

13/98. Planeamiento. 30.10.98.

Promotor:

Ilustre Ayuntamiento
de San Bartolomé de Tirajana

Equipo Redactor:



Gestión Urbanística
de las Palmas, S.A.

BRAVO MURILLO, 34
TELF.S. 364544 - 364644
35003 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Designación:

DELEGACIÓN...
...mento forma parte del expediente nº 13/98, aprobado
inicialmente por el Pleno Municipal el día 26.06.98
y provisionalmente el día 4.11.98

San Bartolomé de Tirajana, a 1 de octubre 98

EL SECRETARIO GENERAL,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR 21



Tablero Municipal

Término Municipal de
San Bartolomé de Tirajana

Las Palmas de Gran Canaria
Octubre 1998



INDICE GENERAL

1. INTRODUCCIÓN.
2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AL SECTOR 21.
3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 21.
4. CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL SECTOR 21, TABLERO MUNICIPAL, MODIFICADO.
5. CONCLUSIONES.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 13/98, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento el día 26-06-98 y provisionalmente el 4-11-98.

San Esteban, Sept. 98

EL SECRETARIO





DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 13/98, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 26.06.98 y provisionalmente el día 4.11.98

San Bartolomé de Tirajana, a 1 de Julio de 1998

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA EL ÁMBITO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL SECTOR 21 (EL TABLERO)



1.- INTRODUCCIÓN

El sector de suelo urbanizable programado nº 21 de San Bartolomé de Tirajana está definido por el PGOU aprobado recientemente siendo el Ayuntamiento su propietario único.

En el lindero Sur del citado sector 21, existe un sector denominado T7 por las antiguas Normas Subsidiarias, y 12 por el PGOU.

Para promover el sector 12, el Ayuntamiento firmó un Convenio Urbanístico con Gestión Urbanística de Las Palmas, S.A. en base al cual se vendieron las parcelas resultantes a Cooperativas que se formaron al efecto.

La urbanización del sector 12 está concluida. Se han construido 120 viviendas y en fase de construcción existen 88 unidades.

Los parámetros urbanísticos del sector 12 eran: parcela mínima: 72 m², edificabilidad del sector: 0,6 m²/m², densidad máxima: 50 viv/ha, ocupación máxima: 80% y número de plantas máximo entre 2 y 3.

En el Sector 21, el Ayuntamiento pretende una actuación similar a la realizada en el sector 12. Con este motivo se firmó un nuevo convenio urbanístico con Gestión Urbanística de Las Palmas, S.A.

Los parámetros definidos en el PGOU definidos para el Sector 21 son: parcela mínima: 90 m², edificabilidad del sector: 0,6 m²/m², densidad máxima: 60 viv/ha, ocupación máxima: 100% y número de plantas máximo: 3.

Con estos parámetros definidos, no se consigue la realización de una promoción idéntica a la que se está desarrollando en el Sector 12 y con la que el Ayuntamiento se encuentra plenamente satisfecho de los resultados obtenidos así como todos los participantes en las cooperativas.

Por ello, y con la intención de que este nuevo sector 21 sea una continuidad tanto desde el punto de vista urbanístico como desde el punto de vista de la promoción a través de las numerosas cooperativas, es por lo que resulta necesario modificar puntualmente el Plan General, redefiniendo uno de los parámetros básicos del sector 21, concretamente, la parcela mínima cifrada en 90 m² resulta excesivamente grande siendo correcta la definida en el Sector 12 establecida en 72 m².

Se propone pues Modificar Puntualmente el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana estableciendo como parcela mínima para el Sector 21 una superficie de 72 m².



Como ya se ha indicado, el sector 21 es una continuidad del antiguo sector T7 de las Normas Subsidiarias de San Bartolomé, sector este último que estableció una sección de calzada de 5 mts de ancho, calzadas que en la actualidad se encuentran ejecutadas.

Se considera pues razonable mantener la misma sección tipo de calle ya existente, prolongando sus secciones al nuevo sector de suelo urbanizable programado nº 21 modificando puntualmente el articulado de la Norma del PGOU permitiendo excepcionalmente una sección de calzada de 5 mts relativa al viario local del SUP 21.

2.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AL SECTOR 21

El P.G.O.U. ha establecido para el sector 21 las determinaciones urbanísticas que a continuación se exponen:

DENOMINACION:	TABLERO MUNICIPAL A : -
LOCALIZACIÓN:	Plano nº 23.

Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº 13/98, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 26.08.98 y provisionalmente el día 4.11.98

a) Datos básicos:

A1. Superficie.	20.000 m2
A2. Uso Global	Residencial.

San Bartolomé de Titajana, a 4 de 98
 EL SECRETARIO GENERAL,
 P. G.



b) Índices de aprovechamiento:

B1. Edificabilidad de sector	0,60 m2/m2
B2. Densidad máxima	60 viv/ha.
B3. Ocupación	100%
B4. Altura	Tres plantas.
B5. Parcela mínima	90 m2

c) Cesiones:

C1. Sistemas Generales.	
C2. Suelo correspondiente al aprovechamiento tipo.	

d) Condicionantes de planeamiento:

Adquisición de suelo por convenio.



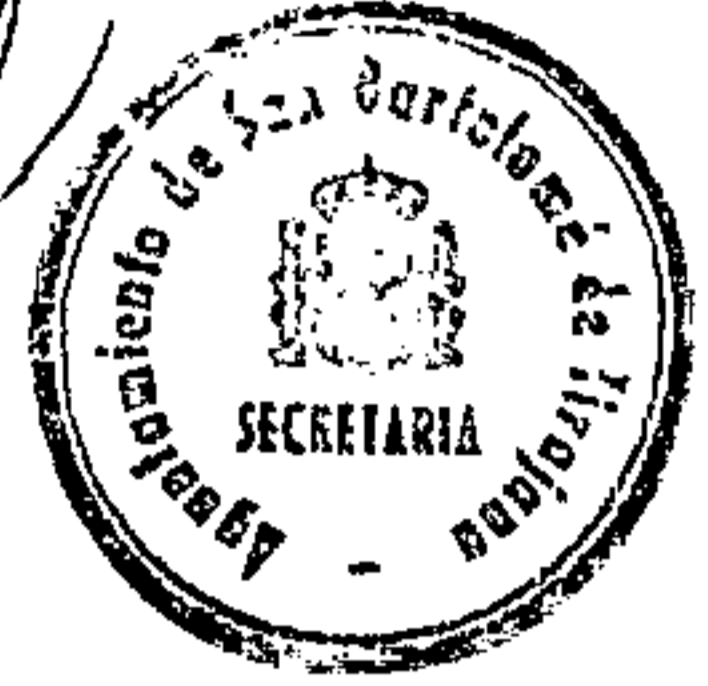
DELEGACION :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente de modificación inicial por el Pleno Municipal de fecha 26.06.98 y provisionalmente el día 4.11.98.

e) Gestión:

Municipal. San Bartolomé de Tirajana, a 2 de Julio de 1998

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



f) Plazos:

F1. Presentación del Plan Parcial.	1 año
F2. Presentación del Proyecto de Urbanización y P. de Compensación	1 año
F3. Ejecución de la Urbanización.	2 años
F4. Plazos de la edificación.	2 años

3.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 21

Toda vez que el sector de suelo urbanizable programado nº 12 colinda con el sector 12 del P.G.O.U. de San Bartolomé de Tirajana que tiene una ordenanza que establece una parcela mínima de 71,5 y una densidad máxima de 50 viviendas/ha., desarrollando viviendas en dos plantas, se considera necesario posibilitar que el Plan Parcial del sector 21 permita que las parcelas que propone puedan subdividirse en otras mínimas segregables de 72 m2, de cara a que no sea necesario recurrir a edificaciones en tres plantas en la mayor parte de las parcelas para obtener el parámetro de 60 viviendas/ha.

Siendo así, se establece una parcela mínima de 72 m2 en lugar de 90 m2.



4.- CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL SECTOR 21 TABLERO MUNICIPAL, MODIFICADO

Con la modificación puntual que se propone par este sector, el cuadro general de características técnicas sería el siguiente:

DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento del expediente n° 13/98, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 26.06.98 y provisionalmente el día 4.11.98.

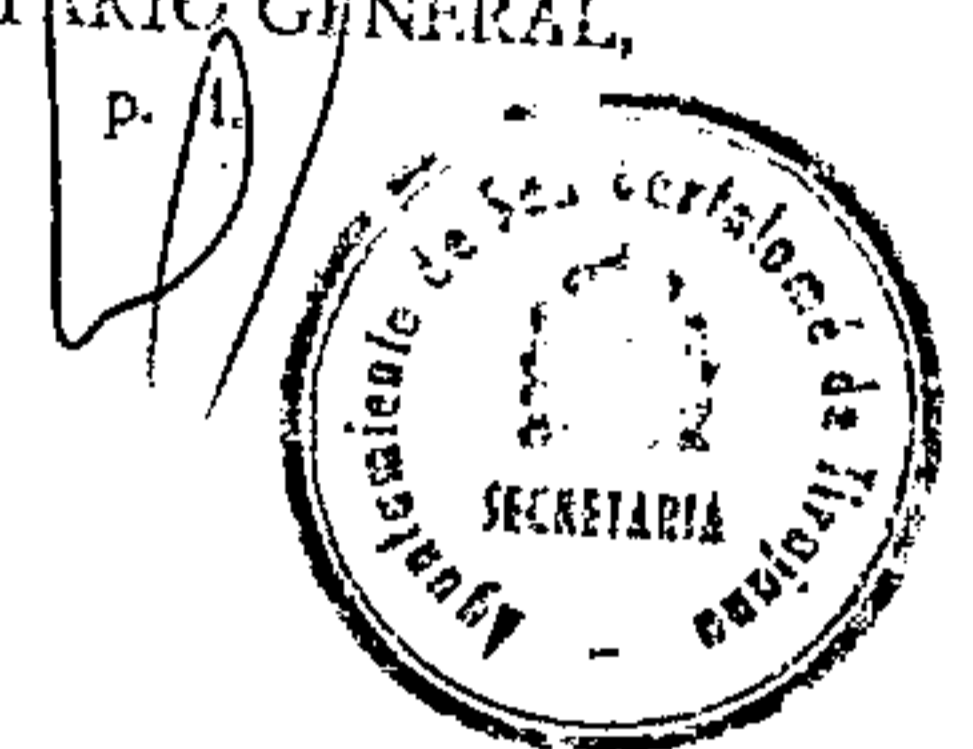
DENOMINACION:	TABLERO MUNICIPAL
LOCALIZACIÓN:	Plano n° 23

San Bartolomé de los Rios, a de Julio 98

a) Datos básicos:

EL SECRETARIO GENERAL,

A1. Superficie.	20.000 m ²
A2. Uso Global	Residencial.



b) Índices de aprovechamiento:

B1. Edificabilidad de sector	0,60 m ² /m ²
B2. Densidad máxima	60 viv/ha.
B3. Ocupación	100%
B4. Altura	Tres plantas.
B5. Parcela mínima	72 m ²

c) Cesiones:

C1. Sistemas Generales.	
C2. Suelo correspondiente al aprovechamiento tipo.	

d) Condicionantes de planeamiento:

Adquisición de suelo por convenio.

e) Gestión:

Municipal.



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 13/98, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 26.06.98. y provisionalmente el día 4.11.98.

San Bartolomé de Tirajana, a: 1 de Julio de 1998

EL SECRETARIO GENERAL,



f) Plazos

F1. Presentación del Plan Parcial.	1 año
F2. Presentación del Proyecto de Urbanización y P. de Compensación	1 año
F3. Ejecución de la Urbanización.	2 años
F4. Plazos de la edificación.	2 años

5.- MODIFICACION PUNTUAL DEL ANCHO MINIMO DE CALZADA EN LA RED VIARIA DEL PLAN PARCIAL SECTOR 21.

Se incluye al final del artículo 53.B.B) de la Normativa del PGOU el siguiente contenido:

art. 53.B.B) Consideraciones específicas a la red viaria del Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 21:

"El Sector de Suelo Urbanizable nº 21 del PGOU, de promoción pública, debe de desarrollarse como continuación natural del sector contiguo ya ejecutado (Sector T7 de las antiguas Normas Subsidiarias) y por tanto, el viario, deberá adaptarse en cuanto a sección viaria a las ya ejecutadas proponiéndose un carril de circulación de un solo sentido de 5 metros de ancho.

6.- CONCLUSIONES

Las modificaciones que se propone para este sector de SUP redundará en una mayor adecuación al entorno de la urbanización, por cuanto lo que se tramita es una ordenanza que hará más homogéneo el resultado final de los distintos sectores de suelo urbanizable que existen en El Tablero.

26.03.79 8

13/78 Pavement

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
N O R M A T I V A



Aparcamientos en batería:	30 g. =4.70 mts
	45 g. =5.30 mts
	90 g. =5.60 mts

En los casos de aparcamientos a 90 g. el ancho mínimo de la calzada (unidireccional) para que sirva de espacio de maniobra deberá ser de siete 7 (metros) respectivamente.

Las plazas de aparcamientos dispondrán de árbolado de porte alto y masa arbórea de forma que la copa cubra al menos el 60% de la superficie de las plazas de aparcamientos.

6) Afirmados: Deberán justificarse el tipo de firme a utilizar de acuerdo con el tráfico previsto, distinguiendo netamente los pavimentos de vías rodadas de los peatonales.

B) Viario de calles locales

1) Se entenderán por calles locales aquellas que terminan en fondo de saco o solamente sirve como acceso a unos determinados predios, es decir, por lo que no transita tráfico de paso. El sistema viario de dichas calles adaptarán sus características a las definidas en el apartado anterior, admitiéndose en contra las condiciones mínima siguientes:

- Las pendientes máximas para vías de tráfico rodado y peatonal no superará nunca el 12%.
- El ancho de los carriles será de 3 (tres) metros como mínimo.

2) Consideraciones específicas a la red viaria del Sector del Suelo Urbanizable Programado nº 21: El Sector del Suelo Urbanizable nº 21 del PGOU, de promoción pública, debe de desarrollarse como continuación natural del sector contiguo ya ejecutado (Sector T/ de las antiguas Normas Subsidiarias) y por tanto el viario, deberá adaptarse en cuanto a sección viaria a las ya ejecutadas proponiéndose un carril de circulación de un solo sentido de 5 metros de ancho.

SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N°

Sector N° S 21



Denominación: TABLERO MUNICIPAL.
Localización en plano N. 23

A. DATOS BASICOS

A1. Superficie	20.000 m2.
A2. Uso global	Residencial.

B. INDICES DE APROVECHAMIENTO

B1. Edificabilidad del sector	0,60 m2/m2
B2. Densidad máxima	60 viv/ha.
B3. Ocupación	100%
B4. Altura	Tres plantas.
B5. Parcela mínima	72 m2

C. CESIONES

C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	

D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

Adquisición del suelo por convenio.

E. GESTION

Municipal

F. PLAZOS

F1. Presentación del Plan Parcial.	1 año
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificac.	2 años

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **25 MAR. 1999** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **20 JUN. 2000**
El Secretario de la Comisión,

Jose Blau

