

14/98 Reaumeit

Promotori:

Ilustre Ayuntamiento  
de San Bartolomé de Tirajana

Equipo Redactor:

Josè Juan Suárez Gutiérrez  
El Arquitecto Colegiado Nº 1.451



gestión urbanística  
de las palmas, s.a.

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

Designación:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº 14/98 aprobado inicialmente por C.T.G. 10/07/98 y provisionado por 41/11/98 por el Pleno San Bartolomé de Tirajana Diciembre 98

EL SECREARIO

PLAN PARCIAL SECTOR "21"  
Tablero Municipal



Término Municipal de  
San Bartolomé de Tirajana

Las Palmas de Gran Canaria  
Abril 1998

Documento:

1.- MEMORIA



## ÍNDICE GENERAL DE DOCUMENTOS

### INTRODUCCIÓN

- 1.- Origen del encargo para la redacción del presente plan parcial.
- 2.- Contenido del plan parcial.

### I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL SECTOR 21.

- 0.- Justificación de la procedencia de la formulación del plan parcial.

#### CAPITULO I.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.-

- 1.- Situación, superficies y linderos del Sector 21.
- 2.- Características naturales del territorio. Estudio de contenido ambiental del Sector 21.

##### 2.1.- Inventario territorial (el marco de actuación).

##### 2.1.1.- El medio abiótico:

- \* Topografía.
- \* Características geológicas y morfológicas.
- \* Hidrología.
- \* Edafología o recursos agrícolas.
- \* Paisaje.

##### 2.1.2.- El medio biótico:

- \* Las comunidades vegetales.
- \* Las comunidades animales.
- \* Especies protegidas o de especial interés.

##### 2.1.3.- El medio socioeconómico (aspectos culturales).

- \* Patrimonio arqueológico.
- \* Construcciones existentes.
- \* Usos tradicionales del suelo.

##### 2.1.4.- Tipología y localización de impactos preexistentes.

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. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,

*[Handwritten signature]*  


**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº 14/98 inicialmente por el C.N.G. 10103/98 aprobado y provisionalmente el día 4/11/98 por el Pleno

San Dario

EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*





**3.- Diagnóstico ambiental de la zona.**

3.1.- Descripción y valoración de la problemática ambiental existente.

3.2.- Zonas de protección y limitaciones de uso.

**4.- Objetivos ambientales de protección.**

**5.- Infraestructuras existentes.**

**6.- Estructura catastral.**

**CAPITULO II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.-**

**1.- Determinaciones del P.G.O.U. con respecto al sector 21.**

1.1.- Cuadro general de características técnicas del P.G.O.U. que vinculan el desarrollo del Sector 21.

1.2.- Dotaciones exigidas.

1.3.- Red viaria.

1.4.- Consideraciones del P.G.O.U. para los proyectos de urbanización que afectan a las decisiones de planeamiento(Título V de las Normas del P.G.O.U.).

1.5.- Consideraciones del Plan General para las ordenanzas de los planes parciales.

**2.- Determinaciones generales propuestas por el Plan Parcial.**

**3.- Objetivos generales y criterios de la ordenación del Plan Parcial.**

**4.- Justificación de la solución adoptada.**

**5.- Estructura parcelaria propuesta.**

**6.- El sistema viario.**

**7.- El sistema de equipamientos.**

8.1.- Equipamientos exigidos por la Ley sobre Régimen del Suelo y El Plan General de Ordenación Urbana.

8.2.- Equipamientos propuestos por el Plan Parcial.

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. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,

*[Handwritten signature]*



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente  
inicialmente por el C.M.G. 10/07/98  
y provisionalmente el 4/11/98 por el Plano  
14/98 aprobado

San Juan

EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*  
28 de octubre 98





8.3.- Dotación de aparcamientos.

8.- **El sistema residencial.**

8.1.- Edificabilidades residenciales.

8.2.- Justificación de los tipos residenciales a implantar.

10.- **Justificación de que la solución propuesta por el Plan Parcial, constituye una unidad funcional.**

11.- **Análisis de los efectos ambientales resultantes de la ordenación realizada.**

11.1.- Actuaciones e incidencias en el entorno del Plan.

11.2.- Tipología y ponderación de impactos.

12.- **Medidas correctoras a nivel ambiental.**

13.- **Equipo redactor.-**

## **II.- MEMORIA TÉCNICA DE LAS REDES DE SERVICIO DEL PLAN PARCIAL SECTOR 21.-**

1.- **Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.**

2.- **Red de alcantarillado.**

3.- **Red de distribución de energía eléctrica.**

4.- **Red de alumbrado público.**

5.- **Red de telefonía.**

## **III.- ORDENANZAS REGULADORAS**

1) **GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.**

2) **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

3) **NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

## **IV.- PLAN DE ETAPAS**

## **V.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

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. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,

*[Handwritten signature]*



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 14198, aprobado inicialmente por el C.M.G. el día 10/07/98 y provisionalmente el día 11/11/98 por el Teniente

San Bartolomé

EL CAJALERO GENERAL,





**ANEXO I.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y RESUMEN DE LA MEMORIA.**

**ANEXO II.- ESQUEMAS DE DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.**

**ANEXO III.- DOCUMENTO GRÁFICO DE IMPACTO PAISAJISTICO (SITUACIÓN ACTUAL Y PREVISTA).**

**ANEXO IV.- ESTUDIO AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR 21.**

**VI.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y PLANOS DE ORDENACIÓN.**

1 INF.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

2 INF.- ORDENACIÓN SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

3 INF.- TOPOGRÁFICO - ESTADO ACTUAL Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN

5 ORD.- ALINEACIONES, RED VIARIA Y SECCIONES TIPO DE CALLES.

6 ORD.- ZONIFICACIÓN, USOS, ORDENANZAS Y PARCELARIO.

7 ORD.- RELACIÓN CON EL TERRITORIO.

8 ORD.- PLANTA DE PERFILES.

9 ORD.- PERFILES LONGITUDINALES.

10 ORD.- PLANTA DE ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIOS.

11 ORD.- PLANTA DE RIEGO.

12 ORD.- PLANTA DE SANEAMIENTO.

13 ORD.- PLANTA DE PLUVIALES.

14 ORD.- PLANTA DE MEDIA TENSIÓN.

15 ORD.- PLANTA DE BAJA TENSIÓN.

16 ORD.- PLANTA DE ALUMBRADO PUBLICO.

17 ORD.- PLANTA DE TELEFONÍA.



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. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,

*[Handwritten signature]*



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 14198, aprobado inicialmente por el C.M. Regional el día 10/07/98 y provisionalmente el día 11/11/98 por el Pleno

San Bartolomé de los Rios, a Diciembre 98

EL SECRETARIO GENERAL,

P. J.





**PLAN PARCIAL "SECTOR 21".  
DESARROLLO DEL PLAN GENERAL  
DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.**

---

**0.- INTRODUCCIÓN.**

**1.- Origen del encargo para la redacción del presente Plan Parcial.**

El Ilustre Ayuntamiento de SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, es propietario de la totalidad del sector de Suelo Urbanizable Programado nº 21 delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana. Este sector se encuentra colindante con el casco urbano del Tablero y con el Sector 12 siendo necesario su desarrollo para absorber la demanda de viviendas que se detecta en el propio núcleo del Tablero como centro de residencia de población de servicio.

Conjuntamente con el Plan Parcial se tramita la modificación puntual de las determinaciones del P.G.O.U. para este sector. Con esta modificación se pretende que la parcela mínima admisible sea de 72 m<sup>2</sup> para conseguir que la actuación final sea de las mismas características que la ya desarrollada en el sector de SUP colindante (sector 12 del Plan General de Ordenación Urbana), que supuso un acierto en cuanto a la tipología y parámetros métricos empleados teniendo en cuenta el fin social al que van destinadas las viviendas.

Gestión Urbanística de Las Palmas, es una empresa pública entre cuyos objetivos se encuentra la promoción y urbanización de suelo.

En virtud de sus fines sociales, el Ilustre Ayuntamiento de SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA ha firmado un convenio con Gestión Urbanística de Las Palmas S.A., encomendándole la redacción y ulterior gestión del Plan Parcial del SECTOR 21.

**2.- Contenido del Plan Parcial.**

El contenido de todo Plan Parcial está establecido en el articulado de la Legislación sobre Régimen de Suelo. En concreto en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento se establece expresamente lo siguiente:

*art. 57 del RP.: "Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollaran en los siguientes documentos:*

- 1.- Memoria Justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
- 2.- Planos de información.
- 3.- Planos de proyecto.
- 4.- Ordenanzas reguladoras.
- 5.- Plan de etapas.
- 6.- Estudio económico financiero."

Como documento reglado, el Plan Parcial debe de respetar escrupulosamente las determinaciones y contenidos legales estipulados a tal fin.

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. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,

*Jose Beltrán*



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 14/98 inicialmente por el C.R.G. nº 10107/98 y provisionalmente n.º 4111/98 por el Pleito Acusador 98

San Pedro de Macoris,

El Sr. Secretario General,





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. 24 IIII. 2000

El Secretario de la Comisión,

*[Handwritten signature]*



I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL SECTOR 21.

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº *141/98* aprobado inicialmente por *C.M.B.* nº *101071/98* y provisionalmente el *4/11/98* por el Pleno San Bartolomé de *Diciembre 98*

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

p. d.





## I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL SECTOR 21 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

---

### 0.- Justificación de la procedencia de la formulación del Plan Parcial.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana ha definido un sector de Suelo Urbanizable Programado denominado "SECTOR 21", colindante con el casco urbano. El P.G.O.U. considera apto para ser urbanizado y por tanto, susceptible de formar un nuevo asentamiento de población, el ámbito del sector. Por ello, la justificación de la formulación del Plan Parcial viene determinada por el propio Plan General de Ordenación Urbana, que vincula al desarrollo urbanístico del término municipal el sector de suelo que es objeto de este Plan Parcial.

Como ya se ha dicho en el capítulo anterior, conjuntamente con el Plan Parcial se tramita la modificación puntual de las determinaciones del P.G.O.U. para este sector. Con esta modificación se pretende que la parcela mínima admisible sea de 72 m<sup>2</sup> para conseguir que la actuación final sea de las mismas características que la ya desarrollada en el sector de SUP colindante (sector 12 del Plan General de Ordenación Urbana), que supuso un acierto en cuanto a la tipología y parámetros métricos empleados teniendo en cuenta el fin social al que van destinadas las viviendas.

### CAPITULO I.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

#### 1.- Situación, superficie y linderos del sector 21.

El ámbito del presente Plan se sitúa contiguo al casco consolidado del Tablero, en el margen Poniente de este núcleo y al Norte del Plan Parcial ya ejecutado "Sector 12".

La **superficie** del Plan Parcial es de **20.000 m<sup>2</sup>**. El sector posee una forma rectangular si bien en su borde Poniente la directriz que sigue el límite del Plan Parcial es curva y paralela al fondo de una barranquera que conduce aguas hasta el barranco de El Negro. Los linderos del ámbito territorial del SUP 21 son los siguientes:

**Lindero Norte:** línea de borde del Sector limítrofe con otro sector de SUP en una longitud de 210 mts.

**Lindero Sur:** línea exterior del bordillo de la Calle Mar de Plata perteneciente al Sector SUP nº 12 ya ejecutado y en una longitud de 165 mts aproximadamente.

**Lindero Naciente:** línea de borde del sector limítrofe con el Suelo Urbano del Tablero, prolongación de la Calle Maldonado perteneciente al Sector 12.

**Lindero Poniente:** línea curva que une los extremos Norte y Sur del Plan Parcial en una longitud de 115 mts aproximadamente que discurre ostensiblemente paralela al fondo del cauce subsidiario del Barranco de El Negro.

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. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,

*[Handwritten signature]*



DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 141/98, aprobado inicialmente por el C.M. de San Bartolomé el día 10/07/98 y provisionalmente el día 4/11/98 por el Pleno de San Bartolomé el día 11/2/99, se describe 98

EL SECRETARIO GENERAL,

P. D.

*[Handwritten signature]*





## 2.- Características naturales del territorio. Estudio de contenido ambiental del sector 21 (El Tablero Municipal).

El Decreto 35/1996 de 24 de Febrero de la Comunidad Autónoma de Canarias aprueba el "Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento" por el cual la variable ambiental se convierte en un elemento integrado dentro de los documentos que constituye el planeamiento.

Figura como anexo a esta memoria, un estudio exhaustivo ambiental del sector, que cumple estrictamente con el artículo 14 del citado decreto y del que se expone a continuación una síntesis de aquellos aspectos que inciden directamente en los aspectos urbanísticos y de ordenación del territorio.

### 2.1.- Inventario territorial (el marco de actuación).

El ámbito del Plan Parcial linda al Este con una pista asfaltada que bordea las instalaciones deportivas del núcleo urbano donde se enclava el Plan Parcial; al norte con una pequeña franja de terrenos baldíos (vértice noreste) que formaba parte de los terrenos de cultivos abandonados donde se sitúa el Plan Parcial y también con campos de cultivos en uso (el resto del borde norte) dedicados al tomate, y a los que se accede a través de una pista de tierra que partiendo de la pista asfaltada que conduce al Calderín atraviesa el tercio Este de la superficie que nos ocupa; al Oeste con el borde superior de la ladera Este de un pequeño cauce subsidiario del Barranco del Negro; y al Sur con una urbanización que se encuentra actualmente en fase constructiva.

La existencia de dos barranqueras que nacen dentro del sector y convergen en la barranquera enfatizan la presencia de una pequeña loma que viene a ser el "hito geográfico" más singular con el que nos encontramos.

El clima dominante en el sector es, a grandes rasgos, seco y cálido, con cielo generalmente despejado y con grado de insolación alto, temperaturas regulares a lo largo del año (21 a 23° C), y con vientos generalmente intensos y constantes (velocidad entre 25 - 40 km/h).

#### 2.1.1.- El medio abiótico

##### \* Topografía:

Topográficamente, el sector se caracteriza por la presencia de una pequeña loma enmarcada entre dos barranqueras que otorgan pendientes moderadas en general en todo el sector, algo más fuertes en la proximidad del cauce subsidiario del Barranco del Negro. Las pendientes del terreno en su sección más desfavorable (sentido Este - Oeste) van desde el 4,5% hasta el 20%.

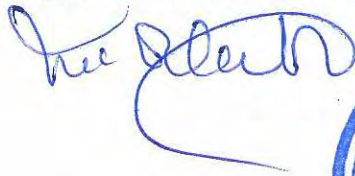
##### \* Características Geológicas y Morfológicas.

El sector carece de cualquier tipo de interés desde el punto de vista geológico o geomorfológico al encontrarse desprovista de formas o estructuras singulares. Sólo es posible identificar en superficie materiales volcánicos y sedimentarios pertenecientes a los

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. 24 JUL, 2000

El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 14/98, aprobado inicialmente por el C.M. Original el día 10/07/98 y provisionalmente el día 11/11/98 por el Pleo

San Bartolomé, mañana, a Diciembre 98

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.







ciclos volcánicos de la denominada Formación el Tablero, emitidos al principio del Roque Nublo (hace unos 5 millones de años) sobre las que se sitúa el espacio físico afectado por el Plan; materiales sedimentarios (conglomerados y arenas) pertenecientes al denominado Miembro Superior de la Formación Detrítica de la Terraza de Las Palmas, depositados al final del Plioceno, y sobre los que se ha construido la mayor parte del núcleo urbano del Tablero; y materiales de la Formación Fonolítica del ciclo I, sólo identificables en las laderas orientadas al oeste de los Barrancos de Chamoriscan y la Negra, las cuales se sitúan al noroeste del sector que nos ocupa.

Los ciclos volcánicos de la Formación del Tablero se sitúan estratégicamente discordantes sobre los materiales de Formación Fonolítica del ciclo I, y su potencia oscila entre los 15 y los 50 metros, presentando un grado de alteración variable.

Con respecto a los materiales sedimentarios de la Formación Detrítica de la Terraza de Las Palmas, los conglomerados que los constituyen son muy heterométricos, con un tamaño de canto que oscila entre los 8 - 10 cm. y los 60 - 70 cm., con una naturaleza de los cantos bastante diversa.

Con respecto a los materiales de la formación fonolítica del Ciclo I, aparecen en el sur de Gran Canaria, hacia el Oeste del cauce del barranco de Fataga, desapareciendo prácticamente al Este del referido cauce, lo que indica que las emisiones piroclásticas que las originaron en su mayor parte se dirigieron básicamente desde el centro de la isla hacia el Sur y Sudoeste.

Desde el punto de vista geomorfológico la suave loma sobre la que se sitúa el núcleo urbano del Tablero se encuentra incluida en la unidad geomorfológica de la Cuenca de Ayagaures, exactamente sobre la Rampa de Santidad que constituye su borde occidental. La Cuenca de Ayagaures tiene su origen en una rampa estructural, de la que la rampa de Santidad es su resto mejor conservado, construida por el apilamiento de materiales sálicos del Ciclo I, que dieron lugar a una morfología suavemente inclinada hacia el Sur. Estos barrancos, en líneas generales presentan perfiles transversales en V más o menos abierta en los tramos superior y medio, carecen en el primero de los tramos de depósitos aluviales de cierta entidad, y sólo en el tramo inferior aparecen recubiertos de sedimentos que configuran unos característicos perfiles transversales en artesa.

El sector que nos ocupa presenta una superficie desprovista de grandes desniveles, las aguas superficiales han labrado algunos cauces escasamente encajados en el terreno y con perfiles transversales en V más o menos abierta.

#### \* Hidrológicas

Desde el punto de vista hidrológico, la zona objeto de actuación carece de cualquier tipo de interés.

El Tablero se encuentra incluido dentro de la zona VIII subzona B, subdivisión L (costera) del mapa de zonificación hidrológica que figura en el proyecto SPA-15, que comprende la porción inferior de la cuenca de Barranco de Maspalomas.

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. 24 IIII. 2000

El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 14/98, aprobado inicialmente por el Consejo General el día 10/07/98 y provisionalmente el día 4/11/98 por el Pleno

San Bartolomé de Tirajana a Diciembre 98

EL SECRETARIO GENERAL,

P. d.





La precipitación media anual está alrededor de los 188 mm., lo que supone unos 25,07 hm<sup>3</sup>, el 5% del total de las lluvias que recibe anualmente la isla.

Los principales acuíferos se encuentran en los basaltos del Ciclo I. La recarga anual en función de las precipitaciones indicadas es prácticamente nula en la franja costera, y muy reducida hacia el Norte.

En la zona que nos ocupa no existen manantiales o fuentes de caudal apreciables en superficie. Sólo es destacable en este sector las barranqueras escasamente encajadas en el territorio que lo surcan, y que desembarcan en el barranquillo subsidiario del Barranco del Negro, no presentando restos de ninguna obra de infraestructura hidráulica (canalizaciones para el riego).

#### \* Edafología o recursos agrícolas

En el sector que nos ocupa se diferencia un único tipo de suelo, los sódicos característicos de las zonas climáticas más áridas de las islas que se circunscriben al cinturón costero y sus proximidades. En líneas generales se trata de suelos coluviales, con un perfil bastante complejo formado por superposición de varios suelos sucesivos. Tienen un contenido en materia orgánica bastante bajo.

En lo referente a sus características físicas y químicas son suelos alcalinos, con valores importantes de calcio, magnesio y sodio.

Con respecto a la composición mineralógica, la arcilla predominante es la montmorillonita y esta acompañada de pequeñas cantidades de minerales caoliníticos y de illita. Se encuentran presencias importantes de carbonato cálcico y petrocálcico, que llegan a tener un contenido calizo superior al 15%.

Debido al contenido en sales tan elevado, su interés agronómico es relativo ya que sólo son adecuados para determinados cultivos (caso del tomate) que soportan altas salinidades del subsuelo, y en general se puede decir que, según los estudios existentes a este respecto, en el sector que se estudia y sus alrededores inmediatos, se localizan exclusivamente suelos clasificados como de clase D (suelos con baja capacidad de uso agrícola no susceptibles de utilización, salvo casos muy especiales).

#### \* Paisaje.

A nivel de paisaje esta zona es una pequeña porción de una unidad paisajística mucho más amplia que englobaría todo el ámbito de la zona de El Tablero, caracterizado por ser un paisaje antiguo muy modelado por la erosión, siendo resto de un antiguo interfluvio, surcado por barranqueras de escasa entidad.

Se trata de un sector en el que podrían diferenciarse dos pequeñas subunidades: un llano situado al Este y que comienza a declinar hacia el Oeste, configurando una pequeña pendiente en la que se "labran" dos barranqueras que originan unos incipientes interfluvios

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. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,

*[Handwritten signature]*



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º **1198**, aprobado inicialmente por el **C.M.G.** el **10/07/98** y provisionalmente el día **4/11/98** por el Pleno **28** de **Diciembre 98**

San Bartolomé  
EL SECLUP

GENERAL,





de escasa entidad, desembocando en otras de mayor importancia que lo limita transversalmente en su borde occidental.

En el paisaje se observa una fuerte acción antrópica por la transformación que se efectuó en su momento para su aprovechamiento agrícola, quedando en él sólo vestigios por un resto de abancalamiento o parcelación marcado por los residuos de los muretes de piedra que limitan las distintas parcelas cultivadas.

En líneas generales las formas son poco destacables y de escasa representatividad, ya que únicamente nos aproximan ligeramente a otros parajes sureños. Es un paisaje sin posibilidades de una regeneración natural, y pocas desde el punto de vista artificial por las presiones de expansión del barrio del Tablero.

#### \* Aspectos Geotécnicos.

Desde el punto de vista geotécnico, dado que se trata de un terreno con poca pendiente y con un drenaje bastante aceptable del suelo y la alta capacidad de carga del sustrato, las condiciones constructivas son, con carácter general, favorables.

En la zona de estudio no existen depósitos eólicos que hagan disminuir la capacidad de carga media del suelo.

#### 2.1.2.- El medio biótico

##### \* Las comunidades vegetales.

Las comunidades vegetales correspondientes al tramo altitudinal en que se encuentra este sector de S.U.P. (entre los 80 y 100 m, aproximadamente) son las propias del "piso basal" o "piso bioclimático termocanario árido".

Como se dan escasez de precipitaciones, temperaturas medias anuales muy altas (superiores a los 18° C), fuerte grado de insolación, cierto grado de spray marino que produce salinidad del sustrato, y una marcada influencia eólica, las comunidades vegetales que existen presentan unas adaptaciones anatomo-morfológicas y fisiológicas adecuadas para soportar las condiciones climáticas marcadamente desfavorables para el desarrollo de la vida vegetal.

La vegetación potencial del conjunto de la zona correspondió en su momento a un tabaibal de tabaiba dulce, pues la especie definidora de la asociación (*Euphorbia balsamífera*) es relativamente frecuente en los sectores no intervenidos más o menos próximos a la zona de estudio. En la actualidad la única vegetación con un cierto grado de interés es la *Asparagus Arborescens*, señalada en el anexo ambiental de esta memoria, donde puede consultarse el listado de todas las formas vegetales detectadas, pero a modo de resumen adelantamos que éstas son en general las especies subarbustiva de cauce de barranco, aunque con un importante porcentaje de elementos no endémicos debido a la presión antrópica experimentada por el conjunto del territorio.

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. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,

*[Handwritten signature]*



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 141/98, aprobado inicialmente por el C.M.G. el día 10/07/98 y provisionalmente el 4/11/98 por el Pleno de San Bartolomé el día 24/11/98.

San Bartolomé  
El Pleno

SECRETARÍA GENERAL,





#### \* Las comunidades animales

Las condiciones climáticas del sector y la vegetación existente son adversas para permitir la proliferación de poblaciones animales habiéndose observado pocos ejemplares a nivel cuantitativo y con un grado de diversificación muy bajo. Ninguna de las especies que han sido encontradas o de las que se encuentren rastros dentro del SECTOR 21 se encuentran protegidas por estar en peligro de extinción, si bien algunas de ellas, que en el apartado siguiente se mencionan, son de interés. La totalidad de las especies estudiadas se encuentran enumeradas en el anexo ambiental de este documento.

Sólo es posible encontrar ejemplares dispersos de “lagarto gigante de Gran Canaria”, (especie endémica muy abundante en todos los biotopos subaéreos de la isla); no se encuentran ejemplares de “perenquén oscuro”. Con respecto a las avifaunas sólo se identificaron ejemplares dispersos de “bisbita o caminero” y de “cucurra tomillera” cerca del borde norte de la zona del S.U.P. Ambas especies son componentes asiduos de la fauna del piso basal donde son relativamente abundantes y comunes en los terrenos áridos y pedregosos aunque no son exclusivo de los mismos.

Fuera de la zona de actuación han sido observados pequeños grupos de “palomas cimarronas” y ejemplares aislados de “gorrión moruno”.

En lo referente a la fauna de mamíferos sólo se han observado el paso de conejos, roedores de campo y ratas, especies estas últimas propias de espacios humanos como los que nos ocupan.

#### \* Especies protegidas o de especial interés

De las especies vegetales observadas en las inmediaciones del SECTOR 21, sólo la esparraguera (*Asparagus arborescens*) se encuentra protegida por estar incluida en el Anexo II de la orden 20 de febrero de 1.991 *Sobre protección de las especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias* (B.O.C. nº 35 de 18 de marzo de 1.991), aunque está fuera de los límites del Plan. Dentro de los límites no existe ninguna.

En relación a la fauna vertebrada, las que a continuación se reseñan están incluidas dentro del Anexo II del Real Decreto 439/1990 de Protección de Animales y Plantas como especies de **interés especial** no encontrándose ninguna en peligro de extinción, siendo su estado de conservación en la Isla aceptable:

- \* Lagarto gigante de Gran Canaria (*Gallotia stehlinii*).
- \* Bisbita o Caminero (*Anthus bertelotti bertelotti*).
- \* Curruca Tomillera (*Sylvia conspicillata orbitales*).
- \* Paloma cimarrona (*Columbia livia*).
- \* Gorrión moruno (*Passer Hispaniolensis Hispaniolensis*).

#### 2.1.3.- El medio socioeconómico (aspectos culturales).

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. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º **14/98**, aprobado inicialmente por el **C.M.G.** el día **10/07/98** y provisionalmente el **4/10/98** por el **M.º** **Mc. 98**

San Bartolomé

EL SECRETARIO

GENERAL,







\* Patrimonio arqueológico.

El área de San Bartolomé de Tirajana, independientemente del barranco de Guayadeque o Balos, no es una zona especialmente rica en yacimientos arqueológicos siendo esporádicos los descubrimientos realizados en el municipio. No existen referencias de yacimientos arqueológicos dentro del SECTOR 21, y no es probable que existan porque los mismos ya se habrían localizado cuando se preparó el terreno para cultivos y se urbanizó el núcleo de El Tablero. Tampoco existen edificaciones de interés.

\* Construcciones existentes.

Las construcciones existentes en la zona son las relacionadas con las actividades agrarias, aunque todas ellas se encuentran fuera del sector donde se va a desarrollar el Plan Parcial.

\* Usos tradicionales del suelo.

La principal actividad económica que el sector ha soportado es la agrícola, concretamente el cultivo del tomate. Éste sigue estando en explotación en el norte del sector en el que se va a actuar.

#### 2.1.4.- Tipología y localización de impactos preexistentes.

La zona del llano se encuentra bastante transformada por el uso agrícola que sostuvo en su momento, estando configurado en la actualidad en casi toda su extensión por unas parcelas en desuso con un suelo empobrecido que únicamente da soporte a unas comunidades vegetales muy agresivas y propias de estos terrenos degradados.

Son apreciables los escombros depositados dentro del sector y la presencia de pistas encajadas en las pequeñas barranqueras existentes.

A lo ya dicho se suma la presión antrópica ejercida por el colindante núcleo del Tablero, lo que configura en general un núcleo muy humanizado impidiendo el desarrollo de las comunidades animales y vegetales potenciales de la zona, alejándose ostensiblemente de las características naturales que originariamente poseía. Todas estas cuestiones pueden considerarse impactos al medio natural.

### 3.- Diagnostico ambiental de la zona (valor de la zona).-

#### 3.1.- Descripción y valoración de la problemática ambiental existente.

Estudiado el conjunto del SECTOR 21, sus valores naturales, paisajísticos y socioeconómicos podemos establecer la siguiente diagnosis:

##### a) valor natural de la zona:

\* Las condiciones ambientales actuales de la zona, tanto aéreo como terrestre, son aceptables. No existen contaminaciones de las condiciones atmosféricas así como de los

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. **24 JUL, 2000**

El Secretario de la Comisión,

*Manolo*



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº 2-17.6. 24/98, aprobado inicialmente por el 4/11/98 por el Pleno y provisionalmente el día 24 de Dic. 98

San Bartolomé

EL SECRETARIO





acuíferos y suelos, aunque con una degradación de estos últimos bastante elevada por el proceso de antropización sufrida. Por ello, y a modo de resumen, se valora el contenido ambiental de la zona con un **nivel bajo**.

\* Las características geomorfológicas se valoran con un **nivel bajo** por carecer de elementos resaltantes desde el punto de vista geológico y geomorfológico, ya que incluso las pequeñas barranqueras que existen están transformadas por la presencia de pistas que discurren por su interior.

\* Se valora con un **nivel muy bajo** la diversidad específica de elementos vegetales en el interior del sector, ya que está prácticamente despoblada.

\* En cuanto a la abundancia de flora, se valora con un **nivel bajo** por carecer de especies vegetales autóctonas o endémicas de interés. Sólo existen en esta zona un cierto recubrimiento del substrato vegetal por elementos "oportunistas" que lo colonizan.

\* De igual modo que para la vegetación, la riqueza específica que presenta la fauna habitual de la zona podría calificarse con un **nivel bajo**, ya que sólo se puede hablar de la presencia de algunas aves adaptadas a las zonas con presencia del hombre (tal como palomas o gorriones morunos), así como de lagartos y perenquenes. No existen especies protegidas en este sector.

\* Por la abundancia de fauna, y la riqueza de individuos de las diferentes especies que se pueden observar tenemos que otorgarle a esta zona un **nivel muy bajo**, ya que está muy transformada por la acción del hombre por ser una antigua zona de cultivos. Las comunidades de animales son casi inexistentes.

\* En lo referente a la presencia de especies raras o en peligro de extinción esta zona tiene valor **nulo**.

\* En lo que atañe a la posible existencia de áreas de nidificación en la zona, hay que decir que, por las características que se han venido apuntando hasta ahora, es totalmente inapropiada para la nidificación, y por tanto su valor en lo que a esto se refiere es **nulo**.

\* Por lo que se refiere a la flora y fauna que se haya introducido en la zona y que hayan podido competir y desplazar a las comunidades características del lugar, no puede hablarse de una flora de estas características, aunque sí hay que hacer constar la fuerte colonización de elementos oportunistas que desplazan e impiden el asentamiento de otras especies de mayor interés, por lo que se debe considerar al sector con un valor **muy bajo**.

\* La capacidad que tiene la zona para recuperar de manera natural sus poblaciones iniciales es prácticamente nula como ya ha quedado apuntado, por lo que consecuentemente debe valorarse también con un valor **muy bajo**.

#### **b) valor paisajístico**

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. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º **41/98**, aprobado inicialmente por el **C.M.G.** el día **10/07/98** y provisionalmente el día **11/11/98** por el **Pleno** de **Dec. 98**

San Bartolomé  
EL SECRETARIO

GENERAL,





\* Desde el punto de vista de la singularidad, rareza o excepcionalidad de la zona que estudiamos y de sus componentes, ésta no presenta elementos o características morfológicas destacables, por lo que podemos concluir que posee desde estos aspectos un **valor bajo**.

\* En cuanto a la diversidad de los elementos que configuran el paisaje, tanto geomorfológicos como con relación a las masas vegetales, presencia de láminas de aguas, etc., la zona tampoco merece consideración alguna, debiéndose aplicar igualmente un **valor bajo** al respecto.

\* Tampoco es este sector un exponente claro de paisaje típico del área en que se encuentra, ni muestra con claridad las características definitorias de su clase por el alto grado de transformación de su estado original y por el abandono de la actividad agrícola a la que un día sirvió de soporte. Tiene por tanto un **valor bajo** en cuanto a representatividad.

\* A la hora de hablar de aspectos como el cromatismo, formas, líneas, texturas, etc., hay que decir que la presencia de escombros y la sensación de abandono de este suelo hace que se le deba asignar igualmente un **valor bajo** a este sector.

\* Por el estado de conservación, tanto desde el punto de vista natural como rural, al terreno objeto de actuación tendremos que otorgarle un **valor bajo** por la presencia constante de elementos antrópicos discordantes acompañados de intervenciones modificadoras del paisaje.

### 3.2.- Zonas de protección y limitaciones de uso.

El SECTOR 21 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA es un área transformada a nivel general. Por tanto, no puede hablarse de valores naturales, patrimoniales o culturales que deban ser protegidos y necesiten aplicarse limitaciones de uso. Ni siquiera las pequeñas barranqueras poseen valores que obliguen a su no alteración.

### 4.- **Objetivos ambientales de protección.**

El SECTOR 21 se encuentra fuera de los ámbitos de protección definidos por las figuras de planeamiento de rango superior: Plan Insular de Gran Canaria y Ley de Espacios Naturales de Canarias. Incluso, el propio Plan General De Ordenación Urbana del municipio, clasifican este sector como Suelo Urbanizable Programado.

Se establece como objetivo ambiental de protección a desarrollar por el Plan Parcial la necesidad de integrar la actuación con el medio circundante (ya sea urbano o rural) a nivel de volúmenes y potenciar el ajardinamiento general de la urbanización.

### 5.- **Infraestructuras existentes.**

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. 24 JUL, 2000

El Secretario de la Comisión,

*[Handwritten signature]*



DILIGENCIA A... Para hacer constar que el presente documento fue firmado y aprobado inicialmente por el Sr. C.M. G. el día 14/07/98 y provisionalmente el día 10/07/98.

San Pablo

EL Sr.



*[Handwritten signature]*  
14/98, aprobado  
10/07/98  
11/11/98 por el Sr. P.  
Dici. 98



Al tratarse de un sector de Suelo Urbanizable Programado que se encuentra ubicado en uno de sus bordes por un suelo consolidado, existen trazas de infraestructuras que generan tensiones de continuidad dentro del área.

No existen redes eléctricas ni tuberías de transporte de agua vistas dentro de este sector de suelo.

Exteriormente, los puntos de enganche son:

- \* Infraestructura eléctrica: conexión desde la ET-1729-Sma. a la estación que se situará dentro del ámbito del Plan.
- \* Abastecimiento de Agua: Desde el borde Sudeste del Plan Parcial.
- \* Saneamiento: acometida a viales cercanos.

Como elemento de “infraestructura” importante interior al Sector, señalar el “camino de acceso a El Calderín”, carretera que enlaza estas cuarterías con el núcleo de El Tablero. Cuenta con un tráfico relativamente importante y que actualmente atraviesa el Sector por ser la única vía de comunicación con que cuentan.

#### **6.- Estructura catastral.**

La estructura de propiedad del sector es única al ser todo el ámbito de titularidad municipal.

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. 24 JUL, 2000

El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 14/198, aprobado inicialmente por el C.M. G. nº 10107/198 y provisionalmente el día 4/11/98 por el Pleno a Dec. 98

San Bartolomé  
EL SECRETARIO

GENERAL,







## II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

### 1.- Determinaciones del P.G.O.U. con respecto al sector 21.

Las determinaciones del Planeamiento Superior (Plan General de Ordenación), al Plan Parcial objeto de este documento son las que a continuación se exponen:

#### 1.1.- Cuadro general de características técnicas del P.G.O.U. que vinculan el desarrollo del Sector 21.

Según la normativa del Plan General de Ordenación Urbana (modificación puntual que se tramita conjuntamente con este Plan Parcial) los parámetros urbanísticos básicos son:

Uso Global del Sector: Sector de expansión de núcleo de población permanente,

DENOMINACIÓN:	TABLERO MUNICIPAL
LOCALIZACIÓN:	Plano nº 23.

#### A) DATOS BÁSICOS:

A1. Superficie.	20.000 m <sup>2</sup>
A2. Uso Global	Residencial.

#### B) ÍNDICES DE APROVECHAMIENTO:

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

#### C) CESIONES:

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

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. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,

*He Florio*



DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 14/98, aprobado inicialmente por el Pleno de 10/10/98 y provisionalmente el día 4/11/98 por el Pleno de 21/11/98.

San Bartolomé de Tirajana a 21 de Dic. 98

P. ...





#### D) CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:

Adquisición de suelo por convenio.

#### E) GESTIÓN:

Municipal.

#### 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

##### 1.2.- Dotaciones exigidas.

El artículo 25.3 de la normativa del P.G.O.U. establece que la fijación de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, así como los centros culturales y docentes no podrán realizarse en zonas marginales, de difícil accesibilidad o en suelos poco aptos para la edificación. También en este mismo artículo se indica que la no determinación expresa del carácter privado de las dotaciones de espacios libres, zonas deportivas, centros culturales y docentes y servicios de interés público-social dará lugar a la consideración pública de las mismas.

##### 1.3.- Red viaria.

En la planimetría del Plan General se observa una serie de líneas que conforman un trazado viario. Realizada consulta al Excmo. Ayuntamiento de San Bartolomé, el mismo tiene la consideración de indicativo.

##### 1.4.- Consideraciones del Plan General de Ordenación Urbana para los proyectos de urbanización que afectan a las decisiones de planeamiento (Título V de las Normas del P.G.O.U.).

Se expresan a continuación aquellos aspectos de la normativa del Plan relativa a aspectos de urbanización que influyen directamente en el trazado y diseño del Plan Parcial. Aquellos aspectos normativos que influyen en el cálculo de las redes será abordado en la memoria técnica del presente Plan Parcial.

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. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión

*[Handwritten signature]*



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 14/98, aprobado inicialmente por el C.M.G. el día 10/07/98 y provisionalmente el día 4/11/98 por el Pleno Municipal de 24 de Julio de 2000.

EL

GENERAL,





*Trazado viario (art.53):*

El trazado viario del sector 21 posee un eminente carácter local al no servir de paso de vehículos en general sino solo de acceso a determinados predios. Por ello, es de aplicación el artículo 53.B.b particularmente y en aquellos aspectos no recogidos en él, rige el artículo 53.B.a

El sistema viario de carácter rodado será compatible con otro sistema de vías peatonales, que será independiente del anterior. La pendiente máxima de las vías rodadas y peatonales será del 12%. El ancho mínimo de los carriles de circulación serán de 3,00 mts. El ancho de cada una de las aceras será de 1 mts como mínimo.

*Aparcamientos:*

Los aparcamientos en batería responderán al siguiente criterio: entre 0 y 45 grados tendrán una dimensión mínima de 4,5 mts.; entre 45 y 90 grados serán como mínimo de 5 mts.

*Saneamiento:*

Se preconiza como sistema de saneamiento el mixto conduciéndose las aguas pluviales procedentes de zonas públicas a cauces naturales o artificiales destinados a tal fin. Los colectores y demás elementos de la red, deberán disponerse en zonas de dominio público.

*Abastecimiento de agua:*

Se deberá garantizar mediante la oportuna certificación de la empresa suministradora el total suministro que se prevea. Todo ello de forma independiente de los sistemas autónomos que tengan el sector o la zona para la recuperación de aguas residuales o de producción propia. Las redes de agua potable serán del tipo de red mallada.

*Energía Eléctrica:*

El artículo 56.B de la Normativa del PGOU, establece la obligatoriedad, tanto para el alumbrado público como para la red de distribución general, de que su trazado sea subterráneo. Las casetas de transformación será subterráneas o de interior, y se adecuarán a la estética medio ambiental, prohibiéndose su ubicación en zonas públicas (zonas verdes, jardines, parques, etc.). El artículo 76 D) obliga a destinar en el Plan Parcial que desarrolle cualquier sector de suelo urbanizable, parcelas de uso específico para los centros de transformación que sean necesarios.

**2.- Determinaciones generales propuestas por el Plan Parcial.**

El Plan Parcial, que desarrolla las determinaciones urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, establece para su ámbito de desarrollo los siguientes parámetros urbanísticos:

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. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 141/98, aprobado inicialmente por el C.M.A. el día 10/07/98 y provisionalmente el día 21/01/98 por el Plen.

San Bartolomé de los Ríos, a los 24 de Julio de 2000.

EL SECRETARIO GENERAL,





CARACTERISTICAS	P.G.O.U.	PLAN PARCIAL	DIFERENCIA	%
Superficie	20.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	0	0
Uso General	Residencial	Residencial	0	0
Coefficiente de edificabilidad	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0	0
Edificabilidad total	12.000 m <sup>2</sup>	12.000 m <sup>2</sup>	0	0
Densidad máxima	60 Viv / Ha	60 Viv / Ha	0	0
Nº de viviendas	120 viv	120 viv	0	0
Ocupación	100%	100%	0	0
Altura máxima	3 PLANTAS	3 PLANTAS	0	0
Parcela mínima	72 m <sup>2</sup> (*)	72 m <sup>2</sup>	0	0

(\*) La parcela mínima es de 72 m<sup>2</sup> según modificación puntual de PGOU de San Bartolomé de Tirajana, que se tramita conjuntamente con este Plan Parcial.

Como se comprueba del cuadro arriba expuesto, el Plan Parcial se mueve en un orden de magnitudes equivalente a las propuestas por El Plan General, respetando en todo momento sus parámetros y agotando el número máximo de viviendas y el techo máximo edificable permitido.

### 3.- Objetivos generales y criterios de la ordenación.

Conviene reseñar que el presente Plan Parcial se desarrolla contiguo al sector de S.U.P. nº 12, de propiedad municipal, que en la actualidad se encuentra urbanizado y parcialmente edificado. La entidad que ha promovido este suelo es el propio Ayuntamiento de San Bartolomé en convenio con la empresa pública Gestión Urbanística de Las Palmas S.A.

Este sector se apoya en la calle denominada "Mar de Plata" del colindante sector de S.U.P. nº 12. Posee una escasa entidad (20.000 m<sup>2</sup>), una forma rectangular que lo hace una ampliación natural del sector contiguo, con inexistencia de una topografía relevante que condicione la propuesta (en las mismas condiciones que el anterior) y falta de condicionantes ambientales. Todo esto nos lleva a considerar COMO CRITERIO GENERAL DE ORDENACIÓN para este sector 21, el considerarlo como una prolongación del sector 12.

### 4.- Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas de ordenación.

Antes de proceder a la descripción de las diferentes soluciones posibles, es necesario destacar qué aspectos de carácter general y del entorno del Plan Parcial son determinantes, toda vez que a partir de ellos podremos plantearnos diferentes alternativas urbanísticas en varios sentidos.

#### 4.1.- Condiciones a la ordenación del sector

El sector de suelo urbanizable nº 21 está condicionado por las colindantes zonas urbanas de El Tablero, en especial por el sector 12, de cuyas tramas urbanas de calles nacen las que se plantean en este sector 21, continuación de las anteriores. El objetivo que se persigue con ello es la

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. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º **141/98**, aprobado inicialmente por el C. de U. y M. A. el día **26/07/98** y provisionalmente el día **21/11/98** por el Sr. **Dir. U. y M. A.**

EL SECRETARIO GENERAL,







continuidad visual, formal y espacial de ambos sectores de suelo, y esto explica la ordenanza que contiene el presente Plan Parcial.

El sector 21 además de estar condicionado por los limítrofes suelos urbanos (que constituyen los límites Naciente y Sur del Plan), presenta otra circunstancia especial que se convierte en una premisa importante a la hora de desarrollar el Plan Parcial: la vía de comunicación con las cuarterías de El Calderín. La ordenación tiene que contemplar conjuntamente con la trama urbana de calles internas una vía de carácter municipal que permita el acceso (único) a ese núcleo, y que necesariamente ha de atravesar el sector.

El límite Poniente del Plan lo constituye una línea curva que une los extremos Norte y Sur del Plan Parcial en una longitud de 115 mts aproximadamente que discurre ostensiblemente paralela al fondo del cauce subsidiario del Barranco de El Negro. En este cauce se localizan los únicos elementos ambientales de interés en las inmediaciones del sector.

El límite Norte lo constituye una línea de borde limítrofe con otro sector de SUP en una longitud de 210 mts. Es una zona muy antropizada actualmente dedicada a la explotación agrícola.

#### **5.- Justificación de la solución adoptada.**

La trama ubicada en los planos de ordenación de este Plan Parcial para el sector 21, responde a los siguientes criterios:

- 1.- Prolongar los ejes de las calles existentes del sector 12 hasta el sector 21, proponiendo los mismos anchos de vías.
- 2.- Rematar dichos ejes con un vial perpendicular de borde de la urbanización y que enlace con el "camino a Calderín".
- 3.- Plantear las mismas tipologías edificatorias que en el sector de suelo urbanizable colindante (nº 12), manteniendo características similares en cuanto a sus parámetros urbanísticos de ocupación, coeficiente de edificabilidad y altura máxima.
- 4.- Dado lo reducido de la superficie del Plan se ha optado por concentrar todos los equipamientos (Enseñanza primaria, equipamiento social y el espacio libre principal) en una única manzana, en la última de las interiores (hacia el oeste), enriqueciendo la residencia y las dotaciones sociales y escolares al hacerlas participar del espacio libre principal.

La preexistencia de un camino asfaltado con cierto tránsito, el denominado "camino a Calderín", que atraviesa el sector 21 en toda su longitud conlleva un estudio más pormenorizado del enlace de éste con la trama del Plan. Originariamente este camino discurría por el sector 12 pero al ejecutarse la urbanización de ese sector el camino fue trasladado al 21. Actualmente no parece adecuado seguir desplazando aún más si cabe la traza del camino, por lo que inevitablemente el resto de la trama de calles en este suelo conectará con el camino, absorbiendo la circulación que genera. De cara a la ejecución de esta vía es necesario prestar una especial atención a los plantones dispersos de *Asparagus Arborescens* (*Esparraguera*) que existen el barranquillo

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. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA : - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 14198, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 10/07/98 y provisionalmente el día 14/01/98 por el Pleno Municipal el día 14/01/98.

San Bartolomé, a 14 de Julio de 2000

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.





que sirve de límite por el borde Oeste al Plan Parcial, ya que es un taxón protegido por la legislación vigente. Si se hace necesario se preverá su trasplante, en las necesarias condiciones, a otro lugar adecuado para ellas donde no se vean afectadas por las obras de urbanización o por la cercanía de la futura vía.

#### **6.- Estructura parcelaria propuesta.**

El Plan Parcial ha loteado el territorio en 12 parcelas. Este parcelario propuesto puede desarrollarse a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación. En este Plan Parcial se ha diseñado una estructura indicativa de un posible resultado de esa reparcelación, donde se recoge el número máximo de viviendas por parcela, con dos tipologías diferentes, una desarrollando la edificación en dos alturas y otra con posibilidad de contener edificación en tres alturas. Esta subdivisión es indicativa y posee como finalidad el comprobar que el número máximo de viviendas permitido pueden implantarse y que la geometría de la ordenanza de este Plan Parcial es correcta. A continuación se describe cada uno de los linderos de las parcelas propuestas, su superficie y su uso.

##### PARCELA UNO

Parcela con **uso residencial** y con una superficie de 1.170 m<sup>2</sup>, que linda al Norte con la "Calle E", al Mediodía (Sur) con el "Peatonal 1", al Naciente con la "Calle A" y al Poniente con la "Calle B".

##### PARCELA DOS

Parcela con **uso residencial** y con una superficie de 1.170 m<sup>2</sup>, que linda al Norte con el "peatonal 1", al Mediodía con la calle Mar de Plata, al Naciente con la "Calle A" y al Poniente con la "Calle B".

##### PARCELA TRES

Parcela con **uso residencial** y con una superficie de 1.215 m<sup>2</sup>, que linda al Norte con la "Calle E", al Mediodía con el "Peatonal 2", al Naciente con la "Calle B" y al Poniente con la "Calle C".

##### PARCELA CUATRO

Parcela con **uso residencial** y con una superficie de 1.215 m<sup>2</sup>, que linda al Norte con el "Peatonal 2", al Mediodía con la calle Mar de Plata, al Naciente con la "Calle B" y al Poniente con la "Calle C".

##### PARCELA CINCO

Parcela con **uso residencial** y con una superficie de 1.215 m<sup>2</sup> que linda al Norte con la "Calle E", al Mediodía con el "Peatonal 3", al Naciente con la "Calle C" y al Poniente con la "Calle D".

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. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 14/98, aprobado inicialmente por el I.C.H.G. el día 14/03/98 y provisionalmente el día 4/11/98 por el Sr. Dir. 98  
San Borja

EL SEÑOR,

GENERAL,





#### PARCELA SEIS

Parcela con uso residencial y con una superficie de 1.215 m<sup>2</sup>, que linda al Norte con el "Peatonal 3", al Mediodía con la calle Mar de Plata, al Naciente con la "Calle C" y al Poniente con la "Calle D".

#### PARCELA SIETE

Parcela con uso educativo y con una superficie de 1.215 m<sup>2</sup>, que linda al Norte con la "Calle E", al Mediodía con el "Peatonal 4", al Naciente con la "Calle C" y al Poniente con la parcela 9 (con uso de espacio libre).

#### PARCELA OCHO

Parcela con uso residencial y con una superficie de 1.215 m<sup>2</sup>, que linda al Norte con el "Peatonal 4", al Mediodía con la calle Mar de Plata, al Naciente con la "Calle D" y al Poniente con la parcela 9 (con uso de espacio libre).

#### PARCELA NUEVE

Parcela con uso de espacio libre y con una superficie de 1.752 m<sup>2</sup>, que linda al Norte con la "Calle E", al Mediodía con el límite del Plan Parcial, al Naciente con la parcela 7, el peatonal 4 y la parcela 8, y al Poniente con la "Calle E" y el límite del Plan Parcial. Esta parcela está recortada en su interior por las parcelas n° 10 y 11, que ocupan una superficie de 240 m<sup>2</sup> y 66 m<sup>2</sup> respectivamente.

#### PARCELA DIEZ

Parcela con uso social y con una superficie de 240 m<sup>2</sup>, que linda al Norte y al Naciente con la parcela 9 (con uso de espacio libre), al Mediodía con la parcela 11 (con uso de infraestructura de la urbanización) y al Poniente con la "Calle E".

#### PARCELA ONCE

Parcela con uso para infraestructura de la urbanización y con una superficie de 66 m<sup>2</sup> que linda al Norte con la parcela 10 (de uso social), al Mediodía y al Naciente con la parcela 9 (con uso de espacio libre), y al Poniente con la "Calle E".

#### PARCELA DOCE

Parcela con uso de espacio libre y con una superficie de 433 m<sup>2</sup>, que linda al Norte, al Mediodía y al Poniente con límite del Plan Parcial, y al Naciente con la "Calle E".

#### **7.- El sistema viario.**

La trama viaria propuesta, tal y como se ha expuesto ya en otros puntos de esta memoria, responde al criterio de dar continuidad visual y funcional a la que ya existe en el sector de suelo urbanizable colindante (sector 12). Como elemento singular en el entramado propuesto nos

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. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,

*Mano firmada*



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º **14198**, aprobado inicialmente por el I.E.M.-S. el día **10/04/98** y provisionalmente el día **4/11/98** por el Plano Dec-98

San Bartolomé

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.





encontramos con la carretera que da acceso al núcleo de El Calderín, y que por las razones argumentadas en esta memoria (punto 5: "Justificación de la solución adoptada") se traslada hasta el borde del Plan Parcial, atenuando el efecto que ocasionaría el tráfico que tiene en las edificaciones de la urbanización, a la vez que se constituye en remate del resto de la trama viaria y sirve de apoyo a un posible paseo peatonal de borde.

Las secciones tipo utilizadas en la red viaria del Plan, son las siguientes:

### SECCIONES TIPO PROPUESTAS POR EL PLAN PARCIAL

NOMBRE DE LA CALLE	ANCHO DE LA SECCIÓN	ACERAS	CALZADAS
A	11 mts. al eje de la avenida	1.5 mts, y 0.5 mts en el parterre central.	2.5 de aparcamiento y 6.5 de calzada para un solo carril.
B, C, D	13 mts.	1.5 mts.	2.50 mts de aparcamiento y una calzada de 5 mts con un carril.
E (Acceso al Calderín)	10 mts	1.50 mts.	Una calzada de 7 mts con dos carriles.
Peatonal 1, Peatonal 2, Peatonal 3, Peatonal 4	5 mts	-----	-----

#### 8.- El sistema de equipamientos.

##### 8.1.- Equipamientos exigidos por la ley sobre régimen del suelo y el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

Se procede a continuación a evaluar las reservas de suelo dotacional exigidas según el Anexo del Reglamento de Planeamiento y las determinaciones contenidas en el propio Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana. En este caso se trata de una unidad básica por prever menos de 250 viviendas.

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. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 14/98, aprobado inicialmente por el C. M. G. el día 10/07/98 y provisionalmente el 4/11/98 por el Pleno de Dic. 98

San Juan

El Sr. D. J. G. GONZÁLEZ,

p. d.

SECRETARIO GENERAL,







**EQUIPAMIENTOS: ESPACIOS LIBRES, DOCENTE Y SOCIAL**  
(en m<sup>2</sup> de suelo)

**Dotaciones para una unidad elemental, según R.P.**

	Número de viviendas	Estándar	Total
--	---------------------	----------	-------

<b>Espacios libres</b>	120 viv	18 m <sup>2</sup> /viv	2160 m <sup>2</sup>
<b>Educativo</b>	120 viv	10 m <sup>2</sup> /viv	1200 m <sup>2</sup>
<b>Social</b>	120 viv	2 m <sup>2</sup> /viv	240 m <sup>2</sup>

El módulo de espacios libres, según el vigente Reglamento de Planeamiento, es de 18 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda (18 x 120 = 2.160 m<sup>2</sup>); para dotaciones docentes el módulo es de 10 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda (10 x 120 = 1200 m<sup>2</sup>); para equipamientos sociales y comerciales el módulo mínimo es de 2 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda (2 x 120 = 240 m<sup>2</sup>). Estas reservas de suelo son superiores a las que sería exigibles en función de la superficie total del área ordenada, por lo que son éstos los valores que han de ser tenidos en cuenta.

8.2.- El sistema de equipamientos.

A continuación se procede a cuantificar los equipamientos propuestos por el Plan Parcial en relación a los exigidos por el Reglamento de Planeamiento:

**CUADRO COMPARATIVO ENTRE LAS DOTACIONES EXIGIDAS POR EL  
REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y  
LAS PROPUESTAS POR EL PLAN PARCIAL**

*ESPACIOS LIBRES, DOCENTES Y SOCIAL (m<sup>2</sup> suelo / vivienda)*

DOTACION	EXIGIDAS	PROPUESTA	SUPERFICIE	DIFERENCIA
		Parcela n° 9:	1752.00 m <sup>2</sup>	
		Parcela n° 12:	433.00 m <sup>2</sup>	
Espacios Libres:	2160.00 m <sup>2</sup>	Total:	2185.00 m <sup>2</sup>	25.00 m <sup>2</sup>
E. Primaria:	1200.00 m <sup>2</sup>	Parcela n° 7:	1215.00 m <sup>2</sup>	15.00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>3360.00 m<sup>2</sup></b>		<b>3400.00 m<sup>2</sup></b>	<b>40.00 m<sup>2</sup></b>

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. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,


DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 14/98, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 10/07/98 y provisionalmente el día 4/11/98 por el Pleno 98

San Bartolomé de los Rios, a 24 de Julio de 2000.  
EL SECRETARIO GENERAL,  
D.




**COMERCIALES Y SOCIALES (en m<sup>2</sup> construido / vivienda)**

<b>DOTACION</b>	<b>EXIGIDAS PARCELA</b>	<b>PROPUESTA</b>	<b>DIFERENCIA</b>
Comercial y social	2 m <sup>2</sup> /viv.	n° 10: 2 m <sup>2</sup> /viv.	
<b>TOTAL</b>	<b>240 m<sup>2</sup></b>	<b>240 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

\* Dada la escasa entidad del sector, se ha optado por destinar la totalidad de la superficie a uso social

**CUADRO RESUMEN DE EQUIPAMIENTOS PREVISTOS POR EL  
PLAN PARCIAL SECTOR 21**

<b>Parcela</b>	<b>Superficie</b>	<b>Uso</b>	<b>C.Edif</b>	<b>Edif.Total</b>	<b>Ocup</b>	<b>N°P</b>	<b>Ordenanza</b>
N°	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> c	%		
7	1215.00 m <sup>2</sup>	EDUCATIVO	0.5	607.5	50	2	EP
9	1752.00 m <sup>2</sup>	ESPACIO LIBRE	0	0	0	0	EL
10	240.00 m <sup>2</sup>	SOCIAL	2	480	100	2	SOC
12	433.00 m <sup>2</sup>	ESPACIO LIBRE	0	0	0	0	EL
<b>TOTAL</b>	<b>3640.00 m<sup>2</sup></b>			<b>1087.5</b>			

**Todas las dotaciones (parcelas n° 7, 9, 10 y 12) son de carácter público.**

La ubicación de los equipamientos se fundamenta en la adecuada inserción de éstos en la trama urbana, como remate de borde de la misma, evitando su localización en espacios residuales o marginales.

**8.3.- Dotación de aparcamientos.**

El Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana no establece cuantías mínimas para este tipo de dotaciones, por lo que los valores de referencia son los contenidos en el Reglamento de Planeamiento. En el presente Plan Parcial se prevé 1 plaza por cada vivienda (120 plazas en total), de las cuales 104 están en el viario de la urbanización y 16 lo están en el interior de la parcela n° 8.

**9.- EL sistema residencial**

**9.1.- Edificabilidades residenciales.**

A continuación se expone un cuadro donde se reflejan las edificabilidades residenciales y el número máximo de viviendas permitido para cada una de las manzanas residenciales del Plan Parcial.

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. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,

*[Handwritten signature]*  


DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 141198, aprobado inicialmente por el E.M.G. el día 10/07/98 y provisionalmente 4111198 por el Pleno de Dic - 98.

San Juan  
EL

  
GENERAL,



**CUADRO DE EDIFICABILIDADES RESIDENCIALES Y  
NUMERO DE VIVIENDAS**

Parcela	Superficie (m2)	Uso	C.Edif m2c/m2	Edif.Total m2c	Nº de viviendas	Grado de ocupación %	Nº de plantas	Ordenanza
1	1170.00 m2	RESIDENCIAL	1.367	1599.12	16	80	2	RD
2	1170.00 m2	RESIDENCIAL	1.367	1599.12	16	80	2	RD
3	1215.00 m2	RESIDENCIAL	1.316	1598.94	16	80	2	RD
4	1215.00 m2	RESIDENCIAL	1.316	1598.94	16	80	2	RD
5	1215.00 m2	RESIDENCIAL	1.316	1598.94	16	80	2	RD
6	1215.00 m2	RESIDENCIAL	1.316	1598.94	16	80	2	RD
8	1215.00 m2	RESIDENCIAL	1.98	2406.00	24	80	3	RD-1
<b>Total</b>	<b>8415.00 m2</b>			<b>12000.00</b>	<b>120</b>			

Si dividimos la **superficie neta de parcelas y la edificabilidad total** consignada sobre ellas, entre el número máximo de viviendas, obtenemos una media por vivienda de 70.125 m2/parcela y 100.00 m2 construidos/vivienda.

El **número máximo de viviendas previsto por el P.G.O.U. es de 120** (con una densidad máxima de 60 viv/Ha). Este Plan Parcial mantiene estos mismos parámetros. La normativa del Plan regulará el número máximo de viviendas a ubicar por parcela para asegurar la densidad establecida por el Plan Parcial.

La edificabilidad máxima total propuesta por el Plan Parcial de carácter lucrativo coincide con la edificabilidad total en m2c. expresadas en el cuadro anterior, no superando el máximo permitido por el P.G.O.U. cifrado en 12.000 m2c.

**9.2.- Justificación de los tipos residenciales a implantar.**

El tipo edificatorio que se prevé desarrollar dentro del Plan es el de vivienda adosada, con jardín trasero, sin retranqueos a la calle. Esta tipología edificatoria es interesante por cuanto la zona está muy expuesta a vientos con lo que estos jardines, resguardados al estar entre dos edificaciones, proporcionan un espacio agradable en viviendas de dos plantas posibilitando que las zonas de estancias se vuelquen hacia ellos. Respecto a esta tipología se ha calculado el número máximo de viviendas, la ocupación máxima, y la edificabilidad máxima para cada una de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación que surja de las ahora contempladas en el Plan. Así podríamos hablar de tres tipos distintos de "subparcelas":

Un tipo sería el resultante en las parcelas 1 y 2 del Plan, que tendrán un frontis de 5.625 metros, y una profundidad de 13 metros, con una superficie en planta de 73.125 m2.

Otro tipo sería el resultante en las parcelas 3, 4, 5 y 6 del Plan, que tendrán un frontis de 5.625 metros y una profundidad de 13.50 metros, con una superficie en planta de 75.94 m2.

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. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,

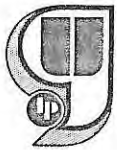
*Antonio Blanco*



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 11/98, aprobado inicialmente por el Consejo el día 10/07/98 y provisionalmente el día 11/11/98 por el Pleno de 24-7-98

San Bartolomé de Tirajana, a 24 de JULIO de 2000.





El tercer tipo lo constituye el resultante en la parcela 8 del Plan, que tendrán un frontis de 11.25 metros y una profundidad de 13.50 metros, con una superficie en planta de 151.87 m<sup>2</sup>.

La intención que busca este Plan Parcial a la hora de establecer una ordenanza diferenciada para la parcela 8 que posibilite la construcción de edificaciones en tres plantas, viene marcada por la singular situación de la misma con relación no sólo a al resto de las manzanas de este sector, sino también con respecto al colindante sector 12. Esta es una parcela que tanto para un caso como para el otro se convierte en remate de las tramas urbanas en su contacto con los espacios libres y el resto de dotaciones previstas, con el barranco y con el límite del Plan, localizándose además sobre una zona con moderada pendiente que permite una mejor integración de este de esta tipología dentro de una trama formada por edificaciones en dos alturas, pero situadas a una cota superior que la parcela en cuestión.

#### **10.- Justificación de que la solución propuesta constituye una unidad funcional.**

En cumplimiento del Art. 58.d del Reglamento de Planeamiento, es necesario justificar que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana. A tal efecto, esta memoria ha insistido en el carácter de BORDE urbano del SECTOR 21, rodeado en parte de sus linderos por tejidos consolidados. El Plan Parcial proyecta una vía de borde que es el camino de acceso a El Calderín, (la "Calle E"), que actualmente desemboca en suelo rústico y que se ha orientado de tal forma que en un futuro se relacione con las calles previstas por el planeamiento en el suelo urbano.

#### **11.- Análisis de los efectos ambientales resultantes de la ordenación realizada.**

##### **13.1.- Actuaciones e incidencias en el entorno del Plan.**

Como anexo a esta memoria se expone un amplio informe de las consecuencias ambientales de la ejecución del Plan, destacándose a continuación los aspectos mas relevantes del mismo.

Con respecto a los trabajos de  **acondicionamiento del terreno**  hay que decir que es quizás de las actuaciones más agresivas, ya que la remodelación de las parcelas va a implicar la realización de cambios en la topografía del terreno, eliminando las comunidades existentes e impidiendo (por tratarse de una urbanización) que estas vuelvan a prosperar de forma natural al quedar el terreno ocupado, aunque no existen elementos geomorfológicos destacables ni comunidades dignas de conservación por lo que dichas transformaciones carecen de importancia y no afectarán al entorno externo del Plan, directa o indirectamente. Se trata pues de un impacto localizado y poco significativo.

Con respecto a la **emisión de ruidos** durante la fase ejecutiva (realización de la urbanización), será cuando se produzcan los impactos más agresivos, ya que la maquinaria pesada podrá producir altos niveles sónicos y emisión de partículas de polvo a la atmósfera.

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. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 14/98, aprobado inicialmente por el C.M.G. en el día 10/07/98 y provisionalmente el día 4/11/98 en el Dec. 98

EL SECRETARIO GENERAL,







Durante la fase ejecutiva (realización de la urbanización), será cuando se produzcan los impactos más agresivos, ya que la maquinaria pesada podrá producir altos niveles sónicos y emisión de partículas de polvo a la atmósfera por los desmontes y rellenos y los trasiegos de materiales terrígenos. El impacto sónico se proyectará principalmente sobre la población colindante y sobre la avifauna (muy escasa), produciendo la incomodidad en el primer caso y espantando a las especies visitantes en el segundo, no obstante debe considerarse que dicho impacto es temporal y totalmente recuperable una vez finalizadas las obras.

Durante la fase operativa (uso de la urbanización) la producción de ruidos será casi despreciable, ya que para zonas residenciales, los niveles de ruido de la circulación raramente sobrepasan los 60 dB de forma muy esporádica.

Por otro lado las alteraciones en la calidad del aire producidos por el desprendimiento de partículas durante desmontes de terreno o trasiego de materiales (fase ejecutiva), podrán proyectarse más allá del ámbito de actuación, afectando a un área más o menos grande dependiendo de las condiciones climatológicas del momento y pudiendo afectar a las comunidades vegetales, cultivos o población colindante, aunque dado el volumen de desmontes este impacto no creemos que resulte muy significativo

Con respecto a la **producción de escombros y otros residuos**, hay que decir que durante la fase ejecutiva la producción de excedentes de materiales terrígenos de los desmontes es, otro factor que podría producir impactos indirectos al disponerlos en lugares no apropiados, no obstante este no es el caso, ya que aquellos materiales terrígenos que no sean reutilizados en la propia obra, serán llevados a vertedero autorizado (Juan Grande), no afectando a sectores del entorno. Los aceites de la maquinaria serían otros residuos a considerar durante la fase ejecutiva a lo sumo podrían considerarse algún escape eventual de escasa entidad de alguna maquinaria, pudiéndose también desestimar dicho impacto dado que se trataría de cantidades poco significativas.

Durante la fase operativa como residuos sólo cabría destacar la producción de residuos sólidos (basuras urbanas), pero tampoco pueden considerarse con capacidad de producir impacto.

Con respecto a la **Implantación o aparición de especies potencialmente peligrosas**, la introducción de nuevas especies en este sector es un aspecto que no puede producir efectos irreversibles para el desarrollo de un ecosistema ya que muchas de las especies que se utilizarán en los ajardinamientos públicos serán autóctonas, y las ornamentales que se empleen serán especies tradicionalmente utilizadas en nuestros jardines y procedentes de invernaderos locales, con escasa o nula capacidad de competir con las autóctonas, tal como se ha comprobado desde hace años.

En cuanto a un aumento de la zona urbana de El Tablero con este nuevo sector, podría implicar una aparición de mamíferos oportunistas tal como roedores, no obstante, el control y recogida de basuras y campañas de desratización evitará la proliferación de tales especies.

Con respecto a la **contaminación lumínica**, ésta podría ser otro factor productor de impacto, sobre todo en lo que respecta a determinada avifauna, aunque al no ser una zona de paso de aves pelágicas o existir poblaciones de aves con hábitos nocturnos este aspecto es despreciable ya existe una contaminación lumínica actualmente por el colindante suelo urbano.

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. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 141/98, aprobado inicialmente por el C.H.-G. el día 10/02/98 y provisionalmente el 11/1/98

San Bartolomé, a los 24 días del mes de Julio de 1998  
EL SECRETARIO GENERAL,





En lo referente al **uso y humanización del sector** como factor susceptible de producir impacto en la fase operativa, podría considerarse el uso o los impactos que pudiesen generar los usuarios de la urbanización si el Plan Parcial se desarrollase en un sector donde las características naturales prevaleciesen aún, o bien si limitase con zonas de estas características, pero al tratarse de un lugar totalmente transformado por la presencia de antiguas parcelas de cultivos y situado al lado del casco urbano del Tablero o de zonas de cultivos también muy humanizadas, el impacto puede ser prácticamente desestimado. El uso de la nueva zona residencial, no creemos que afecte más de lo que lo viene haciendo el casco urbano, por lo que este impacto deberá estimarse de forma muy estricta a lo sumo de poco significativo, muy localizado, aunque permanente e irreversible.

### 13.2.- Tipología y ponderación de impactos.

En este caso también se deben considerar las características que posee el sector, ya que la magnitud del impacto dependen estrictamente de las mismas. Así, con relación al **impacto sobre el medio abiótico** diremos que desde el punto de vista geomorfológico el impacto será escaso, ya que en la zona no existen elementos de importancia y la zona de afección ya se encuentra transformada por las antiguas parcelas de cultivos y las pistas que se desarrollan en su interior.

Del impacto sobre los aspectos hidrológicos poco puede hablarse, ya que la transformación y ocupación, no afectará a cursos de agua o de escorrentía, nacientes o pozos. Tampoco el nivel freático se verá afectado, ya que las transformaciones son superficiales.

Con respecto al **impacto sobre las comunidades naturales vegetales y animales** hay que decir que es un impacto que casi puede ser desestimado en la zona de ocupación dada la carencia casi absoluta de comunidades vegetales naturales en la mayor parte del territorio, escasez de fauna así como por la fuerte humanización que posee el sector. Con respecto a la vegetación debe comentarse que el poblamiento de la misma se compone de especies ruderales de amplia valencia ecológica adaptadas a colonizar parcelas de cultivos abandonadas, por lo que su eliminación no implica ninguna pérdida o impacto considerable. Si las obras se limitan a actuar únicamente en la zona de intervención, las comunidades de los alrededores (barranquillo Oeste no tienen que ser afectadas, en todo caso durante la fase ejecutiva podrían verse afectadas ligeramente por la deposición de polvo, no obstante este impacto será poco significativo y reversible de forma natural a corto plazo.

En cuanto a las comunidades animales puede hablarse de un cierto impacto durante la fase ejecutiva, ya que la escasa avifauna durante las jornadas de trabajo puede espantarse, no obstante esta retornará una vez finalizadas las obras, tanto en el entorno próximo no intervenido como a los jardines del sector al tratarse de especímenes adaptados a un sector humanizado. Consecuentemente el impacto principal se proyectará sobre la zona de afección, siendo poco significativo con el entorno no ocupado.

Con respecto al **impacto sobre las especies protegidas** hay que decir que a la hora de hablar de las especies vegetales no se afecta a ningún taxón protegido por la legislación vigente, ya que el único con estas características (*Asparagus Arborescens*) se encuentra fuera del área de afección del Plan Parcial.

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. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,

*José Blasco*



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 141/98, aprobado inicialmente por el Pleno del Cabildo de Las Palmas el día 16/07/98 y provisionalmente el día 4/11/98 por el Pleno de Las Palmas

San Diego de la Gran Canaria, a 27 de Julio de 2000.  
EL SECRETARIO GENERAL,

