se presentaron varias sugerencias de Santiago Santana Cazorla y Pedro del Castillo. Se aceptó incluir un coto minero en Juan Grande.
- d) Otras. En este apartado englobamos las no clasificadas en apartados anteriores, así tenemos las de María del Carmen León (vivienda en las Guirreras), Compañía Artesanal de Arucas (cantera en Barranco Ayagaures), Grupo Ecologista "La Viña",

Escuela Popular Ayagabre, Pioner Concret, (planta en Barranco Ayagaures), Hermanos Ortega (nudo El Tablero), Cementos Especiales (vial de acceso a fábrica), Carreteras, Jose L. Delgado (área de servicio junto a Karting), Isidro Montesdeoca (vivienda en San Bartolomé) y clínica Roca (una planta adicional).

Se aceptaron las de los Hermanos Ortega, Carretera y Clínica Roca. Con Cementos Especiales se hará un convenio urbanístico.

3 .- ALEGACIONES AL PRIMER DOCUMENTO DE PLAN GENERAL

Con fecha 24 de Abril de 1991 salio publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, la información pública a que era sometido el documento definitivo del Plan General de Ordenación, que luego, nunca llego a la aprobación provisional. En esta información pública se presentaron un total de 64 alegaciones, que clasificaremos en tres grupos:

- a) No tenidas en cuenta 20
- b) Aceptadas parcialmente ... 7
- c) Aceptadas 37

a) No tenidas en cuenta

En resumen se pretendia, legalizar áticos en el Tablero, incluir suelos agrícolas como SUP, oposiciones al cambio de uso de la Rotonda, ampliaciones de suelos clasificados, clasificación de más campos de golf, etc.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

b) Aceptadas parcialmente

Se pedia en resumen : la calificación del suelo de Ampliación de Bellavista como urbano, dejar el polígono 3A como estaba, sugerencias sobre varios sectores de SUP (Tablero de Planing City, 3A, etc), líneas de Alta Tensión, etc.

c) Aceptadas

Se aceptarán ciertos cambios de ordenanzas y usos en diversas parcelas del sector turístico, la sugerencia sobre la casa del estanque, la ordenanza de hotel - bungalows, mirador en Degollada de la Yegua, Puerto Deportivo en Meloneras, Hotel Golf, etc.

Todas ellas, se han tenido en cuenta en la redacción del presente documento.

CAPITULO III .- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

1 .- OBJETIVOS GENERALES

A partir de los materiales que sirvieron para la redacción de la primera etapa del Plan General, se perfilaron las formulaciones de Objetivos para San Bartolomé de Tirajana, bajo los dos aspectos habituales en todo planeamiento: el puramente técnico un tanto aséptico que intentando ser neutral, trata de reflejar (en documentos gráficos y escritos), la operatividad bajo un punto de vista legal; y el político que lo utiliza como instrumento mediante el cual lleva a la práctica unos objetivos previamente fijados por un grupo de gobierno. Las fuentes de materiales básicos para esta formulación han sido:

La legislación en materia de Urbanismo (Ley del Suelo y sus Reglamentos).

Los Criterios municipales que para San Bartolomé de Tirajana plasmó su Corporación a raíz del primer intento de redacción del Plan General.

El análisis informativo del municipio y el primer diagnóstico que ayudó a detectar los problemas.

Algunos de los objetivos de las Normas Subsidiarias, que por su actual vigencia, este Plan hace suyos.

Los que, derivándose de la primera exposición al público del Avance, se han aceptado como válidos para la elaboración del documento definitivo.

En base a estas fuentes, se formulan dos tipos de objetivos:

Objetivos legales.

Objetivos de planeamiento.

2 .- OBJETIVOS LEGALES

Se derivan directamente del obligado cumplimiento de la Ley del Suelo, que señala de forma global las determinaciones que debe contener un Plan General, deduciéndose los objetivos básicos que se intentan cumplimentar en este documento:

1. Clasificar el suelo para establecer el régimen jurídico correspondiente, expresando las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.
2. Definir los elementos fundamentales de la estructura general para la ordenación urbanística del territorio, señalando los sistemas generales de comunicación, sus zonas de protección, los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante y el equipamiento comunitario y para centros públicos.
3. Completar la ordenación del suelo urbano mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación, señalando la renovación o reforma interior que resultare procedente.

4. Definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable, estableciendo una regulación genérica de los usos globales y niveles de intensidad y fijando el aprovechamiento medio de los terrenos.
5. Preservar del desarrollo urbano el suelo rústico, estableciendo las medidas de protección del territorio y del paisaje.

3 .- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

Teniendo en cuenta los objetivos legales anteriormente señalados, los condicionantes de planeamiento y los problemas detectados en el municipio, se formulan los siguientes Objetivos y Criterios de Planeamiento.

1. Reducir la expansión constructiva para residencia turística a sus justas dimensiones y de acuerdo a las necesidades actuales.

El exceso de oferta turística ha sido una, no la única, de las causas desencadenantes de la crisis actual del turismo. Continuar con la política indiscriminada de clasificación de suelo para urbanizaciones turísticas va en contra de los principios de racionalidad que a partir de ahora deben considerarse para reconducir el turismo a sus niveles normales. La calidad debe sustituir a la cantidad.

Criterios:

Descalificar ó simplemente degradar en la clasificación el exceso de suelo ofertado en momentos de gran optimismo desarrollista.

Reducir algunas de las zonas urbanizables e incluso con Planes Parciales en tramitación avanzada, a los límites aconsejables para su buen desarrollo.

Modificar y mejorar los límites de los polígonos de actuación en suelo urbanizable cuando la previsión del resultado final lo justifique.

2. Asumir los estándares del PIOT

Asumir como imposición de un planeamiento de orden superior los estándares de densidad que figuran en el PIOT para los desarrollos turísticos.

Como consecuencia de la reciente aprobación del PIOT en el que se recogen los estándares de densidad de camas bruta para sectores y neta para parcelas, este Plan General introducirá en su Normativa los mencionados estándares, en el convencimiento de que pueden constituir un mecanismo adecuado para mejorar la calidad de los desarrollos turísticos. Sin embargo y por tratarse de una circunstancia aparecida con posterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, parece conveniente el estudio de un instrumento que salvaguarde los posibles derechos de los propietarios de solares en el suelo urbano y por ello se incorpora la transitoria cuarta.

3. Potenciar el desarrollo del sector industrial dentro del municipio, y delimitar este uso dentro de los núcleos de población, de forma que no perjudique al uso residencial

Criterios:

Delimitar claramente las zonas de desarrollo industrial, creando suelo para el fomento de industria auxiliar relacionada con el desarrollo turístico existente.

Localizar los lugares mas adecuados para estos usos, poniendo especial atención en el tráfico que genera el uso industrial si no se tienen en cuenta los flujos de mercancías, centro de gravedad, etc.

Crear zonas específicas para este uso en :

- El Tablero de Maspalomas
- Juan Grande

4. Habilitar suelo capaz de absorber el crecimiento de la población permanente, para paliar los trasvases a otros municipios y para facilitar alojamientos en la proximidad a los centros de trabajo.

En efecto, en la actualidad, un porcentaje muy elevado de la población de servicio a las zonas turísticas se asienta en los núcleos de Doctoral, Vecindario y Sardina, todos ellos fuera del término municipal. El trasvase diario de personas es constante y la causa fundamental es la escasez de viviendas dentro del término de San Bartolomé para la población de servicio.

Criterios:

Prestar especial atención a los núcleos de población cercanos al desarrollo (Juan Grande, Castillo del Romeral y en especial El Tablero de Maspalomas).

Reconsiderar el suelo vacante dentro de las delimitaciones de suelo urbano, clasificando nuevo suelo urbanizable de los vacíos urbanos existentes.

5. Considerar la autopista como sistema insular de comunicaciones que no debe integrarse en el conglomerado urbano, resolviendo los conflictos que pueda provocar, en su paso tangencial o puntual, por el territorio.

El objetivo principal de la autopista es despegar el tráfico de alta velocidad de las zonas urbanizadas, descongestionando de vehículos dichas zonas. Por esa razón se construye la nueva vía en terrenos no ocupados y liberada al máximo del continuo urbano. Unir de nuevo la edificación a la autopista sería un gran error que reproduciría los defectos de la autovía existente, además de otros inconvenientes (ruidos en los edificios residenciales contiguos, deterioro de la calidad urbana en las proximidades de la autopista, etc., etc.).

Criterios:

Crear una franja de separación de dimensiones superiores a las marcadas como protección por la Ley de carreteras, para evitar el acercamiento de las zonas residenciales.

Evitar en las delimitaciones de suelo urbanizable el acercamiento a la franja de protección de la autopista. En particular, evitar el continuo urbano mediante el acercamiento de la edificación por el Sur de la autopista (zona residencial turística) y por el Norte (núcleo urbano de El Tablero).

Resolver los cruces a través de la autopista en las zonas cercanas a ella y ya consolidadas.

6. Prestar especial atención al perímetro costero del término municipal, por constituir el recurso de mayor atractivo e importancia para el turismo.

La relación tierra-mar en San Bartolomé de Tirajana es de vital importancia para el turismo, base de la economía actual del municipio. Mejorar la franja costera (en especial el lindero Sur de la zona turística) y sacar el mayor rendimiento posible a dicha franja, mejorará la calidad de la oferta turística.

Criterios:

Realizar un Plan Especial de Ordenación de la zona costera en profundidad como trabajo complementario al Plan General de Ordenación Urbana.

Crear un paseo marítimo a lo largo de la costa, que una las diferentes urbanizaciones existentes, cosiendo el tejido urbano de la franja costera.

Mejora de las playas de mayor afluencia.

Implantación de puertos deportivos.

7. Dotar al municipio del equipamiento acorde con el grado de desarrollo que se ha obtenido en los últimos años y que garantice la imagen que debe tener como zona turística excelente.

La declaración reciente del municipio como "de excelencia turística" obliga a preveer en este P.G. equipamientos con carácter de Sistema General que atiendan a cubrir las necesidades, sanitarias, de ocio deportivo, culturales y administrativas de toda la población tanto residente como temporal.

Criterios.-

Crear un área de centralidad para dotaciones de carácter institucional y administrativo, en el centro de gravedad de la zona turística.

Potenciar los equipamientos deportivos altamente cualificados, tanto de iniciativa pública como privada, con la consideración de foerta turística complementaria.

Mantener la aspiración de un centro de encuentros de nivel internacional.

Programar la realización de un Palacio de Congresos dentro de la zona turística de nueva implantación.

Proporcionar los instrumentos de planeamiento precisos para posibilitar la ejecución de estos equipamientos.

8. Conservar el medio natural, con las protecciones que aconsejen la existencia o no de valores relevantes, paisajísticos, arqueológicos ó singulares en el municipio.

San Bartolomé de Tirajana dispone de uno de los mas bellos paisajes de la isla, con numerosas y singulares barrancos, parques naturales y elementos geográficos determinantes. Así mismo en su territorio se encuentran diversos yacimientos arqueológicos en diferentes grados de explotación o investigación.

Criterios:

Aplicar la Ley de declaración de espacios naturales de Canarias, delimitando los parques naturales y parajes señalados en la misma.

Delimitar las zonas arqueológicas siguiendo las indicaciones de la Consejería de Cultura a través de la carta arqueológica confeccionada por el Museo Canario.

Aplicar normas de protección de embalses a sus franjas perimetrales siguiendo las indicaciones de la legislación vigente.

Clasificar el suelo no urbanizable teniendo en cuenta la Ley canaria sobre la ordenación urbanística del suelo rústico.

9. Llevar a cabo una política de vivienda social para cubrir las necesidades de un cierto nivel de población infradotado.

La demanda de vivienda social se hace patente en las peticiones de vivienda al Ayuntamiento por personas necesitadas o por jóvenes a punto de formar una familia. Se hace más patente en algunas de las múltiples "cuarterías" que se salpican en la mitad Sur del municipio, muchas de las cuales deberían ser sustituidas por viviendas sociales con el equipamiento correspondiente, en los núcleos de población más cercanos.

Criterios:

Reservar suelo suficiente para viviendas sociales en los nuevos polígonos de actuación a crear para la ampliación de algunos núcleos de población.

Hacer Reservas de patrimonio municipal de suelo, para destinarlas a la construcción de viviendas sociales.

10. Mejorar la trama urbana de las zonas con Planes parciales aprobados y aún sin ejecutar. El exceso de suelo clasificado como apto para urbanizar en las zonas turísticas, resuelto mediante Planes Parciales que respondían más a la propiedad del territorio que a condicionantes geográficos ó de desarrollo urbanístico, ha creado una trama incoherente bajo el punto de vista del diseño, con desigualdades estructurales y sin coordinación en su desarrollo. Desde el Plan

General se puede todavía arreglar algunos de los problemas creados por esa cantidad de planes en expectativa. Véase como ejemplo Las Meloneras ó el Tablero.

Criterios:

Realizar una revisión técnica de los Planes Parciales conducente a unificar viales y equipamientos.

Reestructurar la zonificación y los viales de algunos Planes Parciales, para obtener una trama coherente, creando equipamiento cuando sea necesario.

11. Reestructurar la trama urbana de las zonas turísticas.

Un problema semejante al enunciado en el objetivo anterior ocurre con las zonas turísticas ya consolidadas, que se ejecutaron mediante Planes Parciales independientes unos de otros. Los problemas en este caso requieren mayor inversión y un trabajo delicado y específico para cada zona, actuando puntualmente. Los problemas van desde la falta de recorrido peatonal (aceras) en el borde de la actual autovía interior, hasta la falta de jerarquización de las vías, que dificultan considerablemente la localización de hitos urbanos para no perderse en el continuo urbano existente.

Criterios:

Rehabilitar espacios consolidados por la edificación para convertirlos en espacio de uso público.

Jerarquizar las vías urbanas existentes, reordenando gran parte del conjunto estructural de las zonas residenciales turísticas.

Peatonalizar selectivamente algunas de las vías existentes, dentro de la jerarquización efectuada.

12. Humanizar el entorno urbano de las zonas turísticas, a nivel del peatón.

Directamente relacionado con el objetivo anterior, puede considerarse como una continuación del mismo. Se intentará, según el enunciado, hacer más agradable y poner directamente al servicio del turista, los grandes atractivos de la zona, pudiéndose señalar algunas de las actuaciones primordiales.

Criterios:

Liberar, mediante el retranqueo de los espacios hoteleros, superficie suficiente junto a la

autovía, para conseguir aceras ó camino peatonal diferenciado, actualmente inexistente.

Crear un paseo marítimo a todo lo largo de la costa urbanizada, para el mejor disfrute de la misma, criterio enunciado anteriormente en el objetivo 5.

Resolver y diseñar un acceso fácil a las dunas de Maspalomas, para poder disfrutar de este Paraje, de difícil penetración en la actualidad a causa de la barrera de edificaciones.

13. Clasificar los núcleos de población y prestar especial atención a su desarrollo.

No todas las entidades de población tienen un carácter urbano. En el capítulo 6 de la información urbanística, se analizaban las características por tamaño, situación, desarrollo, etc. de las entidades de población, con un intento orientativo de clasificación que ha servido para determinar en este Plan, cuales son realmente los núcleos de población con características mínimamente urbanas como para merecer ó necesitar una delimitación de su suelo urbano. La clasificación definitiva a realizar deberá tener en cuenta el desarrollo futuro de esas entidades y la ayuda que pueda prestarse desde el Plan General.

Criterios:

Aplicar la Ley sobre ordenación urbanística del suelo rústico para separar entidades rurales de núcleos de población.

Considerar los criterios de eliminación definidos en el apartado 6.2.1. capítulo 6 de la Información, sobre clasificación de las entidades de población.

14. Respecto al suelo urbano de los núcleos de población, es objetivo básico, completarlos, dentro de lo que constituye casco urbano, corrigiendo la falta de consolidación y pobreza visual de algunos de ellos.

La pobreza visual y de trazado urbano de algunos núcleos, hace pensar en la necesidad de actuaciones urbanas importantes, generales o puntuales, incluyendo la limitación de alturas, creando equipamientos colectivos y llenando los huecos o vacíos de su interior de forma ordenada.

Criterios:

Realizar una delimitación de suelo urbano estricta, dentro de los límites señalados por la Ley para la formación del perímetro urbano.

Poner especial atención en los bordes de los núcleos urbanos, donde empieza el campo y donde aparece con más contraste el abandono.

Consolidar los núcleos urbanos con prioridad sobre nuevas creaciones en suelo urbanizable, evitando la especulación y el gigantismo.

Crear jardines, espacios verdes, aceras, plantar árboles y dotar de infraestructura las zonas urbanas que aún carezcan de ella.

15. Mejorar la calidad ambiental de las entidades rurales.

La complejidad de este concepto, aplicable también a núcleos de población, cuarterías, etc., no permite extraer de este objetivo más que directrices genéricas para los trabajos de análisis. Como objetivo de planeamiento, dará lugar a políticas muy diversificadas en temas de diseño, normativa y gestión, que tienen su reflejo en algunos criterios específicos ya enunciados para anteriores objetivos.

Criterios:

Propuesta de aplicación de la Ley del Suelo Rústico para las entidades rurales.

Potenciar una política de concentración de la población de cuarterías.

16. Establecer las bases para diseñar la futura gestión del Plan General, su implantación y ejecución.

Criterios:

Propuesta de creación de una gerencia de Urbanismo que atienda fundamentalmente a la implantación de las operaciones que se proponen.

Propuesta de funciones y organigrama de la Oficina Técnica Municipal.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

Implantación de una área ó servicio específico de disciplina urbanística.

Realización de un inventario de las explotaciones y complejos turísticos, haciendo hincapié en su situación administrativa y su nivel de servicios.

CAPITULO IV .- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

1 .- DESCRIPCION

El municipio de San Bartolomé de Tirajana fue en el pasado, aproximadamente hasta los años 60, eminentemente agrícola, por lo que fueron precisamente las zonas agrícolas las que conformaron la estructura del territorio. En torno a ellas aparecen los primeros núcleos de población y se trazan los caminos de comunicación.

En la zona sur se aprovechan para este uso las llanuras costeras dentro de las que aparecen los núcleos poblacionales de Aldea Blanca y El Tablero, así como el caserío de Juan Grande.

En la zona interior de medianías, las zonas agrícolas quedan condicionadas por las condiciones orográficas del territorio apareciendo generalmente en los suelo fértiles de los barrancos y en las zonas llanas de las lomas de los barrancos de Fataga y Ayagaures, únicas zonas en las que la topografía propicia los aprovechamientos agrícolas.

Esta estructura originaria del municipio se ve alterada de forma rotunda y brusca con la aparición del fenómeno turístico a principio de los años 60.

El proyecto del Plan General de Ordenación "Costa Canaria Maspalomas" introduce dos elementos que han de ser fundamentales en la nueva estructura orgánica, que perdura hasta el momento presente. Estos elementos son:

- La zona turística.

- El trazado de la C-812.

En una etapa posterior, y demandado por el auge del desarrollo turístico, tanto de este municipio como de Mogán, y por la necesidad de adecuar la red de carreteras a unas condiciones de seguridad acordes con el desarrollo, se proyecta la autopista GC-1, que supone en la actualidad el tercer elemento que marca definitivamente la estructura del territorio.

2 .- LA ZONA TURISTICA

Como decíamos anteriormente, el desarrollo de la zona turística se hace al amparo del Plan "Maspalomas Costa Canaria", que presentaba una idea de desarrollo unitario del ámbito costero que discurre desde la zona de Las Burras y Morro Besudo hasta las laderas del barranco de Maspalomas.

Esta planificación unitaria se ve alterada como consecuencia de intereses fragmentarios de los promotores y propietarios del suelo, y el resultado final del desarrollo de la zona es una sumatoria de promociones inconexas a lo largo de la costa, que provocan la aparición de una gran zona urbana carente de una clara estructura interior y con fuertes desequilibrios funcionales, por lo que en la actualidad mantiene una apariencia caótica y poco inteligible para sus habitantes.

Sin embargo hay aspectos importantes para la estructura que permanecen, como son el trazado de la carretera y el destino del ámbito espacial superior a esta, como zona destinada a población de servicio.

Esta circunstancia ha supuesto la aparición de la urbanización de San Fernando y sus sucesivas ampliaciones como la zona de mayor población estable del municipio.

Por otra parte, y como consecuencia de tener este ámbito espacial peores condiciones para el uso turístico, el desarrollo del suelo que queda por encima de la C-812 ha respondido principalmente a cubrir necesidades circunstanciales que se detectan en el sector turístico, por lo que el resultado final es una alternancia de vacíos de suelo y manchas de edificación destinadas a usos muy diversos, que abarcan desde población de servicios, a industrias complementarias, equipamientos municipales o desarrollos turísticos propiamente dichos.

En una etapa posterior, los desarrollos turísticos rebasan el ámbito del primitivo plan y colonizan el entorno del barranco de Maspalomas por lo que podríamos decir que el uso turístico, como elemento estructurante, se localiza ahora en un continuo costero desde el Faro hasta el barranco de Tarajalillo, estructurándose en dos líneas paralelas al mar y separadas por el trazado de la C-812, de los que la primera línea de costa se encuentra colmatada y la segunda necesita de una nueva conceptualización para servir de elemento de unión con el resto del municipio y albergar usos que mejoran la oferta complementaria al uso turístico ya consolidado.

3 .- LA RED DE COMUNICACIONES

Los elementos estructurantes a considerar dentro de la red de comunicaciones son :

- a) La red primitiva de caminos.
- b) La carretera C-812.
- c) La autopista GC-1.

De todas ellas hemos hablado anteriormente, pero es conveniente concretar la función que desde este Plan General se prevé para ellas.

La red primitiva de caminos ha pasado a ser la red de carreteras actuales del interior del Municipio y cuya función principal consiste en servir a las comunicaciones interiores del mismo y poner en comunicación a los núcleos de población con la actual autopista. Sus propias condiciones no suponen condicionantes de importancia en la nueva planificación, ni tampoco se prevén cambios en la misma.

La carretera C-812 ha sufrido una variación importante en su función dentro del Municipio, desde la ejecución de la autopista GC-1, pasando de ser una vía de comunicaciones de necesidad insular, a reservarse principalmente para las comunicaciones interiores de la zona turística. Es por esta razón por la que este Plan General proyecta cambiar el carácter finalista de esta vía para que se convierta en el eje estructurante de la zona turística, reconvirtiéndose en una vía de tipología urbana que articule las diferentes áreas espaciales de la zona destinada al turismo.

La autopista GC-1 atraviesa ya todo el Municipio de San Bartolomé y constituye el elemento más importante de la red de comunicaciones del municipio con el resto de la isla. Sus características hacen pensar en que debe cubrir las necesidades de comunicación para

cualquier tipo de desarrollo del sur insular, por lo que no se prevé dentro del Plan su alteración. Es, por esta razón, por la que el plan considera su trazado como el elemento que separa el suelo municipal en dos áreas, cuyos usos prioritarios y potencialidades son diferentes.

La zona definida entre ella y el mar, alberga los usos intensivos ya sean turísticos ó agrícolas y el suelo interior, con una vocación conservacionista y con usos agrícolas de pequeñas explotaciones vinculadas al medio urbano rural.

4 .- LAS AREAS AGRICOLAS

Ya se decía anteriormente que fue precisamente este uso del suelo el que proporcionó la primera estructura al Municipio, estructura que sigue vigente en una parte del mismo.

Dentro del plan general se pretende mantener este sistema de explotación del suelo y sus recursos, potenciando el uso agrícola en aquellos suelos que lo permitan, con objeto de conservar la estructura existente en la zona interior de las medianías.

5 .- LOS ELEMENTOS GEOGRAFICOS.

El término municipal de San Bartolomé de Tirajana está delimitado por elementos geográficos en su perímetro, que a la vez contiene otra serie de elementos suficientemente importantes, que configuran conjuntos singulares a los que se puede acceder, recorrer y disfrutar. son componentes de gran tamaño de la

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M É M O R I A =====

estructura territorial, que adquiere un significado específico a partir de su consideración en el Plan General, recibiendo una clasificación determinada y una protección acorde con su grado de importancia.

En el perímetro del término municipal nos encontramos con:

- La línea de costa, cuya protección en el momento actual está salvaguardada por la Ley de Costas. A pesar de ello, desde el Plan General se propugna la realización de un estudio integral de la franja costera.
- Los barrancos de Arguineguín y de Tirajana al Oeste y al Este respectivamente. Al igual que el resto de los barrancos, tienen la protección de su cauce.
- Las cumbres al Norte, de singular belleza y que entran, por diferentes tramos, a formar parte de Parques Naturales.

En el interior del término municipal cabe distinguir como grandes territorios protegidos, los Parques Naturales, los Parajes y los Enclaves de Interés General:

- Reserva Natural Especial "Los Marteles" / Monumento Natural "Riscos de Tirajana"
- Parque Rural del Nublo
- Parque Natural de Pílancones
- Paisaje Protegido de Fataga
- Reserva Natural Especial Dunas de Maspalomas
- Sitio de Interés Científico Juncalillo del Sur

Además existen otras zonas de alto valor natural y de valor agrícola que se delimitan en el conjunto del suelo rústico, así como otros elementos que requieren una específica protección, tales como bordes de embalses, yacimientos arqueológicos, etc.

6 .- LAS ZONAS INDUSTRIALES

Aunque constituyen elementos aislados en el conjunto de la estructura general, tiene cierta cohesión en relación a su situación particularizada, bien por proximidad a elementos geográficos imprescindibles para su funcionamiento, bien por necesidad de reserva puntual ante la aparición de ciertas tendencias espontáneas de crecimiento.

Los puntos de desarrollo industrial se localizan en su mayoría en la zona baja dentro del ámbito de influencia de la autopista, sin duda por haber buscado un buen grado de accesibilidad con la red de comunicaciones insular.

En el suelo rústico se localizan las canteras que quedan reguladas en la Normativa del Plan dentro de la categoría del Suelo Rústico Minero.

Como enclave en suelo rústico se incluyen la Central Térmica de Juan Grande situada en el entorno del Barranco de Tirajana y que constituye un elemento básico de los sistemas generales de infraestructura de nivel insular y cuya instalación se ha implantado al amparo de este título.

Como suelos urbanizables se incluye el polígono de Juan Grande, de nueva creación y cuyo objeto es la

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

reubicación de las industrias, principalmente lavanderías, que hoy existen en el núcleo de Castillo del Romeral y otras dispersas en la zona turística.

También se recoge el polígono industrial del Tablero, actualmente en ejecución y para el que se propone el estudio de un cambio de ordenanzas para las parcelas de borde que aminore el impacto visual de su desarrollo desde la zona de la autopista. El criterio básico debe ser la realización de abanalamientos del terreno, o muros de contención escalonados y plantación de jardinería, adaptándose a la actual topografía del terreno.

Dentro del suelo urbanizable se incluyó un polígono en Piedra Grande, al amparo de la clasificación de las Normas Subsidiarias y la tramitación del Plan Parcial en el Ayuntamiento. Como consecuencia de quedar dentro del suelo rústico de Area Insular Protegida aprobada en el PIOT, se ha impuesto la eliminación de este sector, en espera de la aprobación del Subplan correspondiente.

Por último se incluye como zona industrial la Fábrica de Cementos de Arguinegüín en suelo clasificado como urbano (si bien en el primer documento de este Plan quedaba como enclave en suelo rústico), que abarca todo aquel suelo edificado de la instalación que no queda incluido en el suelo de dominio público. Debido a que no parece óptimo por la complejidad que representa, hacer una ordenanza de aplicación para este suelo y ante la circunstancia de que no existe licencia que ampare la instalación se impone la realización de un Plan Especial que ordene este suelo y propicie la redacción de un proyecto de la

instalación actual, sin que se otorgue una capacidad edificatoria superior a la existente.

Las zonas industriales son las siguientes :

1. Fábrica cementera del Pajar de Arguineguín.
2. Polígono industrial de El Tablero Bajo
3. Polígono industrial de Juan Grande
4. Coto minero Piedra Grande
5. Coto minero Bco. de Fataga
6. Coto minero Bco. Los Vicentes
7. Coto minero San José

7 .- LOS NUCLEOS DE POBLACION Y LAS ENTIDADES RURALES.

Los núcleos de población al margen del desarrollo turístico, se distribuye por todo el territorio, siendo el origen de la estructura viaria que recorre el municipio siguiendo en general las líneas de los barrancos. En ocasiones, algunos caminos vecinales, van más allá de su destino, atravesando el paisaje por lugares aparentemente inhóspitos y de muy difícil acceso, hasta llegar a otra entidad de población.

Los núcleos de población se encuentran por tanto unidos por los viales y a veces entre sí, lo cual no significa que su accesibilidad sea sencilla ó rápida.

Las entidades de población estudiadas en la Información del Plan General, se han clasificado en tres tipos, atendiendo exclusivamente a las posibilidades de formación de núcleo urbano, teniendo en cuenta su crecimiento y su grado de dispersión:

- Núcleo de población, con delimitación de suelo urbano, actuaciones a realizar y determinación de equipamiento. Según su grado de crecimiento se delimita también el suelo urbanizable programado necesario para su expansión. Se estudian en el capítulo 6, apartado 6.4. Son los siguientes:

- * San Bartolomé de Tirajana.
- * Fataga.
- * Aldea Blanca.
- * Juan Grande.
- * Castillo del Romeral.
- * El Tablero.
- * El Pajar de Arguineguín.
- * Las Casas.
- * Cercados de Espino
- * San Fernando.
- * Montaña de la Data.
- * El Salobre.
- * Hoya de Tunte
- * Ampliación de Bellavista

- Las entidades rurales, no tiene carácter urbano según los criterios enunciados en el análisis de las entidades de población (capítulo 6, apartado 6.2.1 de la Información). Se realiza una delimitación de su perímetro y entorno en el que se aplicará la Ley Canaria sobre la ordenación urbanística del suelo rústico. Se estudian en el capítulo 8, apartado 8.3. Se han considerado los siguientes:

- * Ayacata
- * La Plata
- * Cercado de Araña.
- * El Sequero Alto

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

- * El Sequero Bajo
- * La Culata
- * Riscos Blancos
- * Lomito de Taidia
- * Taidia
- * La Montaña Alta
- * La Montaña Baja
- * Perera
- * Hoya Grande.
- * El Trejo
- * Ciudad de Lima
- * Casas Blancas
- * Sitios de Arriba
- * Sitios de Abajo
- * Ayagaures de Abajo
- * Guriete
- * El Sao
- * Las Crucitas
- * El Matorral
- * Juan Grande

- Las entidades dispersas, así llamadas por figurar en el Nomenclator de la Provincia de Las Palmas, aunque ni tan siquiera formen una entidad. Son edificaciones dispersas recogidas bajo el nombre toponímico del lugar más cercano en el que se encuentran. Se consideran a todos los efectos como edificaciones ya existentes en suelo rústico.

8 .- SISTEMAS GENERALES.

Como parte integrante de la estructura general y orgánica del territorio, los sistemas de comunicación y sus zonas de protección (según ley de carreteras y otras zonas señaladas en éste Plan General), ya han

sido descritos en el apartado de red viaria.

Los grandes equipamientos de carácter general, que servirán para la globalidad de la población municipal, son también sistemas generales. Aquí se incluyen las grandes zonas verdes o parques urbanos de algunos pueblos.

Toda la red de sistemas generales definida para el término municipal tiene la accesibilidad adecuada de forma que pueda ser utilizada por toda la población y por esa razón se encuentra unida al sistema general de comunicaciones definido por el Plan General.

Dentro del sistema general de comunicaciones en el ámbito municipal, se prevé la realización de una variante a la carretera de Fataga en el tramo entre San Fernando y Arteara, que por su incidencia medioambiental queda sometida a la tramitación de un Plan Especial y un estudio de impacto, según se refleja en la sección X del capítulo 6 de la normativa del suelo rústico de este Plan. Este Plan Especial valorará también la alternativa del reacondicionamiento de la actual carretera.

Se prevé un enlace con la GC-1 para el acceso al sector del Salobre-Golf, que cuenta con autorización para su ejecución, otorgada por la Dirección General de Obras Públicas con fecha 26 de Marzo de 1996 (expte OC-815/95) y que resuelve el conflicto planteado por el Servicio de Carreteras en la sesión de la CUMAC de 29/11/95.

Para la previsión de estos sistemas generales se ha partido del cálculo de la población potencial, tanto en los suelos, destinados en este Plan General a

residencia permanente, como al sector turístico. Sin embargo no debemos olvidar el desequilibrio cuantitativo que se constata dentro del municipio entre la población residente y la turística, y las diferentes apetencias y necesidades que cada una de ellas genera. Al igual que las necesidades de suelo para equipamiento escolar no tendría sentido programarlas con los mismos parámetros cuantitativos para la población turística y la residente, algo similar ocurre con los espacios de relación social y parques urbanos en los que las funciones que han de asumir son muy diferentes para ambas poblaciones. Sirva como ejemplo el caso de las playas, fundamental como espacio libre de interés público en el suelo turístico, comparable a lo que puede suponer un parque urbano o una plaza pública dentro del suelo para población estable.

Esta interpretación ha sido la base para la previsión del suelo de los sistemas generales de ámbito municipal, por lo que se expone en primer lugar la previsión hecha para la población.

8.1.- Estudio de población.-

A. La población permanente en el municipio se cifra en :

- Población actual de derecho...	32.757
- Capacidad del suelo vacante...	26.586
- Población prevista en S.U.P...	29.598

TOTAL POBLACION RESIDENTE..... 88.941 h.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

B. Con el mismo criterio, la población turística sería:

- Camas existentes.....	102.662
- Capacidad de camas en S.U....	10.598
- Nuevas camas programadas en S.U.P.....	24.215

TOTAL DE CAMAS TURISTICAS ..	137.475 hab.

Con estos datos, se ha hecho la previsión de los sistemas generales de ámbito municipal, tanto de equipamiento, como de infraestructura.

Se relaciona a continuación un resumen de las superficies de los primeros y también un cuadro pormenorizado de todos ellos.

El resumen es :

* Parques Urbanos	598.900 m2
* Areas para dotación deportiva	197.000 m2
* Equipamientos sociales	283.169 m2
* Dotaciones cultural y docente	48.800 m2

El desglose de estas superficies y las correspondientes a infraestructuras se relacionan en el siguiente cuadro, en el que también se recoge el carácter público o privado de los mismos, así como la necesidad o no de obtener el suelo para su desarrollo, y aparecen como de carácter privado las instalaciones que pertenecen a UNELCO y ELMASA, si bien sobre estas últimas existe una concesión administrativa otorgada por el Ayuntamiento, de la que pudiera inferirse el carácter público de la propia instalación.

SISTEMAS GENERALES

		PRIVADO	PUBLICO	A OBTENER
A. COMUNICACIONES				
A.1.-	AUTOPISTA GC.1.			
A.2.-	CARRETERA C-812.			
A.3.-	CARRETERAS INSULARES Y LOCALES.			
A.4.-	NUEVO ACCESO DE S. FERNANDO A ARTEARA.			72.000
A.5.-	ACCESO A LAS CENTRALES TERMICAS	28.426		
B. INFRAESTRUCTURAS				
B.1.-	NUEVAS CENTRALES TERMICAS	478.000		
B.2.-	LINEA DE TRANSPORTE A 66 KV.			
B.3.-	SUBESTACION S. FERNANDO	5.000		
B.4.-	EDAR BAHIA FELIZ	4.000		
	EDAR MORRO BESUDO	15.000		
	EDAR LAS BURRAS Y POTABILIZADORA	97.000		
	EDAR EL TABLERO			28.000
	EDAR EL PAJAR		1.400	
B.5.-	BOMBEO Y COLECTORES GENERALES			
B.6.-	EMISARIOS SUBMARINOS			
B.7.-	DEPOSITO RIEGO EL SALOBRE		2.000	
	DEPOSITO RIEGO MONTAÑA LA DATA		3.000	
	DEPOSITO EL LOMO		2.500	
B.8.-	RED DE AGUA DEPURADA			
B.9.-	TOMA DE AGUA DE MAR			
B.10.-	DEPOSITO AGUA POTABLE: EL LOMO	10.000		
	DEPOSITO AGUA POTABLE: LA GLORIETA	8.000		
	DEPOSITO PRESA DE LA MONTA	136.000		
	DEPOSITO ZONA OESTE	5.000		
B.11.-	CANAL TRASVASUR			
B.12.-	CANAL DE SORIA			
B.13.-	PLANTA TRATAMIENTO RESIDUOS		175.000	

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
 ===== M E M O R I A =====

C.- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS		PRIVADO	PUBLICO	A OBTENER
C-1	PARQUE URBANO "TARAJALILLO"			190.000
	PARQUE URBANO "ECOMUSEO"			150.000
	PARQUE URBANO "EL TABLERO"			16.000
	PARQUE URBANO "PARCELA W"		21.900	
	PARQUE URBANO "CAMPO GOLF"		57.000	
	PARQUE URBANO "LA CHARCA"		108.000	12.000
	PARQUE URBANO "TABAQUERAS"		26.400	17.600
	PASEO MARITIMO FARO-P. BLANCO		28.300	
C-2	INSTITUTO SAN FERNANDO		9.400	
	INSTITUTO FORMACION PROFESIONAL		12.000	
C-3	PALACIO DE CONGRESOS		27.400	
C-4	LOTES 31-32 Y 33 (ADMINISTRATIVO)		44.473	
C-5	TALLERES Y PARQUE MOVIL		14.480	
C-6	COCHERAS MUNICIPALES		18.400	
C-7	GUARDIA CIVIL		4.180	
C-8	CIUDAD DEPORTIVA/ADMINISTRATIVO		197.000	
C-9	AREA COMERCIAL (MERCADO MPAL)		24.700	
C-10	CEMENTERIO SAN BARTOLOME		2.566	
	CEMENTERIO FATAGA		1.450	
	CEMENTERIO PEDRAZO		6.120	
	NUEVO CEMENTERIO			50.000
C-11	EQUIPAMIENTO HOSPITALARIO		46.800	
C-12	NUEVO CENTRO ADMINISTRATIVO		30.000	
C-13	EQUIP. SOCIAL PARA DISMINUIDOS		18.000	
TOTAL		786.426	882.469	535.600

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
 ===== M E M O R I A =====

C.- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS		PRIVADO	PUBLICO	A OBTENER
C-1	PARQUE URBANO "TARAJALILLO"		35.000	155.000
	PARQUE URBANO "ECOMUSEO"			150.000
	PARQUE URBANO "EL TABLERO"			16.000
	PARQUE URBANO "PARCELA W"		7.395	14.505
	PARQUE URBANO "CAMPO GOLF"			57.000
	PARQUE URBANO "LA CHARCA"		108.000	12.000
	PARQUE URBANO "TABAQUERAS"		26.400	17.600
	PASEO MARITIMO FARO-P. BLANCO		28.300	
C-2	INSTITUTO SAN FERNANDO		9.400	
	INSTITUTO FORMACION PROFESIONAL		12.000	
C-3	PALACIO DE CONGRESOS		27.400	
C-4	LOTES 31-32 Y 33 (ADMINISTRATIVO)		44.473	
C-5	TALLERES Y PARQUE MOVIL		14.480	
C-6	COCHERAS MUNICIPALES		18.400	
C-7	GUARDIA CIVIL		4.180	
C-8	CIUDAD DEPORTIVA/ADMINISTRATIVO		197.000	
C-9	AREA COMERCIAL (MERCADO MPAL)		24.700	
C-10	CEMENTERIO SAN BARTOLOME		2.566	
	CEMENTERIO FATAGA		1.450	
	CEMENTERIO PEDRAZO		6.120	
	NUEVO CEMENTERIO			50.000
C-11	EQUIPAMIENTO HOSPITALARIO		46.800	
C-12	NUEVO CENTRO ADMINISTRATIVO		30.000	
C-13	EQUIP. SOCIAL PARA DISMINUIDOS		40.000	
TOTAL		786.426	867.964	572.105

8.2.- Los Equipamientos sociales

En general todos los equipamientos sociales que determina el Plan General devienen de suelos ya clasificados para este uso en el planeamiento anterior o también de las cesiones de suelo de los planes parciales. Por esta razón se sitúan en su mayoría en el entorno de San Fernando.

El Plan General resuelve dos antiguas aspiraciones municipales referente a equipamiento deportivo y social para centros de disminuidos.

El primero de ellos cuyo objetivo es la realización de la Ciudad Deportiva se resuelve mediante la adquisición por convenio urbanístico de las parcelas 25-26-I-J de Campo Internacional. Con objeto de poder prever su posible ampliación y complementarla con otros usos que propicien la creación a medio plazo de un gran centro social y administrativo en el entorno del actual edificio de las Oficinas Municipales, se ha convenido la adquisición de otras parcelas de esta zona, de manera que el Ayuntamiento pueda proceder a elaborar un anteproyecto con visión de conjunto de este centro.

En segundo término, existe la previsión de ejecutar dos centros para asistencia de disminuidos psíquicos, uno de ellos de promoción pública y el otro concertado con organizaciones privadas que han demostrado interés en su realización. Para ello se clasifica como suelo de sistema general para este uso, los terrenos propiedad del Ayuntamiento situados en el camino que va del Tablero al Salobre, con una superficie de 18.000 m² y cuya ordenación se concreta en el plano

que se adjunta a este capítulo y en el que se incluye una zona para cultivos como actividad requerida para el programa de recuperación.

8.3 .- Las áreas comerciales

Como complemento a este capítulo de los sistemas generales conviene hacer una reseña al tratamiento del uso comercial con objeto de analizar la incidencia que la aparición de la Ley 4/1994, de 25 de Abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y la política que el propio Ayuntamiento prevé para el desarrollo de esta actividad.

En principio, es conveniente manifestar la postura adoptada por el Ayuntamiento expresando la negativa a la instalación dentro del ámbito municipal de grandes superficies comerciales alimentarias, compromiso que queda recogido en este Plan General, alcanzando esta prohibición como mínimo hasta la revisión del Programa del Plan.

Por otra parte, también se refleja en el Plan General la voluntad de poder intervenir como institución pública ante una eventual instalación de este carácter mediante la utilización del mecanismo de la reserva de suelo para patrimonio municipal que prevé la legislación del suelo.

En aplicación de la citada Ley, se ha hecho un análisis de la estructura comercial del territorio y del posible impacto económico de las implantaciones nuevas, que ha servido para completar la normativa de uso comercial.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

La estructura comercial del municipio de San Bartolomé de Tirajana, si bién no puede decirse que sea inexistente, lo cierto es que su implantación no ha respondido a un planteamiento global preconcebido y constituyéndose a remolque de la planificación parcial para el uso turístico y las demandas de la población de servicio que el propio turismo ha ido generando.

Dentro de la zona turística principal se creó una estructura básica tomando como actividades principales el ocio y la restauración y dejando el comercio puro relegado a un segundo plano al amparo de los focos de atracción que constituyen la playa y los centros de ocio.

En los núcleos de población tradicionales la estructura comercial responde a la implantación de pequeño comercio anejo a la vivienda sin ningún tipo de planificación, hasta el extremo que fue siempre la zona comercial de Vecindario la que dió servicio a la población estable de San Bartolomé.

Con la conversión del área de San Fernando como zona de población estable al servicio del turismo, se crea la primera estructura comercial del municipio en base a supermercados y centros comerciales y de distribución de mediana importancia, así como el mercado municipal.

Es en razón de esta circuntancia y del crecimiento previsible de la población de este área sumada con la del núcleo urbano del Tablero, lo que justifica que sea esta zona del municipio la que este destinada a albergar el peso de la actividad comercial. Este Plan General prevé que sea esta zona integrada por la

Urbanización Bellavista y su Ampliación, San Fernando y El Tablero, en la que se propicie la instalación de Centros Comerciales y en la que una futura revisión del Programa de Actuaciones del Plan General debiera estudiarse la instalación de grandes superficies de venta.

En cuanto al impacto económico de las nuevas implantaciones, considerando que de los análisis realizados para otras áreas de la isla, las pérdidas de negocio en los establecimientos existentes se producen como consecuencia de la implantación de grandes superficies comerciales y muy particularmente de las alimentarias, no parece existir este peligro dentro del municipio de San Bartolomé, al menos en la vigencia del Programa de Actuaciones del Plan General.

En cuanto al nivel de saturación, de la lectura del artículo 6º del Decreto 219/1994 se desprende que el estudio del nivel de saturación es de aplicación para establecer un criterio concreto para la implantación de grandes superficies comerciales.

Como consecuencia de la imposibilidad de instalación de grandes superficies comerciales en el periodo de vigencia del Programa de Actuaciones del Plan General, sería ocioso hacer determinaciones encaminadas a concretar las áreas que podrían declararse saturadas a efectos de su autorización.

8.4.- Puertos Deportivos

Dentro de los elementos que conforman el sistema general de equipamientos se incluyen los Puertos Deportivos, como actuaciones ligadas a la mejora de la

calidad de la oferta turística y cuya importancia es evidente en este municipio, que alberga más de las tres cuartas partes del sector turístico insular. En el momento presente existe un solo Puerto Deportivo localizado en Pasito Blanco que es totalmente insuficiente para cubrir la demanda de atraques.

Se prevé la implantación de dos nuevos Puertos Deportivos, ambos de iniciativa privada y para su localización se ha tenido en cuenta las características morfológicas de la costa, respetando tanto las zonas de playa actuales como la ampliación de las mismas previstas en el documento del Plan Especial de Ordenación del Litoral, y huyendo de las zonas en las que la costa presenta acantilados que demanden protección por sus condiciones naturales.

Los nuevos Puertos se sitúan en la costa de Bahía Feliz y Meloneras, con unas capacidades aproximadas de 450 y 500 atraques respectivamente.

Con estas dos implantaciones se corrige el deficit existente y se ha procurado crear un equilibrio espacial en el ámbito de la línea costera municipal.

Desde el punto de vista de su viabilidad ambiental, a la vista de lo que proponga el Plan Especial de Ordenación del Litoral de San Bartolomé de Tirajana y de las Declaraciones de Impacto de los correspondientes Proyectos, deberá ser valorada de propuesta de estos Puertos Deportivos.

EL TABLERO

TUBERIA

ACCESO ARBOLADO

DOTACION SOCIAL

CENTRO DE DISMINUIDOS

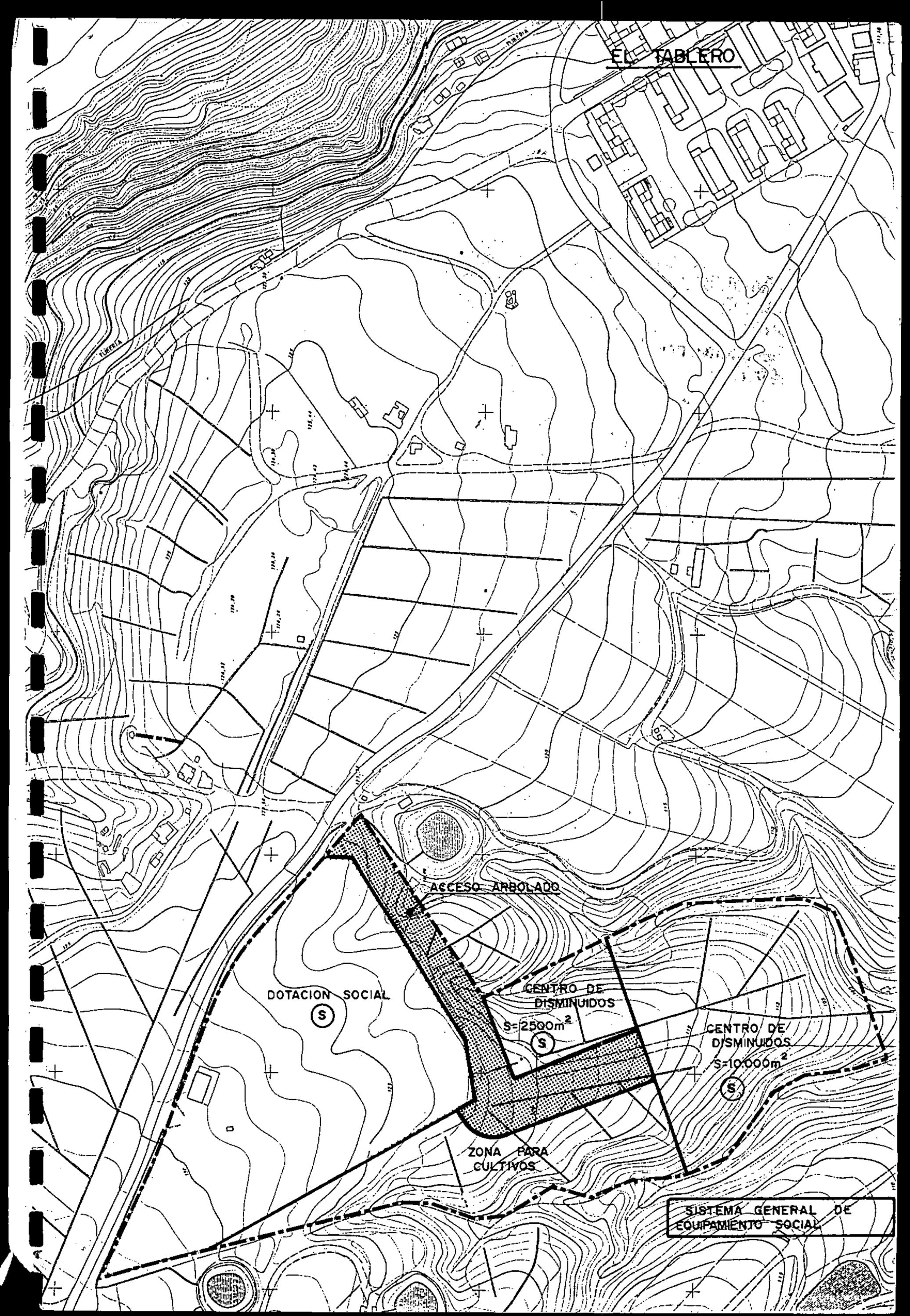
S=2500m²

CENTRO DE DISMINUIDOS

S=10.000m²

ZONA PARA CULTIVOS

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO SOCIAL



CAPITULO V.- CLASIFICACION DEL SUELO

1.- TIPOS SUELO

"El territorio de los municipios en que existiere Plan General Municipal de Ordenación se clasificará en todos o algunos de los siguientes tipos: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable". (artículo 77 de la Ley del Suelo).

El Suelo urbano se ha clasificado teniendo en cuenta los condicionantes señalados por el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento. En el capítulo 6 se estudian en detalle los suelos clasificados como urbanos, que comprenden:

- Suelos urbanos de zonas turísticas consolidadas.
Asciende a una superficie total de 11.721.720 m².
- Suelos urbanos de zonas industriales.
Asciende a una superficie total de 76.000 m².
- Suelos urbanos destinados a población de servicio de forma permanente (residencial permanente). Totaliza la cantidad de 1.479.470 m².

Suelos urbanos en los núcleos de población, también de residencia permanente, con un total de 1.264.990 m². En el núcleo de El Tablero, la mayor parte de la población permanente es de servicio.

Dentro del Suelo Urbanizable Programado, está constituido por aquél cuya urbanización deba ser desarrollada según el programa del propio Plan. En éste suelo hay que distinguir entre el que ya se

CAPITULO V .- CLASIFICACION DEL SUELO

1 .- TIPOS SUELO

"El territorio de los municipios en que existiere Plan General Municipal de Ordenación se clasificará en todos o algunos de los siguientes tipos: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable". (artículo 77 de la Ley del Suelo).

El Suelo urbano se ha clasificado teniendo en cuenta los condicionantes señalados por el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento. En el capítulo 6 se estudian en detalle los suelos clasificados como urbanos, que comprenden:

Suelos urbanos de zonas turísticas consolidadas.
Asciende a una superficie total de 11.721.720 m².

Suelos urbanos de zonas industriales.
Asciende a una superficie total de 76.000 m².

Suelos urbanos destinados a población de servicio de forma permanente (residencial permanente).
Totaliza la cantidad de 1.478.870 m².

Suelos urbanos en los núcleos de población, también de residencia permanente, con un total de 1.264.990 m². En el núcleo de El Tablero, la mayor parte de la población permanente es de servicio.

Dentro del Suelo Urbanizable Programado, está constituido por aquél cuya urbanización deba ser desarrollada según el programa del propio Plan. En éste suelo hay que distinguir entre el que ya se

encuentra con Planes Parciales aprobados que han desarrollado los programas de la situación anterior habiendo sido respetados en algunos o en todos sus aspectos por el Plan, y el suelo urbanizable programado de nueva creación, es decir clasificado como tal por el Plan General.

El Suelo Urbanizable No Programado, está integrado por el que pueda ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística. Son por tanto suelo de reserva.

Las superficies del Suelo Urbanizable se detallan en el capítulo 7, siendo su resumen el siguiente:

Suelo Urbanizable programado para uso turístico alojativo	1.381.800 m ²
Suelo urbanizable programado a preparar mediante Planes Parciales para uso residencial	3.684.910 m ²
Suelo urbanizable programado para uso industrial de nueva creación	121.300 m ²
Suelo urbanizable programado para uso turístico deportivo y ocio	5.862.131 m ²
Suelo urbanizable no programado	3.470.465 m ²
El suelo urbanizable total asciende a	14.520.606 m²

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

encuentra con Planes Parciales aprobados que han desarrollado los programas de la situación anterior habiendo sido respetados en algunos o en todos sus aspectos por el Plan, y el suelo urbanizable programado de nueva creación, es decir clasificado como tal por el Plan General.

El Suelo Urbanizable No Programado, está integrado por el que pueda ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística. Son por tanto suelo de reserva.

Las superficies del Suelo Urbanizable se detallan en el capítulo 7, siendo su resumen el siguiente:

Suelo Urbanizable programado para uso turístico alojativo	1.381.800 m ²
Suelo urbanizable programado a preparar mediante Planes Parciales para uso residencial.....	3.683.520 m ²
Suelo urbanizable programado para uso industrial de nueva creación	121.300 m ²
Suelo urbanizable programado para uso turístico deportivo y ocio.....	5.862.131 m ²
Suelo urbanizable no programado	3.470.465 m ²
El suelo urbanizable total asciende a	14.519.216 m ²

El Suelo No Urbanizable es, por exclusión, aquél que el Plan no incluye en alguno de los tipos de suelo referidos anteriormente. También serán No Urbanizables los espacios que el Plan determina para otorgarles una especial protección, por razones de su excepcional valor paisajístico, natural, agrícola, etc. La Ley canaria sobre ordenación urbanística del suelo rústico sustituye la clasificación de No Urbanizable por la de Rústico. En el capítulo 8 se establecen los diferentes tipo de protección y se analizan las Entidades Rurales incluidas en el Suelo Rústico de acuerdo con la mencionada Ley canaria.

El Suelo Rústico se resume en las siguientes superficies:

- Suelo de Especial Protección...	122.159.000.-
- Suelo de Protección Natural....	125.261.230.-
- Suelo Potencialmente Agrícola..	34.154.968.-
- Suelo Minero.....	1.896.000.-
- Suelo Rústico Residual.....	7.480.320.-
- Enclaves en Suelo Rústico.....	1.364.000.-
- Asentamientos de Población Rural.	833.184.-
Total Suelo Rústico	293.148.702.-

2 .- CUADRO DE SUPERFICIES

El resumen de la clasificación del suelo para la totalidad del término municipal es el siguiente:

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
 ===== M E M O R I A =====

Tipo de Suelo	Totales	% sobre T.
Suelo Urbano	14.541.580 m2	4,34 %
Suelo U. Programado	11.048.751 m2	3,30 %
Suelo U.N.O.P.	3.470.465 m2	1,04 %
Suelo Rústico	293.148.702 m2	87,59 %
Sistemas Generales	12.490.502 m2	3,73 %
TOTAL T.municipal	334.700.000 m2	100,00 %

3 .- PLANOS GENERALES DE CLASIFICACION Y DE CALIFICACION.

Se presenta a continuación el mosaico de planos municipal con la clasificación del suelo para la totalidad del término de San Bartolomé de Tirajana. También se incluyen los planos de calificación de la franja costera donde se desarrolla la concentración turística.

El listado de planos es el siguiente:

CAPITULO VI .- SUELO URBANO

1 .- DESCRIPCION

La delimitación que al efecto de clasificación de suelo urbano se establece se ha realizado teniendo en cuenta las indicaciones legales del Reglamento de Planeamiento, (artículo 21).

Los terrenos deben estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o que se haya de construir.

Los terrenos, aún careciendo de algunos de los servicios citados anteriormente, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación propuesta.

Se señalan las operaciones de reforma interior en actuaciones concretas para conseguir los niveles de dotaciones o de urbanización exigidas por la ley para este tipo de suelo.

La mayor parte del suelo clasificado como urbano corresponde a las zonas turísticas del Sur del municipio, que ocupan la primera franja paralela a la costa, con una superficie de 11.721.720 m² que supone el 80,24% del suelo urbano del término municipal.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

El suelo urbano dedicado a residencia permanente, se concentra en la segunda franja, a continuación de la zona turística y formando ya un continuo urbano con ésta. Corresponde a la zona de San Fernando y Bellavista, con una superficie de suelo clasificado de 1.478.870 m²., es decir el 10,12 % del suelo urbano. Sin embargo en el núcleo de población de El Tablero, se asienta mayoritariamente la población de servicio, por lo que si se considera el suelo urbano de este núcleo (382.000 m²), el porcentaje aumenta al 12,74% sobre el suelo urbano total.

Los núcleos de población aislados y situados por todo el municipio, suman en conjunto 1.330.590 m². de suelo urbano (9,11 % del total del suelo urbano).

A continuación se presentan unos cuadros con las superficies del suelo urbano y urbanizable destinados a residencia permanente, turístico, ocio e industrial:

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
 ===== M E M O R I A =====

SUELO RESIDENCIAL

N U C L E O	S. Urbano	S.U.P.
1.- San Bartolomé	131.520	56.700
2.- Hoya de Tunte	26.000	
3.- Fataga	49.540	
4.- Aldea Blanca	156.830	12.500
5.- Juan Grande	125.200	26.120
6.- Castillo del Romeral	232.860	166.520
7.- Tablero	382.000	565.162
8.- El Pajar (Núcleo)	44.000	81.700
9.- Las Casas	44.890	27.810
10.- Cercados de Espino	72.150	
11.- San Fernando	1.478.870	
12.- Lomo de Maspalomas/Ampliación		511.743
13.- Montaña La Data		440.800
14.- Salobre		1.060.400
15.- El Hornillo 3A		307.000
16.- El Hornillo 3C-1		194.065
17.- El Hornillo 3C-2/3		233.000
T O T A L	2.743.860	3.683.520

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
 ===== M E M O R I A =====

SUELO TURISTICO E INDUSTRIAL

NUCLEO	S. Urbano	S.U.P.
1.- Monte León	876.660	775.000
2.- Bahía Feliz	257.700	2.449.500
3.- Playa del Aguila	89.940	
4.- Morro B./San Agustín/Las Burras	683.300	
5.- La Gloria/Rocas Rojas/Sector 11/Amp. Las Burras	512.640	
6.- El Veril/Parcelas VI/Playa del Inglés	3.311.000	
7.- Campo Internacional/Campo Golf/Oasis	3.816.000	
8.- Sonneland	633.000	
9.- Pasito Blanco	182.860	
10.- Meloneras	1.222.900	446.800
11.- Meloneras Golf		1.053.910
12.- Sector 5		160.000
13.- Salobre Golf		2.358.721
14.- Subsector Ocio Tablero	135.720	
15.- Tablero Industrial		80.000
16.- Juan Grande Industrial		41.300
15.- Industrial Fábrica Cemento	76.000	
T O T A L	11.797.720	7.365.231

2 .- LAS ZONAS TURISTICAS :

Se ha realizado una calificación del suelo de acuerdo con los objetivos de este Plan General, y teniendo en cuenta la terminación de piezas homogéneas, como son:

- a) Bahía Feliz
- b) Playa del Aguila
- c) San Agustin/Morro Besudo
- d) Rocas Rojas/La Gloria
- e) Playa del Inglés/El Veril
- f) Sonnenland
- g) El Oasis
- h) Campo Internacional/Campo de Golf.

Como quiera que el documento de información urbanística hace mención a la descripción de estas áreas, y la presente documentación está concebida con un carácter fundamentalmente propositivo, hemos centrado este estudio específico en las tipologías edificatorias que quedan reflejadas en los planos y en las actuaciones que dentro del plan se proponen.

La primera propuesta se centra en la adecuación de la densidad de camas y las tipologías de los diferentes productos turísticos a los especificados en la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias y al Plan Insular.

En segundo lugar se propone la concreción de lo que supone el fenómeno de la segunda residencia. Como consecuencia tanto de los cambios producidos en el sector turístico desde su mayor crecimiento a principios de los años 70, como al aumento del nivel de vida de la población insular, se ha producido la

utilización de edificios situados dentro de la zona turística como residencia permanente o temporal de fines de semana y periodos vacacionales. Ello ha propiciado la aparición del uso como segunda residencia de una parte de parcelas enclavadas en la zona turística litoral que no debemos olvidar, ya que quedan sometidas a un régimen de explotación muy diferente al que para el suelo turística han previsto tanto el Plan Insular como la Ley 7/1995.

Por ello, el Plan General recoge este uso específico de segunda residencia situadas dentro de la zona turística litoral que no están siendo utilizadas como explotaciones turísticas, distinguiendo dos casuísticas :

a) Las viviendas actualmente existentes y edificadas al amparo de licencia municipal, aún en el caso de que se encuentren en parcelas con edificaciones en explotación turística.

b) Aquellas parcelas aún sin edificar, que conformen áreas coherentes en el que el uso dominante del entorno sea el residencial permanente o de segunda residencia.

El tratamiento que se propone es el siguiente :

a) Para las viviendas existentes, respetar su "status" sin que le sea de aplicación el mecanismo de "fuera de ordenación".

b) Para las parcelas vacantes en las circunstancias descritas, la aplicación de la normativa de cada Plan Parcial sin que le sea de aplicación el parámetro de

densidad de camas que para la zona turística litoral especifica el Plan Insular.

Las actuaciones previstas en el suelo turístico serán:

a) Bahía Feliz.

1. Se creará un Puerto Deportivo, con capacidad para 414 atraques y con un costo estimado que supera los 1.800 millones.

2. Se deberá terminar la urbanización, con inclusión del paseo marítimo de seis metros y ejecución de las cinco zonas verdes, según su Plan Especial de Reforma Interior Aprobado.

b) Playa del Aguila.

3. Se deben recuperar los espacios destinados a la servidumbre de tránsito, de seis metros, desde la ribera del mar, con el fin de acabar con la ilegal ocupación de algunas edificaciones privadas que lo han vallado.

c) San Agustín/Morro Besudo.

4. Acondicionamiento de la zona verde situada a la izquierda del San Agustín Beach Club, y que se debe reordenar y adecuar como zona de aparcamiento, con gran cantidad de árboles de gran porte, que disminuya al máximo el impacto visual de los automóviles.

5. Acondicionamiento del Barranco de San Agustín, desde la C-812 hacia el mar, que se encuentra

abandonado y sucio. Se canalizará y adecentará el mismo como una zona verde complementaria.

Asimismo, se adecuará como zona verde de uso público, el antiguo minigolf situado en la ladera entre la calle Los Jazmines y la C-812.

También se adecuará la zona verde situada paralela a la C-812 hasta la calle Las Retamas.

6. Se propone una mejora importante en el acondicionamiento del litoral que se recogerá en el Plan Especial que se encuentra en tramitación. Estas operaciones son :

- Mejora de la playa, aumentando su superficie de playa seca.
- Realización de un embarcadero para uso de embarcaciones deportivas y de ocio.
- Completar el actual paseo de Cornisa y realización de un mirador.
- Recuperar como suelo público parte del suelo privatizado por el complejo turístico "Balcón de San Agustín"

7. Se declaran fuera de ordenación las edificaciones de las parcelas con objeto de recuperar su suelo para la realización del paseo de cornisa, en aplicación de la vigente Ley de Costas. Asimismo, se reordenan las parcelas K del Morro, mediante un convenio urbanístico con el promotor.

d) Rocas Rojas/La Gloria.

8. Se hace una nueva ordenación de las parcelas del Plan Parcial con objeto de liberar suelo para zona verde. El acondicionamiento de espacio libre que resulta, correrá a cargo de los propietarios actuales del suelo, que posteriormente lo cederán al Ayuntamiento, una vez aprobado al proyecto correspondiente.

9. Se permitirá una planta cuarta a la clínica de San Agustín que deberá abonar al Ayuntamiento en metálico su aprovechamiento tipo.

e) Playa del Inglés/El Veril

10. Se ejecutará la apertura peatonal, con un ancho de seis metros, que existía en el antiguo Plan Parcial y que ilegalmente ha ocupado el complejo "Los Corintios", en el fondo de saco de la calle Hamburgo (Urbanización El Veril), con la construcción clandestina de una recepción y almacenes en zona pública.

11. Se derribarán las chabolas existentes delante del Paseo Costa Canaria para la ejecución del proyecto de Mejora de las Playas del Veril, ya aprobado por la Dirección General de Costas. Asimismo, se prevé la ejecución de un almeacán de pertrechos para los pescadores de la zona.

12. Se abrirá una nueva vía peatonal que conectará la salida desde Playa del Inglés a C-812, con la entrada de la C-812 a la calle Hannover. Esta vía se ejecutará paralela a la C-812.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

13. Se remodelará la parcela 76 del Plan Parcial "El Veril", con la eliminación de toda su edificación clandestina (Night Club, Tamango, etc.), conformando un paseo marítimo que conectará al existente en ambos extremos de la parcela y con una plaza pública entre éste y el antiguo edificio de la parcela, que se remodelará, adecuando su fachada hacia el mar. Se respeta el restaurante existente en las cotas inferiores y se permitirá un cambio de usos. Será objeto de convenio urbanístico con sus propietarios.

14. Ante la nueva situación de la carretera C-812, el Plan General propone su conversión en una vía urbana, que sirva de eje estructuralmente de la zona turística. Para ello se propone la realización de un Plan Especial del tramo desde el enlace de la Viuda de Franco hasta el de Tarajalillo, que contemple soluciones de tipo urbano, sin que exista un detrimento en el nivel de servicio actual y que atienda fundamentalmente a :

a) Resolver los enlaces de entradas para las Urbanizaciones de Bahía Feliz y San Agustín, con rotondas.

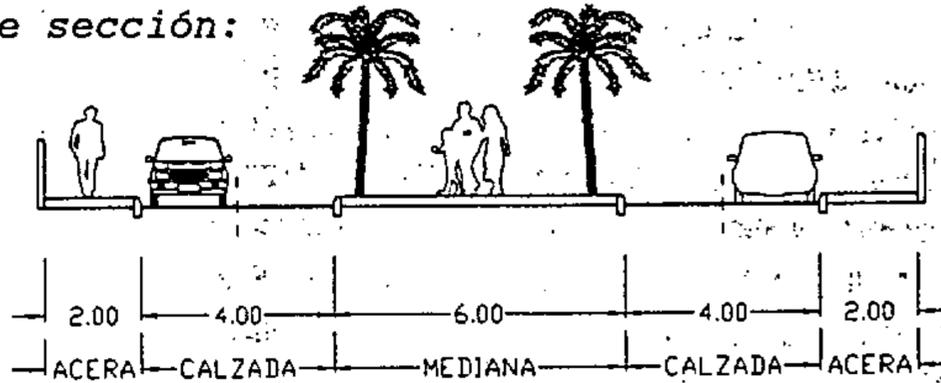
b) Recoger la implantación de un carril de bicicletas.

c) Crear accesos peatonales

d) Acondicionamiento de ambas margenes con tratamiento de zonas ajardinadas.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

15. Se ejecutará una peatonización parcial de la calle Sargentos Provisionales, desde la parcela X hasta el Centro Comercial "Centrum", con la siguiente sección:



16. Se acondicionarán los paseos existentes entre la Avenida de EE.UU. y la C/ Irlanda y en la C/ Inglaterra, con el fin de facilitar la conexión de los Centros Comerciales Centrum y Cita.

17. El paseo marítimo, en su cruce con la Avda. de Alferces Provisionales, se ejecutará elevado, dando así continuidad al mismo. Por otro lado, se ejecutará elevado, dando así continuidad al mismo. Por otro lado, se ejecutará otro nuevo tramo por la parte delantera del lote 71, que servirá para aprovechar la actual placita existente en ella, y conectará con el Paseo a ejecutar por la ladera del campo de Golf.

18. Se ejecutará el paseo marítimo en la ladera Oeste del campo de Golf, hasta su conexión con la calle de unión del P.P. "Amplificación Playa del Inglés" y "Campo Internacional", y desde allí, con acera de 3 metros se llegará hasta el Oasis, a través de una ampliación de aceras en la calle Virgen de Africa. Se desarrollará por los espacios ilegalmente ocupados por los lotes 40, 41, 56 y 64.

19. Se realizará la peatonización parcial de la Avenida de Tirajana, entre las plazas de Agaete y Fuerteventura, con la misma sección tipo que en la actuación de la calle Sargento Provisionales.

20. Se recuperaran zonas verdes interiores a parcelas, hoy en día algunas abandonadas. Se le dará acceso público y será objeto de un estudio específico posterior al Plan General.

21. Se propone la realización de Planes Especiales de Reforma Interior que abarcan el entorno de las Avdas. de Tirajana, Italia y Gran Canaria, con los siguientes objetivos:

a) Rehabilitación del espacio público y privado de uso público, para su reconversión como eje comercial y principal de la zona.

b) Convertir este espacio en punto de referencia visual para los visitantes de la zona.

22. Se propone que para las áreas de los planes parciales Playa del Inglés, Ampliación de Playa del Inglés y El Veril, se realice un estudio pormenorizado del estado de la edificación y de los espacios libres públicos y privados, que sirva como base para la delimitación de operaciones de reforma o rehabilitación y la edificación del instrumento de planeamiento más adecuado para su gestión y ejecución.

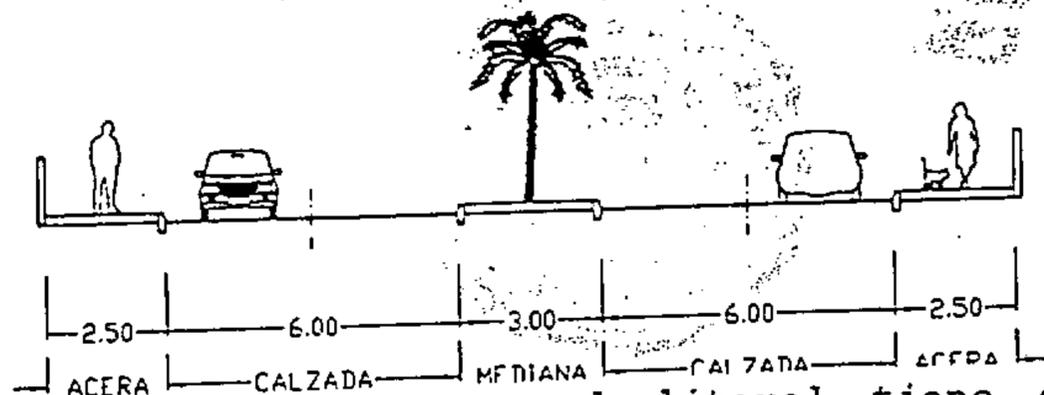
23. Se propone la realización de un plan sectorial que atienda a la ordenación del tratamiento de los espacios públicos de uso peatonal, el mobiliario

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

urbano de la zona turística y la señalítica, con criterios de coherencia para todo el ámbito de Maspalomas.

24. Se realizará a diferente nivel el cruce entre la Avenida Gran Canaria y la Avenida de Tirajana.

25. Se realizará la sección tipo de la Avenida de Gran Canaria para lograr su jerarquía como vía principal de conexión a Playa del Inglés.



26. Las actuaciones en el litoral tiene como finalidad en esta zona el aumento de la capacidad de uso de la playa. Para ello se prevén las siguientes operaciones:

- Aumento de la superficie de la playa.
- Creación de un paseo a nivel de la playa con conexiones con el actual paseo de cornisa.
- Acondicionamiento del barranco de Las Burras para que pueda servir como aparcamiento de vehículos.
- El tratamiento del Centro Comercial Anexo II está condicionado por circunstancias que precisan de una exposición :

En primer lugar, con el paso del tiempo y la ocupación excesiva del suelo exterior y las terrazas, se ha producido una fuerte degradación de sus condiciones ambientales y estéticas, agravada por las instalaciones desmontables de protección para el sol y el viento de muy baja calidad.

En segundo lugar, hay que valorar la función que el propio complejo y el aparcamiento cumplen dentro de la zona turística y que induce a posicionarse por la permanencia.

En tercer lugar el deslinde provisional practicado por la Dirección General de Costas, para cumplimentar la Ley de Costas 22/1988, de 28 de Julio, incluye el suelo del Anexo II dentro del dominio público marítimo-terrestre y como consecuencia de ello se plantean problemas juridico-administrativos respecto a su uso, que este Plan General no deben desconocer. Además, dicho deslinde a sido aprobado definitivamente por Orden Ministerial de 28 de Septiembre de 1995.

En razón de estas circunstancias se planteó la posibilidad de una declaración de "fuera de ordenación" en aplicación del art. 137 del TRLS que siendo coherente con la situación futura del suelo, no ha parecido conveniente mantener ya que podría agravar el proceso de deterioro del edificio y su entorno.

Sin embargo se estima como absolutamente necesario proponer la realización de un estudio específico de las posibilidades de mejora de sus condiciones estéticas y ambientales en base a :

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

- * Liberar parte del paseo marítimo con una ordenación de las terrazas y expositores.
- * Reforma de los cierres exteriores de protección
- * Acondicionamiento de las cubiertas
- * Ajardinamiento del aparcamiento y tratamiento superficial del suelo

Por último, valorar la propuesta de la Dirección General de Costas en el sentido de posibilitar la liberación de superficie de playa, quedando esta propuesta condicionada a que se culmine la actuación de esa Dirección General.

f) Campo Internacional/Campo de Golf.

27. Se deberán concluir las obras de urbanización en el plazo de un año.

28. El sistema viario de accesos deberá mejorarse para lo que se propone:

- Desdoblar el tramo entre el cruce de El Tablero-Ayuntamiento y la Glorieta de la Estación de Servicio de Texaco.

- Se debe concluir la Avenida de Alejandro del Castillo.

- Se plantean nuevas rotondas de unión entre la C-812 y la entrada al Campo Internacional y la unión de esta zona con Campo de Golf.

29. Se recoge el convenio suscrito por el Ayuntamiento para la ejecución de un hotel en el Campo de Golf y una parcela intersticial.

Se justifica la conveniencia del uso hotelero para esta parcela como consecuencia de haber eliminado las circunstancias que ponían en peligro la percepción visual de la ladera que separa la plataforma superior de Playa del Inglés y el cauce inferior del Campo de Golf. Para ello se han rebajado las alturas previstas de 5 a 2 plantas y se separa la edificación de la propia ladera, integrándose en el entorno edificado del Campo de Golf. La edificación se ajustará a una tipología baja y extendida que no produce grave impacto al quedar la parcela rodeada de espacio libre de edificación, completándose con el necesario tratamiento de la cubierta como una fachada más debido a su exposición visual desde la plataforma superior.

g) Oasis.

30. Se prevé como actuación especial y emblemática en esta zona la realización de un parque urbano denominado "OASIS 2.000" que mejora el entorno de La Charca, Como consecuencia de la realización de este parque, se hace necesario la declaración de fuera de ordenanza de las parcelas P y Q del Plan Parcial para su posterior adquisición como suelo público.

31. También como consecuencia del parque se prevé la modificación del viario de conexión entre Campo Internacional y la zona de Meloneras y accesos al Faro.

32. Se programa la mejora del entorno del Faro, demoliendo el actual solarium e integrándolo en el litoral de playa.

33. Se prevé la mejora de los aparcamientos existentes en el Faro y la realización de una terminal de guaguas.

34. Se propone un tratamiento de calle comercial para la vía de acceso al Faro, para lo que se propone una nueva ordenanza de las parcelas edificables que constituyen la fachada de poniente de esta vía.

35. Se rematará el paseo marítimo que bordea la urbanización, procedente de la C/ Virgen de Africa, con la apertura del actual cierre que sufre la misma en los terrenos de concesión del Hotel Faro.

36. Se rehabilitará el Balneario Municipal de la playa. Asimismo se impondrá la rehabilitación del Centro Comercial Existente y en la actualidad muy deteriorado.

h) **Sonneland.**

37. Se prevé mejorar la vía de salida hacia la autopista, desdoblado el vía que pasa entre las parcelas 28/29 y 30/31.

38. En el interior de la urbanización se realizarán dos nuevos viales, entre las parcelas 7 y 8, uno de ellos y el otro entre las parcelas 25 y 26. La sección de las calles serán de una calzada de 7.-

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

m. y dos aceras de 3,50 m. cada una. El suelo será cedido por los propietarios de las parcelas.

39. Para posibilitar esta operación se modificaran las ordenanzas de las parcelas afectadas, con objeto de que no exista disminución del aprovechamiento edificatorio.

40. Con objeto de regularizar la situación de los aprovechamientos cedidos para la ejecución de la autopista, se constituirá un convenio urbanístico, que será recogido como documento de este Plan General.

i) Suelo de Ocio en el Barranco del Tablero

41. Dentro del suelo urbano turístico se incluye un sector desarrollado al amparo de las Normas Subsidiarias con destino de ocio, cuyas instalaciones principales están ejecutadas. Tiene una superficie de 135.720 m² en su mayoría consumido en un parque acuático en explotación. Dentro del Plan General se regula la ejecución de los usos tolerados por considerar insuficiente la del Plan Parcial, incluyéndose estas ordenanzas en el volumen de modificaciones del planeamiento vigente.

3 .- ADAPTACION DEL PLAN GENERAL AL PIOT

A) CONSIDERACIONES GENERALES

El Plan Insular de Gran Canaria ha constituido un referente obligado para la culminación del presente Plan General si bien la aprobación de éste se produjo con posterioridad a la aprobación provisional del mismo, cuya competencia queda en el ámbito municipal exclusivamente. Ello ha supuesto que a la hora de la aprobación definitiva se hayan detectado inconcreciones y falta de adecuación entre ambos documentos cuya corrección ha sido necesario realizar posteriormente.

Con el fin de exponer el grado de adaptación del Plan General al PIOT se relata a continuación la coincidencia de ambos documentos en los ámbitos en que su importancia es más relevante y que en definitiva condensan la propuesta de ordenación territorial aprobada en el ámbito insular y recogida en el municipal y que son :

- Ordenación del suelo rústico
- Tratamiento del sector turístico
- Operaciones estratégicas
- Acciones infraestructurales

B) ORDENACION DEL SUELO RUSTICO

Al igual que en el Plan Insular en el presente documento la ordenación del suelo rústico se concreta en la categorización de los diferentes tipos de suelo y la remisión de su desarrollo a una normativa específica para cada categoría.

De acuerdo con las directrices y normas para el planeamiento municipal que se incluyen en el Capítulo 3 del Título III de la Normativa del PIOT, en el Plan General se recoge:

a) Los Espacios Naturales Protegidos que se incluyen en la Ley 12/94, así como su normativa de aplicación en función del texto de la propia Ley. Dentro del ámbito de estos espacios se delimitan, con carácter meramente indicativo, las zonas productivas agrícolas que incluyen las que actualmente están en explotación con objeto de posibilitar su uso mientras se redacta la figura de planeamiento que desarrolle cada uno de los espacios protegidos.

b) Las Areas Insulares Protegidas quedan englobadas en el Plan General dentro del suelo rústico de protección natural/rural en la totalidad de su extensión. Con objeto de que exista una mayor coherencia entre ambos documentos que regulan el uso del suelo rústico, en el Plan General se recoge como normativa para esta categoría de suelo la que el PIOT impone para las áreas insulares protegidas, sin el ánimo de pretender una mayor profundización que quedará realizada con la aprobación de los subplanes del interior actualmente en redacción por el Cabildo Insular.

Como consecuencia de que en el PIOT no se contempla suelo agrícola, este tipo de suelo ha sido recogido en el Plan General por constituir la base del sistema de recursos de un segmento importante de la población de la zona de medianías y alta del municipio, a pesar de que parte de estos suelos queden englobados de las áreas insulares protegidas. Sin embargo, y como consecuencia de otorgar a estos suelos coincidentes en el ámbito un grado de protección que asegure su conservación hasta la redacción de los subplanes, se les dota de una normativa específica dentro de la correspondiente a los suelos agrícolas que asegura la compatibilidad de los usos, impidiendo la edificación, la instalación de granjas, etc.

c) Las Areas Extractivas quedan categorizadas en el Plan General como suelo rústico minero. Se incluyen las tres áreas que determina el Plan Insular (Bco. de Tirajana, Piedra Grande y San José), más las actuales canteras del Bco. de Fataga y Bo. de Los Vicentes que están amparadas por un título administrativo de concesión de la explotación, tal y como se especifica en el artículo 92 de la normativa del PIOT.

En cuanto a la normativa que regula el uso y la explotación de estas áreas dentro del Plan General, existe coincidencia con la desarrollada en el PIOT en su Capítulo 1 del Título V.

C) TRATAMIENTO DEL SECTOR TURISTICO

La ordenación del sector turístico dentro del Plan General se desarrolla en los capítulos 1 y 2 del Título II de sus Normas. Dentro del Capítulo 1 se incluyen las definiciones normativas. En el Capítulo 2 se establecen los parámetros de densidad y homologación de los productos turísticos, así como las directrices para proceder a la revisión del planeamiento municipal.

Dentro del Plan General, en el artículo 17 de la Normativa se regula el uso turístico del suelo dentro del municipio y que se refleja en las determinaciones que para los diferentes sectores del suelo urbanizable aparecen en sus correspondientes fichas.

La definición de los productos turísticos a implantar es coincidente en ambos documentos, así como las densidades expresadas en la cuantía de camas tanto por superficie de parcela como de sector de suelo urbanizable.

El Plan General desarrolla la edificación complementaria dentro de los complejos turísticos fijando parámetros en función del número de camas y las tipologías.

Los sectores de suelo para desarrollos turísticos del Plan General quedan todos ellos incluidos dentro de la zona turística litoral de la costa sur delimitada en el plano ZTL del PIOT.

El Plan General no prevé la inclusión de suelos de nueva creación con destino turístico, concretando su

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

actuación en adecuar los sectores ya existentes y que cuentan con aprobación definitiva reajustando sus parámetros a las especificaciones del PIOT. Esto ocurre con los siguientes sectores :

- ST-1 (Meloneras 2B) .- Se encuentra aprobado recientemente y adaptado al PIOT.
- ST-3 (MonteLeón) .- Se encuentra aprobado definitivamente y adaptado al PIOT, siendo objeto de una operación estratégica concreta.
- ST-4 (Tarajalillo) .- Incluye el antiguo sector 8 de las Normas Subsidiarias aprobado definitivamente y para el que se hace una ordenación unitaria con los antiguos sectores 7 y 7bis, quedando todos ellos con los parámetros del PIOT.
- ST-5 (Meloneras Golf) .- Está en trámite de aprobación definitiva estando adaptado al PIOT.
- ST-6 (Salobre Golf) .- Se encuentra aprobado definitivamente y adaptado al PIOT, siendo objeto de una operación estratégica concreta.
- ST-2 (Sector 5) .- Su inclusión deriva de un acuerdo del Parlamento de Canarias, cuyas condiciones no parece conveniente variar en el Plan General.

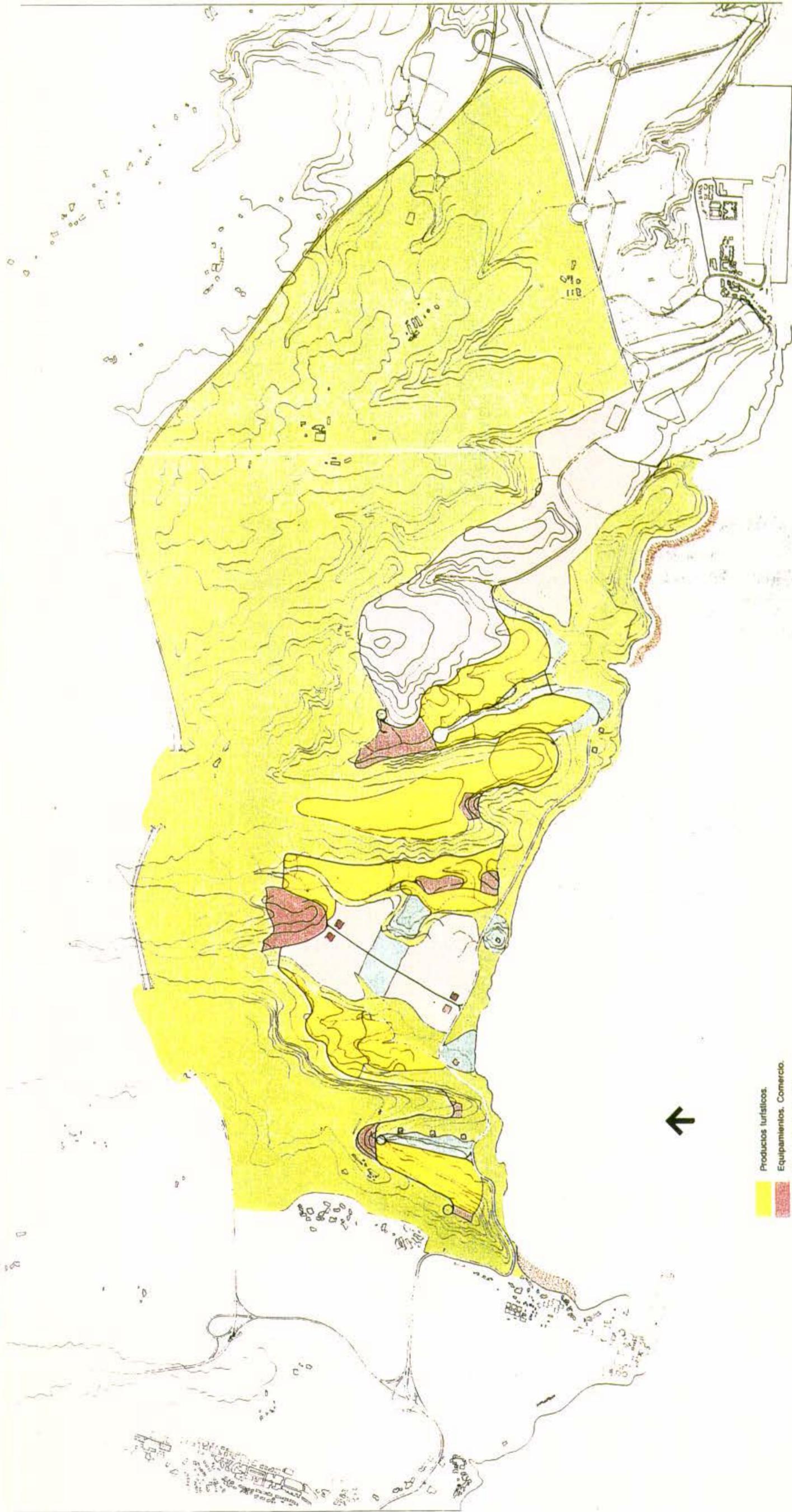
D) OPERACIONES ESTRATEGICAS

D1) PRODUCTOS TURISTICOS DE SANTA AGUEDA (PTSA)

El Plan General recoge esta operación estratégica cuyo objetivo es la ordenación de los productos turísticos a implantar en el ámbito de Santa Agueda, con el objeto de que a través del planeamiento municipal, quede diseñada la forma en que las futuras actuaciones se puedan desarrollar en este espacio, y sin que desde el propio Plan se concrete su ejecución, ya que en este momento no es oportuno propiciar el desarrollo de la operación y crear excesivas expectativas para el desarrollo del sector turístico en el ámbito municipal, al existir oferta de suelo urbanizable programado que cubre la actual demanda.

Es por esta razón, por la que el suelo de esta operación estratégica queda clasificado como rústico residual de forma que no exista posibilidad de desarrollar actuaciones a corto plazo que pudieran alterar el desarrollo de la actuación tal y como está concebida en el PIOT. Se incluye el esquema indicativo de la operación, pero no se recoge la ficha de su programación por no quedar ésta prevista en el Plan General.

ESQUEMA ESTRUCTURAL INDICATIVO PARA LA OPERACION ORDENACION DE PRODUCTOS TURISTICOS EN SANTA AGUEDA



- Productos turísticos.
- Equipamientos. Comercio.
- Equipamientos turísticos.
- Espacios libres.
- Espacios protegidos.
- Regeneración de playas.
- Protección de costas.

0 100 500 m.

D2) NUEVA CIUDAD TURISTICA DEL SUR (NTS)

En esta operación se incluyen tanto el uso turístico como el residencial permanente y en este sentido se ha tenido en cuenta en el Plan General. Quedan con el uso residencial permanente los suelos comprendidos entre la autopista GC-1 y la C-812, y sus determinaciones en cuanto a su densidad y tipología cumplen los objetivos planteados para la operación.

El Plan Parcial "Ampliación de Sonneland" se ha aprobado recientemente con el informe favorable del Cabildo Insular. El "Hornillo 3A" cumple con las condiciones de excepcionalidad previstas en la propia normativa del PIOT. Para los sectores del Hornillo 3C1 y 3C2, el Plan General prevé la adaptación en las fichas correspondientes. En el caso del "Hornillo 3C1" se ha procedido a una reordenación para posibilitar la zona verde prevista por el PIOT en el Bco. de Tabaqueras y la continuación del sistema viario local hacia el Tablero.

En los suelos turísticos, las tipologías edificatorias permitidas se adecuan en las propuestas por el PIOT en todos los casos. En Meloneras 2A, que se clasifica como urbano en el Plan General, sus condiciones se pactaron con los redactores del PIOT. El Plan Parcial Meloneras 2B, ha sido aprobado con informe favorable del Cabildo Insular en cuanto su adaptación al PIOT. El sector "Meloneras Golf" (El Hornillo 3B y Sector 4) se encuentran en fase de aprobación definitiva con informe favorable del Cabildo. En cuanto al sector 5 (ST-2), si bién se recogé la ordenación del eje central como elemento estructurante, dentro del Plan

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
===== M E M O R I A =====

General no parece oportuno variar sus condiciones de desarrollo que se concretarán en un acuerdo del Parlamento de Canarias, sin que exista una resolución en contra.

