



Las comunidades animales, en el caso de las aves, dado que la presencia de especies protegidas es ocasional en la zona, no nidifican en el interior de la misma y no se verán afectada directamente (únicamente espantada), el impacto puede estimarse de escasa importancia, temporal y recuperable, ya que las especies volverán a visitar el sector y sus zonas ajardinadas. Con relación a otras especies animales, todo lo más se perderá algún que otro ejemplar de lagarto gigante de Gran Canaria durante la fase de remodelación del terreno, pero esta especie se encuentra muy bien representada en toda la isla, no está expuesta a ningún tipo de peligro, y sus poblaciones tienen una gran capacidad de recuperación.

Con respecto al **impacto sobre los elementos culturales** hay que decir que se desestiman impactos al respecto (nada significativos) dado que no existen elementos patrimoniales o rurales de interés.

Con respecto a las **alteraciones del paisaje**, dado que la nueva urbanización queda colindante con el casco urbano del Tablero y oculta por el mismo en su margen sur y oriental, y totalmente integrada en el paisaje urbano, y a además en su cara oeste posee escasa accesibilidad visual, pudiendo en conjunto estimarse un impacto para la fase operativa poco significativo aunque irrecuperable y permanente. Únicamente durante la fase constructiva los desmontes del terreno maquinaria y edificaciones en construcción podrán producir un aspecto algo caótico, generándose un cierto impacto, aunque temporal y recuperable.

12.- Medidas correctoras a nivel ambiental.

Las medidas correctoras se plantean de cara a atenuar en la medida de lo posible los impactos durante la fase constructiva y también van destinadas al embellecimiento del conjunto urbano y su integración en el medio. En resumen se tendrán que concretar como mínimo en los siguientes puntos.

- * Se tendrá un control estricto sobre el vertido de desmontes, escombros o cualquier tipo de residuos o material de construcción en las zonas limítrofes a la intervención, sobre todo en lo que respecta al barranquillo oeste.

- * Durante la fase de desmontes y rellenos del terreno se procederá al riego sistemático de las superficies con camiones cuba, para evitar las emanaciones de polvo.

- * Se vallará el perímetro de las obras, reduciéndose de esta manera el impacto sónico y paisajístico que producirán las obras.

- * Se ajardinarán los espacios libres preferentemente en base a especies autóctonas y/o endémicas del Archipiélago Canario que se encuentren perfectamente adaptadas al piso bioclimático en el que se ubica el sector. Podrán ser especies de porte arbóreo, arbustivo, subarbustivo o herbáceo.

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

Las Palmas de G.C. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente n.º 24/98, aprobado
inicialmente por el C.M.G. el día 16/07/98
y provisionalmente el 4/11/98 por el S.º de
Dec. 98

San L.

EL

SECRETARIO,





13.- Equipo redactor.

El presente Plan Parcial ha sido redactado por el arquitecto José Juan Suárez Gutiérrez, con el apoyo de los demás miembros del equipo técnico y jurídico de Gestión Urbanística de Las Palmas S. A., y también con el apoyo del biólogo D. Enrique Moreno Batet.

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

Las Palmas de G.C. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,

J. R. Roca



DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente nº 14/98, aprobado
inicialmente por el I.C.M.G. el día 10/03/98
y provisionalmente el día 4/11/98 por el I.C.M.G.

San Bartolomé

EL 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 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,



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

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº **14/98**, aprobado inicialmente por el **C.H.G.** el día **10/07/98** y provisionalmente el día **4/11/98** por el Pleno de San Bartolomé de Guzmán, **Dic. 98**

EL SECRETARIO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

P. D.





II.- MEMORIA TÉCNICA DE LAS REDES DE SERVICIO DEL PLAN PARCIAL.

En cumplimiento del artículo 60.2 del Reglamento de planeamiento, los Planes Parciales contendrán los siguientes esquemas de redes e instalaciones:

- * Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
- * Red de alcantarillado.
- * Red de distribución de energía eléctrica.
- * Red de alumbrado público.

1.- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.

En relación al abastecimiento de agua del SECTOR 21, se ha realizado consulta al Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana sobre las cuestiones que a continuación se exponen y se desarrollan:

ABASTECIMIENTO GENERAL DEL SECTOR:

La extensión y número de habitantes de la actuación no hacen aconsejable el proyectar un depósito regulador solo para la actuación.

Por ello, el área de proyecto se abastecerá de agua de los caudales provenientes de los DEPÓSITOS REGULADORES que abastece al propio núcleo del El Tablero.

ABASTECIMIENTO A PIE DEL SECTOR:

Se prevé que la conexión general de abastecimiento se realice junto a la parcela nº 2, desde el límite del sector.

PREEXISTENCIAS DE INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA INTERIORES AL SECTOR 21:

No existen instalaciones de agua dentro del sector.

CONDICIONES DE DISEÑO:

Respecto a las cuestiones de diseño se señala la necesidad de que el proyecto de urbanización tenga en cuenta los siguientes aspectos:

- 1.- La red será de tipo mallado sin que queden ramales ciegos.
- 2.- La presión mínima al nivel de la calle será la equivalente a 30 mts de columna de agua.
- 3.- La presión máxima no debe sobrepasar de 60 metros de columna de agua, disponiendo de válvulas reductoras de presión si fuese necesario.

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

Las Palmas de G.C. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,

Mr. Pilant



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente docu-
mento formó parte
inicialmente por el
y provisionalmente
San 10

EL

INTEPAL,





4.- Las viviendas deberán de proyectarse con un sistema de reserva mediante aljibes con capacidad suficiente para hacer frente a una demanda de consumo de dos días.

CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES Y CONDICIONES DE MONTAJE:

En relación a las características de materiales y condiciones de montaje, se señala que el Proyecto de Urbanización tenga en cuenta los siguientes aspectos:

- 1.- Las tuberías serán de fundición dúctil.
- 2.- Las válvulas de asiento serán elásticas.
- 3.- El diámetro mínimo de la red será de 100 mm.
- 4.- Las profundidades de las tuberías serán las normalizadas por la compañía suministradora.
- 5.- El tapado de las tuberías se realizará mediante arena, polvillo se cantera o tierra, procedente de la excavación que esté libre de piedras.
- 6.- La red dispondrá en su entrada de una arqueta de control normalizada.
- 7.- La red dispondrá en su punto más bajo de una válvula de desagüe próxima a un pozo imbornal.
- 8.- La red se instalará de tal forma que no quede ningún punto alto en su trazado. Si esto fuera imposible, se dispondrá de una ventosa para evitar sobrepresiones.

Paralelamente a la red de abastecimiento se proyecta la red de riego y la red contraincendios con las mismas características generales antes descritas.

2.- Red de alcantarillado.

Consultado al Servicio de Saneamiento del Excelentísimo Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en relación a la instalación de saneamiento del SECTOR 21 éste ha informado en los siguientes términos:

CARACTERÍSTICAS GENERALES. PUNTOS DE ENGANCHE:

El Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana ha facilitado puntos de enganche de la red de saneamiento del sector en la proximidad de las calles asfaltadas en suelo urbano colindante.

PREEXISTENCIAS DE INSTALACIONES DE SANEAMIENTO INTERIORES AL SECTOR 21:

No se han detectado preexistencias.

CONDICIONES DE DISEÑO:

Se proyecta un sistema separativo de aguas negras y blancas más si cabe teniendo en cuenta que la orografía del área de proyecto (en ligera pendiente) tiene sus repercusiones en la recogida de aguas pluviales.

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

Las Palmas de G.C. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,

[Handwritten signature]



DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente n.º 14/98, aprobado
inicialmente por el C.M.G. el día 10/02/98
y provisionalmente el 4/11/98 por el Pleno
del 24. 98

San Bart

EL ALCAIDE

GOBIERNO DE CANARIAS





CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES Y CONDICIONES DE MONTAJE:

Desde este Plan Parcial se orienta sobre las diferentes posibilidades de materiales debiendo el proyecto de urbanización precisar los mas oportunos:

- * Red de saneamiento y pluviales: Hormigón centrifugado, Riblock o Gres vitrificado.
- * Pozos e imbornales: Hormigón armado
- * Rejillas: fundición.

CALCULO DE LA RED DE AGUAS NEGRAS:

La población estimada dentro del sector considerando 4 habitantes por vivienda para un máximo de 120 (tope máximo de viviendas posibles previstas por el Plan Parcial) seria de 480 habitantes.

Se supone por habitante y día una dotación de 250 litros, desaguándose el 75% del total por lo que se obtiene un caudal por persona y día de 185 litros.

El caudal medio de desagüe se calcula a través de la siguiente expresión:

Caudal medio: $(\text{Población} \times \text{dotación}) / (24 \times 60 \times 60)$

Caudal medio: $(480 \times 185) / (24 \times 60 \times 60)$: 1,02 litros/sg.

Se considera que se desagua todo el caudal que se abastece y que ello se realiza en 8 horas, lo que supone un caudal punta de 3 veces el caudal medio.

Caudal punta: 3 x caudal medio

Caudal punta: 3 x 1,02: 3,06 litros/sg.

La sección de la red será calculada y desarrollada expresamente por el proyecto de urbanización.

3.- Red de distribución de energía eléctrica.

Se ha realizado consulta con UNELCO en relación con la infraestructura de electricidad del presente Plan Parcial, habiéndose emitido informe en los siguientes términos:

CARACTERÍSTICAS GENERALES. PUNTOS DE ENGANCHE:

La empresa UNELCO prevé que la instalación eléctrica de la urbanización deba ser enlazada mediante cable de MT de 3x (1x150) mm. AL-12/20KV entre el cable de entrada al C.T. 1729 Sma. "Polideportivo Tablero" y la celda libre del mismo C.T., dejando anillada el C.T. en proyecto. Línea Tablero S.E. El Lomo.

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

Las Palmas de G.C. **24 JUL, 2000**

El Secretario de la Comisión,

W. Riba



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº **14128** inicialmente por **10107138** y provisionalmente por **4141198** por el Pleno Dec. 98

El

SECRETARIAL





PREEXISTENCIAS DE INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD INTERIORES AL SECTOR 21:

Según el servicio técnico consultado y por las observaciones realizadas existen en principio dos redes eléctricas aéreas de media tensión dentro del Sector.

CONDICIONES DE DISEÑO:

Las estaciones transformadoras deben de estar conectadas en anillo a las existentes. Toda la red (alta y baja) **será enterrada** previéndose en cada cruce de calle un tubo supletorio para instalación de redes ulteriores.

DATOS TÉCNICOS DE LA RED ELÉCTRICA:

Potencia:	340 Kva.
Tensión nominal:	20 KV.
Nivel de aislamiento:	24 KV.
Potencia de cortocircuito:	215,85 MAV
Intensidad máxima de defecto trifásico:	500 A.
Tiempo de desconexión:	0,12 sg.

4.- Red de alumbrado publico.

La red de alumbrado público es, al igual que la de alta y baja, enterrada. El alumbrado público se realizará mediante báculos de 8 mts de alto y brazos de 3 mts dispuestos en principio junto a los bordillos de las aceras de las calles. Los báculos se dispondrán en línea e irán separados entre si, alcanzando una longitud máxima entre ellos de 28 mts como máximo. El esquema de red de alumbrado previsto por este Plan Parcial será desarrollado por el Proyecto de Urbanización justificando convenientemente la solución propuesta.

5.- Red de telefonía.-

Se prevé la instalación de una red de telefonía enterrada con acometida a cada una de las manzanas que componen este Plan Parcial. La Red enlazará con estaciones de suministro próximas al SECTOR 21

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

Las Palmas de G.C. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,

M. Gilard



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente n.º 14198, aprobado
inicialmente por el E.M.C. el día 10/04/98
y provisionalmente por el 4/11/98 por el Pleno

San L.

El secretario

p. d.

JO GENERAL,

San L.





La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 25 MAR, 1999 acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C. 24 JUL, 2000
El Secretario de la Comisión,



III.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL
SECTOR 21.

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente nº. 14/98, aprobado
inicialmente por C.M.G. el día 10/07/98
y provisionalmente el día 4/11/98 por el Pleno
San Bartolomé de la Gub. de Las Palmas de G.C. 98

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.





III.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR 21.

Las presentes ordenanzas se redactan conforme al contenido que para las mismas establece el Reglamento de Planeamiento en su Artículo 61 y que dice:

art. 61. Las Ordenanzas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán como mínimo los siguientes apartados:

a) Generalidades y terminología de conceptos.

b) Régimen urbanístico del suelo con referencia a :

- *Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.*
- *Estudios de detalle.*
- *Parcelaciones.*
- *Proyectos de Urbanización.*

c) Normas de Edificación con referencia a:

- *Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.*
- *Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas.*
- *Normas particulares de cada zona.*

1- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Art.1.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras constituye la totalidad del suelo comprendido dentro del Sector de Suelo Urbanizable Programado del SECTOR 21 definido por el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

Art.2.- Contenido del Plan Parcial

El alcance Normativo del Plan Parcial es el comprendido en los documentos que a continuación se citan y que, a dicho efecto lo integran:

a) La Memoria, en la que se recoge tanto la información urbanística recabada sobre el sector como los criterios de ordenación.

b) Planos de Proyecto, en los que se expresan gráficamente las determinaciones substantivas del sector.

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **25 MAR. 1999** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión.

[Handwritten signature]



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente
inicialmente por el C.M.G.
y provisionalmente
4/11/98 por el Sr. Dec. 98





c) **Las Ordenanzas Reguladoras** presentes, que constituyen el documento específicamente normativo del Plan Parcial y donde se recoge la regulación urbanística del Sector.

d) **El Plan de Etapas**, en el que se recogen en el tiempo la previsión para la ejecución de la urbanización.

e) **El Estudio Económico Financiero**, en el que se evalúan los costes económicos de la ejecución de la urbanización y los recursos para hacer frente la realización del proyecto.

Art.3.- Vigencia

El campo de aplicabilidad y la obligatoriedad de las presentes ordenanzas estarán vigentes en todo momento y con carácter indefinido en tanto no sean derogadas o modificadas total o parcialmente por otras que las sustituyan con arreglo a Derecho y por medio de la oportuna modificación o revisión del Plan. Por tanto, deberán ajustarse a todos sus preceptos las edificaciones, propiedades y cualquier clase de edificación o explotación que se implante en el ámbito del Plan.

Art.4.- Sanciones

En caso de incumplimiento de las determinaciones contenidas en estas ordenanzas, el organismo competente adoptará las medidas cautelares de restablecimiento del orden infringido y aplicará las medidas sancionadoras que de acuerdo con su competencia le atribuyan las legislaciones vigentes en materia de régimen del suelo.

Art.5.- Obligatoriedad

Como instrumento de desarrollo de las determinaciones contenidas en el Planeamiento General, el presente Plan y las Ordenanzas que el mismo contiene han de atenerse a lo establecido en el Art. 5.2 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, por lo que:

- a) Las presentes Ordenanzas tendrán carácter de obligatorio a partir del momento en que sean aprobadas por los organismos competentes, siendo exigible el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones por cualquier persona física o jurídica mediante el ejercicio de la acción pública. Su cumplimiento estricto afectará una vez vigente tanto a los organismos competentes para su mantenimiento como a cualquier personas física o jurídica.
- b) La vigilancia por el mantenimiento de estas Normas y su correcta y adecuada aplicación corresponde y obliga tanto a los propietarios de parcelas y edificaciones como a la Administración Pública.
- c) En caso de que alguna de las materias objeto de las presentes Ordenanzas estuvieran a su vez reguladas por otra disposición de rango superior se aplicará siempre aquella que implique mayor restricción y exigencia.

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

Las Palmas de G.C. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,

[Handwritten signature]



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente n.º 14/98, aprobado
inicialmente por el Pleno G.C. el día 10/03/98
y provisionalmente el día 4/11/98 por el Pleno

San Bartolomé de Tirajana, a 22 de 28

EL SECRETARIO GENERAL,

P. d.





Art.6.- Criterios de interpretación

En cualquiera de los supuesto de duda, contradicción o impresión de las determinaciones prevalecerá el que resulte de la menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social o colectivo.

Art.7.- Terminología de conceptos

La terminología de conceptos es la empleada por El Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, ampliándose en aquellos aspectos necesarios para la correcta interpretación de las ordenanzas de edificación.

A.- CONDICIONES DE PARCELA

1) Parcela: Es toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

2) Parcela mínima: es la unidad mínima indivisible, susceptible de ser edificada, establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona.

3) Condiciones para la edificación de una parcela: Para que una parcela pueda ser edificable deberá contar con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras, conexión de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a los grados de urbanización establece el Plan General de Ordenación Urbana. No obstante, aún careciendo de todos o algunos esos requisitos se podrá edificar siempre que se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización.

4) Solar: Tendrán la condición de solar aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana y que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo anterior y que podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

B.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

5) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y que separan unas propiedades de otras. A tal efecto puede distinguirse los siguientes linderos:

1º.-Lindero frontal: Aquél que delimita el frente de la parcela hacia la vía pública (tanto peatonal como de tráfico rodado).

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

Las Palmas de G.C. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,

Mr. Blanco



DILIGENCIA para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente nº 14/98, aprobado
inicialmente por el C.M.G. el día 10/03/98
y provisionalmente el día 4/11/98 por el Pleno

San Bartolomé de la Gub. a Dec. 98

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.





2°.- **Linderos medianeros:** Los que separan una parcela de las colindantes. Se divide en: Lindero posterior, testero o trasero como aquel que es opuesto al lindero frontal; linderos laterales como los restantes límites que separan la propiedad respecto a los predios colindantes.

6) **Retranqueo a lindero:** es la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela, contabilizada desde el elemento más saliente de aquella, y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en el Plan.

7) **Alineación:** Se definen diferentes conceptos de alineación desde diversos puntos de vista:

1°.- **Alineación oficial de calle:** límite entre los espacios públicos destinados a viales y las parcelas o solares de propiedad privada colindante.

2°.- **Alineación fija de fachada:** límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones.

8) **Rasante oficial:** es el nivel de referencia para contabilizar la altura de la edificación. Se concreta este nivel con referencia a dos puntos que son:

1°.- El nivel definido por el bordillo de la acera del vial al que dé frente la parcela en su punto medio.

2°.- El nivel actual del terreno en el que se va a situar la edificación (rasante natural) con el punto medio de la línea de la fachada que da frente al vial de acceso a la parcela.

9) **Línea de edificación:** es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

10) **Plano de fachada:** es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto mas saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del edificio. En general, y salvo los retranqueos permitidos, ha de coincidir con la alineación fija de fachada.

C.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

11) **Fondo edificable:** Indica la máxima profundidad que puede alcanzar la edificación, diferenciando las plantas altas y la baja, medida esta profundidad desde la alineación oficial de la parcela.

Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior en toda la longitud de la fachada.

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 III. 2000

El Secretario de la Comisión,

José Blázquez



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 14/198, aprobado inicialmente por el I.C. 10103/98 y provisionalmente el 41/11/98 por el Plen

San Bartolomé de Tiraján, a De - 98
EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.





12) Ocupación de la parcela: Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno. No se contabilizarán a estos efectos la proyección sobre los espacios de uso y dominio público de los aleros, balcones, terrazas ni cuerpos volados.

En los casos de aleros, balcones, terrazas voladas y cuerpos volados cuya proyección horizontal quede incluida dentro del límite de la parcela esta proyección ocupará a efectos de ocupación de parcela, con excepción de los aleros inferiores a 35 cm.

Lo porches, entendiéndose por tales los definidos en el punto 20) de este mismo artículo computarán al 50%

13) Porcentaje de ocupación de parcela: Es el índice (en %) que expresa la máxima cantidad de suelo a ocupar por la edificación, definida en el punto anterior, en función de la superficie total de la parcela.

D.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO:

14) Edificabilidad: Es la relación que expresa la cantidad máxima de superficie edificable, en función del suelo disponible. Se expresa en el cociente entre m^2 de superficie construible y m^2 suelo disponible.

En el ámbito del Plan Parcial se entiende referido a la superficie de la parcela neta comprendida dentro de las alineaciones oficiales. Las superficies edificables que se generan por la posibilidad de realizar balcones no computarán a efectos de aplicación de estos parámetros, pero si computarán las superficies de los cuerpos volados que se integren en las superficies útiles de las diferentes piezas, así como las terrazas y pasillos abiertos.

Los porches, entendiéndose por tales los definidos en el punto 22) de este mismo artículo computarán al 50%.

15) Densidad de vivienda: Número máximo de unidades de vivienda/Ha neta o bruta.

E.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

16) Cota de referencia de la planta baja: Es el plano de nivelación de la planta baja a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio. Dicha cota se fijará por la rasante oficial, de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación, sobre la cual podrá situarse a un máximo de 1,00 metro, medido a la cara inferior del forjado de planta baja.

17) Altura del edificio: Es la dimensión vertical de la misma medida de la siguiente forma: Desde la rasante oficial de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la fachada y medida en el punto medio de ésta. En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el paramento vertical exterior, igualmente medida en el punto medio de la fachada.

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **25 MAR. 1999** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,

José Blasco



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente n.º 44/98 aprobado
inicialmente por el C-72-G. y el día 10/03/98
y provisionalmente el día 4/12/98

San Juan

El subscrito

GENERAL,

22-98





También puede expresarse la altura de la edificación por el número máximo de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto se computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior de forjado superior o cubierta) se encuentre a más de un (1) metro sobre la rasante oficial de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación y medida desde el punto más desfavorable del terreno.

En calles con pendiente superior al ocho por ciento (8%) se fraccionará la edificación en partes no superiores a 20 metros de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre cada fracción no supere los dos (2) metros de cota. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por los procedimientos antes descritos y en el punto medio de cada fracción.

Las parcelas que tengan frente a dos calles con pendiente distinta y no estén en esquina se dividirá la edificación en dos mitades, con una tolerancia de +/- medio (0,5) metro, y a cada mitad se la aplicará la rasante de la calle a la que dé frente. Cuando se trate de parcelas de esquina cuyas fachadas no excedan de veinte (20) metros de longitud se tomará como rasante la más baja de ambas, y si midiesen más de veinte (20) metros se podrá dividir en tramos y se aplicará la rasante del punto medio de cada tramo.

18) Construcciones permitidas por encima de la altura máxima: No se admite en ningún caso la posibilidad de construir áticos ni cuartos de piletas por encima de la altura reguladora, admitiéndose no obstante las siguientes construcciones:

1º.- Los elementos decorativos de fachada y remate de carácter estético que no generen volumen edificable.

2º.- Chimeneas, salidas de gases y ventilación hasta una altura máxima de un (1) metro sobre la cota máxima.

3º.- Las cajas de escalera y casetones para ascensores, limitándose su superficie a la estrictamente necesario para tales usos. Deberán estar retranqueadas, al menos dos metros y medio (2,5 m.). La altura máxima será también de dos metros y medio.

4º.- Los antepechos de protección de cubiertas planas e inclinadas siempre que no rebasen la altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 mts.).

19) Vuelos: Se considera vuelo a los elementos contruidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación sobresalen de la misma por delante del plano que contiene la fachada. Estos cuerpos saliente podrán ser cerrados (miradores, galerías) o abiertos (balcones y terrazas).

Se permiten cuerpos salientes con un vuelo no mayor a 1/10 de la longitud de la calle, no sobrepasando nunca los 80 cm. Y respetando siempre una distancia mínima de retranqueo de veinte (20) cm. con respecto al bordillo de la acera.

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 nº 24/98, aprobado inicialmente por el C.M.G. el día 10/07/98 y provisionalmente el día 11/11/98 por el Pleno de San Borja.

EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.





La altura libre a la rasante de terreno o a la rasante oficial en cualquier punto será como mínimo de tres metros y medio (3.5 m), y no se admitirán vuelos que den frente a calles o espacios públicos menores de seis metros (6.00 m) de ancho.

La longitud máxima medida en paralelo a la fachada de cada balcón será de dos metros y medio (2,5 m.), no permitiéndose el balcón corrido a lo largo de toda la fachada, y existiendo una separación mínima entre ellos de ochenta centímetros (0,8 mts.).

20) Porches: Se consideran porches los espacios abiertos o cubiertos situados en planta baja, cuya longitud máxima medida perpendicularmente a la fachada donde se encuentra sea de dos metros y veinte centímetros (2,20 mts.).

21) Elementos salientes: Son elementos integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad siempre y cuando no sobresalgan con respecto a la alineación oficial en ningún caso.

Los aleros de cubiertas podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de sesenta centímetros (0.60 m), no siendo su vuelo inferior a treinta y cinco centímetros (0.35 m).

22) Cerramientos exteriores: Son todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

Las fachadas de las edificaciones, vallados de parcelas, etc. deberán estar enfoscados en sus caras exteriores, de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc. Solamente se permitirán materiales sin enfoscar cuando se realicen en materiales en buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno.

Los cierres de la parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco máximo de un (1) metro de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento permeable a vistas (vegetal, con rejas, etc.) que no sobrepase en ningún caso los dos metros sobre la rasante del terreno en cada punto. Cuando se empleen en los cerramientos elementos vegetales éstos deben encontrarse entre las especies vegetales a las que se refiere el anexo ambiental que figura al final de los documentos escritos de este Plan Parcial (*PARTI II. ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES.- 5.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES; 5.4.- MEDIDAS CORRECTORAS PROTECTORAS Y COMPENSATORIAS*).

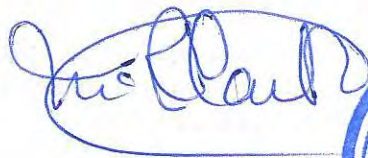
Será obligatorio el vallado del solar durante la ejecución de las obras, sin invadir la calzada. Asimismo se deberá reponer todo tipo de desperfectos en calzadas, aceras, espacios peatonales y cualquier otro de uso público una vez ejecutadas las obras que lo han producido.

23) Altura libre de pisos: Es la distancia entre la cara inferior del forjado del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más

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

Las Palmas de G.C. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente n.º 14/98, aprobado
inicialmente por el C.H.G. el día 10/04/98
y provisionalmente el día 4/11/98 por el Sr. de - 98

San Bartolomé

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.





desfavorable en caso de escalonamientos en planta. Se consideran pisos las plantas sótanos, semisótanos, bajas y altas.

La altura libre en sótanos y semisótanos será superior a dos metros y treinta centímetros (2.30 m); en plantas bajas y altas estará comprendida entre dos metros y cincuenta centímetros (2.50 m) y dos metros y ochenta centímetros (2.80 m) en uso residencial; en las plantas bajas no destinadas al uso residencial, dentro de las zonas de ordenanza residencial, la altura libre estará comprendida entre dos metros y medio (2.5 m) y tres metros y medio (3.5 m).

24) Cubierta de la edificación: Son los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En caso de ser cubiertas inclinadas la pendiente no superará los treinta y cinco (35) grados, y la terminación será a base de tejas.

En cualquier caso, el punto más alto de la cubierta medido en vertical no podrá superar el metro ochenta (1.8 m), contados desde la cara inferior del alero.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art.8.- Calificación del suelo y usos pormenorizados

El uso general establecido por el Plan Parcial es el RESIDENCIAL PERMANENTE, entendiéndose por tal el asignado al espacio construido que soporta como actividad principal el alojamiento con carácter permanente de personas. Se desarrolla en viviendas unifamiliares, colectivas o comunitarias.

Son viviendas unifamiliares aquellas cuya edificación completa sirve de alojamiento a una única familia, y la superficie de suelo que ocupa que vinculada íntegramente a la persona propietaria de la vivienda.

Son viviendas colectivas o comunitarias aquellas cuya edificación completa sirve de alojamiento a más de una familia y la superficie de suelo que ocupa es compartida con arreglo a participaciones porcentuales. En ellas la entrada a la vivienda propia se hace a través de un espacio edificado común.

Además del uso residencial, dentro del Plan Parcial encontramos dos usos, estos de carácter público:

Equipamiento: Educativo y social.

Parques y Espacios Libres: Jardín o área ajardinada y plaza.

Uso de infraestructuras: Eléctricas, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telefonía y evacuación de residuos y basuras.

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

Las Palmas de G.C. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,

[Handwritten signature]



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente nº 14178, aprobado
inicialmente por el C.M.G. el día 10/07/98
y provisionalmente el 4/11/98 por el Plan
Dec-98

San Bart

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.





Art.9.- Condiciones de uso y condiciones de higiene de las viviendas

Las condiciones de los diferentes tipos de uso descritas en esta ordenanza se remiten a lo contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana:

Las condiciones mínima de higiene de las viviendas son las establecidas en las disposiciones vigentes.

Art10.- Estudios de detalle

En consonancia con lo estipulado por la Ley del Suelo, se considera posible la realización de estudios de detalle para el posterior desarrollo de las edificaciones previstas por este Plan Parcial.

Art. 11.- Parcelaciones

Este Plan Parcial ha definido un parcelario donde se estructura a nivel de predios la globalidad del ámbito de la actuación, pudiéndose no obstante desarrollar los proyectos de reparcelación interior que se crean convenientes siempre de acuerdo con las determinaciones contenidas en este Plan Parcial en relación a la parcela mínima, a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana y a las estipuladas a tal efecto por la Ley sobre régimen de suelo.

Art. 12.- Proyecto de urbanización

El proyecto de urbanización desarrollará con detalle y concretará las obras para llevar a la práctica la ordenación establecida en este Plan Parcial, debiendo contener todos los documentos y determinaciones descritas en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, y se atenderá también en su redacción de modo especial a las determinaciones contenidas en Título Quinto (Normas Generales de Urbanización) del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, a la Memoria sobre Redes y Servicios contenida en este Plan Parcial, al Reglamento de la Ley 8/1995 de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, y a cuantas otras legislaciones le sean aplicables en el momento de su tramitación.

Art. 13.- Medidas protectoras sobre el medio físico a tener en cuenta por el proyecto de urbanización.

Como medidas de protección sobre el medio físico, el Proyecto de Urbanización preverá obligatoriamente las siguientes:

- 1.- Durante la fase de desmontes y rellenos del terreno se procederá al riego sistemático de las superficies con camiones cuba, con la finalidad de evitar emisiones de polvo que moleste a vecinos, cultivos y elementos naturales de los alrededores.
- 2.- Se tomarán las medidas necesarias para mermar el impacto paisajístico sobre el entorno durante el proceso de urbanización, vallando el perímetro de las obras.

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

Las Palmas de G.C. 24 III. 2000

El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente de urbanismo
inicialmente por el Ayuntamiento de Las Palmas
y provisionalmente por el Ayuntamiento de Las Palmas
San L.

EL SECRETARIO

GENERAL



Planteamiento 14/98.

26.03/99.



3.- Será obligatorio por el Proyecto de Urbanización efectuar el ajardinamiento de los espacios libres y ajardinados del Plan con especies autóctonas y/o endémicas del archipiélago canario que se encuentren perfectamente adaptadas al piso basal y de transición o piso bioclimático termocanario semiárido, empleando al menos el 60% de taxones con esas características.

Los elementos vegetales autóctonos y/o endémicos que se utilicen en las plantaciones podrán ser de porte arbóreo, arbustivo, subarbustivo o herbáceo, debiéndose emplear los especificados en el anexo ambiental que figura al final de los documentos escritos de este Plan Parcial (*PARTE IIª. ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES.- 5.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES; 5.4.- MEDIDAS CORRECTORAS PROTECTORAS Y COMPENSATORIAS*).

4.- Todos los vertidos de desmontes, escombros, residuos y otros materiales de construcción provenientes de las obras de urbanización deberán ser llevados a un lugar de vertedero autorizado por la Administración. Se prohíbe el amontonamiento de estos materiales en espera de su traslado a vertedero, ni siquiera de modo provisional, fuera de los límites del Plan Parcial.

5.- El proyecto de urbanización preverá una partida específica destinada a valorar el transplante de las especies protegidas, cualquiera que sea la ubicación de estas, que puedan verse afectadas de una u otra forma por el proceso urbanizador en cualquiera de sus fases, prohibiéndose de modo expreso comenzar los trabajos de urbanización sin realizar estas operaciones previas. Deberán ser transplantados a los espacios libres del Plan, previa autorización del organismo competente. El Ayuntamiento velará sobre el correcto mantenimiento de todas las especies protegidas, ejerciendo las necesarias medidas de policía y penalizando a los particulares que actúen en detrimento de estas.

Art.14.- Normas para el ajardinamiento interior de las parcelas

El 40% de los espacios libres ubicados en el interior de las parcelas serán ajardinados obligatoriamente con las especies que se señalan en la página 20 y siguientes de la parte II del Estudio Ambiental que figura al final de este documento. En el proyecto de edificación deberán figurar las especies vegetales a emplear.

C.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 15.- Definición

Son aquellas cuya aplicación es específica para cada una de las parcelas que existen en el ámbito del Plan Parcial.

Art. 16.- Parcelas 1 y 2

Uso: Viviendas unifamiliares.

Índice de Edificabilidad : 1,367 m²/m².

Superficie mínima de parcelas interiores: 72 m².

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

Las Palmas de G.C. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,





3.- Será obligatorio por el Proyecto de Urbanización efectuar el ajardinamiento de los espacios libres y ajardinados del Plan con especies autóctonas y/o endémicas del archipiélago canario que se encuentren perfectamente adaptadas al piso basal y de transición o piso bioclimático termocanario semiárido, empleando al menos el 60% de taxones con esas características.

Los elementos vegetales autóctonos y/o endémicos que se utilicen en las plantaciones podrán ser de porte arbóreo, arbustivo, subarbustivo o herbáceo, debiéndose emplear los especificados en el anexo ambiental que figura al final de los documentos escritos de este Plan Parcial (*PARTE IIª. ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES.- 5.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES; 5.4.- MEDIDAS CORRECTORAS PROTECTORAS Y COMPENSATORIAS*).

4.- Todos los vertidos de desmontes, escombros, residuos y otros materiales de construcción provenientes de las obras de urbanización deberán ser llevados a un lugar de vertedero autorizado por la Administración. Se prohíbe el amontonamiento de estos materiales en espera de su traslado a vertedero, ni siquiera de modo provisional, fuera de los límites del Plan Parcial.

5.- El proyecto de urbanización preverá una partida específica destinada a valorar el transplante de las especies protegidas, cualquiera que sea la ubicación de estas, que puedan verse afectadas de una u otra forma por el proceso urbanizador en cualquiera de sus fases, prohibiéndose de modo expreso comenzar los trabajos de urbanización sin realizar estas operaciones previas. Deberán ser transplantados a los espacios libres del Plan, previa autorización del organismo competente. El Ayuntamiento velará sobre el correcto mantenimiento de todas las especies protegidas, ejerciendo las necesarias medidas de policía y penalizando a los particulares que actúen en detrimento de estas.

Art.14.- Normas para el ajardinamiento interior de las parcelas

El 40% de los espacios libres ubicados en el interior de las parcelas serán ajardinados obligatoriamente con las especies que se señalan en la página 20 y siguientes de la parte II del Estudio Ambiental que figura al final de este documento. En el proyecto de edificación deberán figurar las especies vegetales a emplear.

C.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 15.- Definición

Son aquellas cuya aplicación es específica para cada una de las parcelas que existen en el ámbito del Plan Parcial.

Art. 16.- Parcelas 1 y 2

Uso: Viviendas unifamiliares.

Edificabilidad total: 1,376 m²/m².

Superficie mínima de parcelas interiores: 72 m².

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 14/98, aprobado inicialmente por el C. G. G. el día 10/03/98 y provisionalmente el día 4/11/98 por el Sr. Ac - 98

San Luis

EL SECRETARIO GENERAL,





Ocupación: 80 % (global para la parcela completa).
Altura: 2 plantas; 6,2 m medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.
Número de viviendas: 16

Art. 17.- Parcelas 3, 4, 5 y 6

Uso: Viviendas unifamiliares.
Índice de edificabilidad: 1,316 m²/m².
Superficie mínima de parcelas interiores: 72 m².

Ocupación: 80 % (global para la parcela completa).
Altura: 2 plantas; 6,2 m medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.

Art. 18.- Parcela 8

Uso: Viviendas colectiva.
Edificabilidad: 1,981 m²/m².
Superficie mínima de parcelas interiores: 151 m².
Ocupación: 80 % (global para la parcela completa).
Altura: 3 plantas; 9 m medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.
Dotación mínima de garaje: Se dispondrá un mínimo de 18 plazas de garaje dentro de la parcela.

D.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN EN EL ÁREA DE SECTOR 21 PARA USOS DOTACIONALES.

Art. 19.- Equipamiento docente (EP). Parcela 7

Uso: Enseñanza Primaria.
Edificabilidad: 0,5 m²/m².
Ocupación: 50 %
Número de plantas: 2 plantas.
Máxima altura libre interior: 3,5 m.
Retranqueos: 3 m. a todos los linderos.
Titularidad: pública.

La ubicación propuesta por este Plan Parcial para esta parcela es vinculante.

Art. 20.- Equipamiento social (SOC). Parcela 10

Uso: Social y cultural. Se permiten sótanos o semisótanos para almacén o garaje.
Edificabilidad: 2 m²/m².
Ocupación: 100 %
Número de plantas: 2 plantas.
Máxima altura libre interior: 3,5 m.
Titularidad: pública.

La ubicación propuesta por este Plan Parcial para esta parcela es vinculante.

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

Las Palmas de G.C. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,





E.- CUADRO RESUMEN

Art. 21. Cuadro vinculante relativo a la edificabilidad máxima, ocupación máxima, nº máximo de plantas y número máximo de viviendas por parcela.

Toda parcela lucrativa del Plan Parcial deberá respetar las siguientes determinaciones máximas:

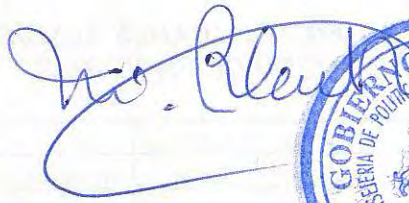
CUADRO DE EDIFICABILIDADES RESIDENCIALES Y NUMERO DE VIVIENDAS

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-I
Total	8415.00 m2			12000.00	120			

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

Las Palmas de G.C. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,






Ocupación: 80 % (global para la parcela completa).
Altura: 2 plantas; 6,2 m medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.
Número de viviendas: 16

Art. 17.- Parcelas 3, 4, 5 y 6

Uso: Viviendas unifamiliares.
Edificabilidad total: 1,330 m²/m².
Superficie mínima de parcelas interiores: 72 m².

Ocupación: 80 % (global para la parcela completa).
Altura: 2 plantas; 6,2 m medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.

Art. 18.- Parcela 8

Uso: Viviendas colectiva.
Edificabilidad: 1,981 m²/m².
Superficie mínima de parcelas interiores: 151 m².
Ocupación: 80 % (global para la parcela completa).
Altura: 3 plantas; 9 m medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.

D.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN EN EL ÁREA DE SECTOR 21 PARA USOS DOTACIONALES.

Art. 19.- Equipamiento docente (EP). Parcela 7

Uso: Enseñanza Primaria.
Edificabilidad: 0.5 m²/m².
Ocupación: 50 %
Número de plantas: 2 plantas.
Máxima altura libre interior: 3.5 m.
Retranqueos: 3 m. a todos los linderos.
Titularidad: pública.

La ubicación propuesta por este Plan Parcial para esta parcela es vinculante.

Art. 20.- Equipamiento social (SOC). Parcela 10

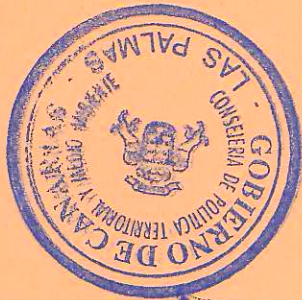
Uso: Social y cultural. Se permiten sótanos o semisótanos para almacén o garaje.
Edificabilidad: 2 m²/m².
Ocupación: 100 %
Número de plantas: 2 plantas.
Máxima altura libre interior: 3.5 m.
Titularidad: pública.

La ubicación propuesta por este Plan Parcial para esta parcela es vinculante

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

San T.
EL SUBDIRECTOR GENERAL,





IV.- PLAN DE ETAPAS

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



IV.- PLAN DE ETAPAS.

La vigente legislación en materia de suelo concede primordial importancia al cumplimiento de los plazos para equidistribuir, urbanizar y edificar toda vez que del cumplimiento de ellos se derivan la adquisición de las correspondientes facultades urbanísticas. El artículo 62 del Reglamento de Planeamiento en relación con las determinaciones del artículo 54 del mismo texto legal establece la obligatoriedad para todo Plan Parcial de contener entre sus documentos de un plan de etapas donde se "temporice" la adquisición de dichas facultades. El contenido del plan de etapa debe ser el siguiente:

ART.54.1.- RP. El Plan Parcial establecerá un Plan de Etapas para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso con los sistemas de actuación elegidos.

En cada etapa habrá de preverse:

- a) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.*
- b) Las obras de urbanización correspondientes.*
- c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.*
- d) La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.*

El plazo de ejecución estimado para la totalidad de las obras de urbanización se establece en 18 meses. Se programa una sola etapa dada la escasa dimensión de este sector de suelo.

El plazo comenzará a partir del Acta de Replanteo de las obras, que se realizará a la obtención de la preceptiva licencia municipal de las mismas una vez aprobado el proyecto de urbanización del presente Plan Parcial. Este proyecto deberá estar presentado en el Excmo. Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en el plazo de tres meses.

Las edificaciones privadas que resultan de la aplicación de las ordenanzas contenidas en este Plan Parcial, deberán estar concluidas como máximo en el plazo de cinco años contados a partir de la recepción definitiva las obras de urbanización.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, se permitirá la edificación conjunta con la urbanización cuando la licencia municipal de obras lo autorice, por lo que la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

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 **411198** aprobado inicialmente por **C.M.G.** **20/03/98** y posteriormente por **411198** por el Pleno **Dic-98**



Plan de Etapas de las actuaciones ambientales.

El artículo 12.7 del Real Decreto 35/1995 por el que se aprueba el reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, establece que el Plan de Etapas, incorporará el programa de actuaciones con contenido ambiental, describiendo la forma de gestión y señalando los parámetros objeto de control.

Las actuaciones ambientales y correctoras son las que a continuación se exponen para cada una de las fases del proceso urbanizador:

a) Etapa relativa a la redacción del proyecto de urbanización y ejecución de las obras.

El Proyecto de Urbanización contendrá entre sus documentos, las medidas necesarias para asegurar el contenido ambiental de la zona a urbanizar y que se concretan en:

- 1.- Control estricto sobre el vertido de desmontes, material sobrante de la obra y su traslado a vertedero
- 2.- Riego sistemático durante la fase de desmonte.
- 3.- Vallado de las obras.
- 4.- Traslado de las especies protegidas a las zonas ajardinadas previstas en cada unidad de ejecución.
- 5.- Ajardinamiento de la zonas libres con las especies con especies vegetales autóctonos y/o endémicos, que podrán ser de porte arbóreo, arbustivo, subarbustivo o herbáceo, debiéndose emplear los especificados en el anexo ambiental que figura al final de los documentos escritos de este Plan Parcial (*PARTE IIª. ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES.- 5.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES; 5.4.- MEDIDAS CORRECTORAS PROTECTORAS Y COMPENSATORIAS*)

b) Etapa relativa a la consolidación de la edificación.

Se procederá al ajardinamiento de espacios libre interiores de las diferentes parcelas privadas y dotacionales según el inventario de especies a las que se alude en el punto anterior.

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

Las Palmas de G.C. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente n.º **14178**, aprobado
inicialmente por el P.C.M. el día **16/03/98**
y provisionalmente el día **4/11/98** por el P.C.M.
San L. n.º **102-98**

El Secretario General,

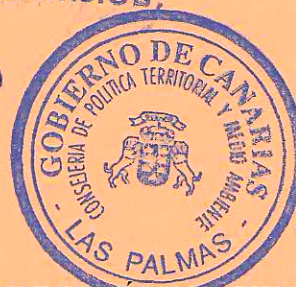




La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 25 MAR. 1999 acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,



V.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



IV.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

El coste de las obras de urbanización y la instalación de los diferentes servicios deberá de recogerse aproximadamente en los Planes Parciales, los cuales, según el artículo 55 del RP deberán:

ART.55.RP.- 1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de Etapas.

2.- Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.*
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.*
- Red de Alcantarillado.*
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.*
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.*
- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras si procede.*
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.*
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras de instalaciones que exija la ejecución del Plan.*

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

Las Palmas de G.C. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión,



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente n.º 14/98, aprobado
inicialmente por el IC 76-8, el día 10/07/98
y provisionalmente el día 4/10/98 por el Plan
San Lito Pre - 98

EL SECRETARIO GENERAL,





A continuación, se expone un cuadro resumen del coste total de la gestión del Plan Parcial del sector 21 que justifica la viabilidad económica de la operación:

VALORACIÓN TOTAL DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

CONCEPTO	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
COSTE DEL SUELO	20.000 m2	1.500 pts/m2	30.000.000 Pts
URBANIZACIÓN	20.000 m2	3.000 pts/m2	60.000.000 Pts
PROYECTOS Y DIRECC.	1	2.928.000 Pts	2.928.000 Pts
<i>Subtotal 1</i>			92.928.000 Pts
GASTOS DE ESCRITURA, TRANSMISIONES, VARIOS (4,45%)			4.925.184 Pts
<i>Subtotal 2</i>			97.853.184 Pts
BENEFICIO DE LA PROMOCION (5% DEL SUBTOTAL 2)			4.892.659 Pts
TOTAL COSTE DEL DESARROLLO DEL PLAN			102.745.843 Pts

Repercusión por la superficie del Plan:

	5.137 Pts
--	-----------

Repercusión por vivienda:

	856.215 Pts
--	-------------

Las repercusiones de suelo son VALORES QUE ENTRAN DENTRO DE LOS PRECIOS DE MERCADO Y QUE POR TANTO JUSTIFICA LA VIABILIDAD DE LA OPERACIÓN.

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

Las Palmas de G.C. **24 JUL. 2000**

El Secretario de la Comisión



DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente nº 2-76-G-
inicialmente por el 24/98, aprobado 10/07/98
y provisionalmente el 4/11/98 por el Dec. 98

San Bart.

EL SECRE-





ANEXO I: CUADROS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS
Y RESUMEN DE LA MEMORIA

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

Las Palmas de G.C. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,

Ju. R. Labrador





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

A continuación se exponen una serie de cuadros donde se sintetizan las características más importantes del Plan Parcial:

A) Determinaciones de planeamiento superior al plan parcial sector 21.

DETERMINACIONES GENERALES DEL PLAN PARCIAL SECTOR 21

CARACTERÍSTICAS	PLAN GENERAL	PLAN PARCIAL	DIFERENCIA	%
Superficie	20.000 m ²	20.000 m ²	0	0
Uso General	Residencial	Residencial		
Usos incompatibles		El resto		
Densidad máxima	60 Viv / Ha	60 Viv / Ha	0	0
Nº de viviendas	120	120	0	0
Tipologías	Sin precisar	Viviendas unifamiliares y colectivas		
Altura máxima	3 Plantas	2 y 3 Plantas, según parcelas		
Coefficiente de edificabilidad	0,60 m ² /m ²	0,6 m ² /m ²	0	0
Edificabilidad del sector	12.000 m ² c	12.000 m ² c	0	0
Parcela mínima	72 m ² (*)	72 m ²		

(*) La parcela mínima es de 72 m² según modificación puntual de PGOU de San Bartolomé de Tirajana, que se tramita conjuntamente con este Plan Parcial.

B) Cuadro general de superficies del sector:

Superficie de suelo residencial:	8.415 m ²	42,07 %
Superficie de suelo dotacional:	3.640 m ²	18,20 %
Superficie infraestructura urbanización:	66 m ²	0,33 %
Superficie de viales:	7.879 m ²	39,40 %
TOTAL	20.000 m ²	100,00 %

C) Equipamientos exigidos y propuestos por el plan parcial

CUADRO COMPARATIVO ENTRE LAS DOTACIONES EXIGIDAS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LAS PROPUESTAS 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 pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C. **24 JUN. 2000**

El Secretario de la Comisión,

[Handwritten signature]



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente n.º 14/98, aprobado
inicialmente por el C.H.G. - 14/97/98
y provisionalmente el 4144/98 por el Pleno
San Barea 22-98

EL SECRETARIO GENERAL,





DOTACION	EXIGIDAS	PROPUESTA	SUPERFICIE	DIFERENCIA
		Parcela n° 9:	1752.00 m2	
		Parcela n° 12:	433.00 m2	
Espacios Libres:	2160.00 m2	Total:	2185.00 m2	25.00 m2
E. Primaria:	1200.00 m2	Parcela n° 7:	1215.00 m2	15.00 m2
TOTAL	3360.00 m2		3400.00 m2	40.00 m2

D) Cuadro de edificabilidades residenciales y numero máximo de viviendas por parcela

CUADRO DE EDIFICABILIDADES RESIDENCIALES Y NUMERO DE VIVIENDAS

Parcela	Superficie (m2)	Uso	C.Edif m2c/m2	Edif. Total m2c	N° de viviendas	Grado de ocupación %	N° 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
Total	8415.00 m2			12000.00	120			

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 70.12 m2/parcela y 100.00 m2 construidos/vivienda.

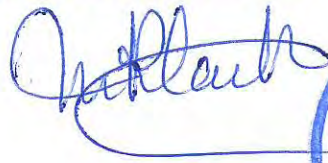
El **número máximo de viviendas previsto por P.G.O.U. es de 120** (con una densidad máxima de 60 viv/Ha). Este Plan Parcial mantiene estos mismos parámetros. La normativa del Plan regulará el número máximo de viviendas a ubicar por parcela para asegurar la densidad establecida por el Plan Parcial.

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.

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, inicialmente por el **C.H.G.** **14/98**, aprobado y provisionalmente el día **4/11/98** por el **10/07/98** **12-98**

San B...

El Jefe...

GENERAL,



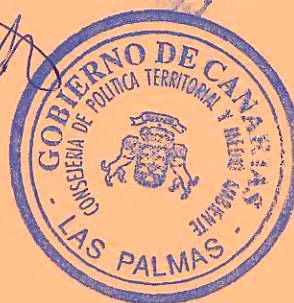


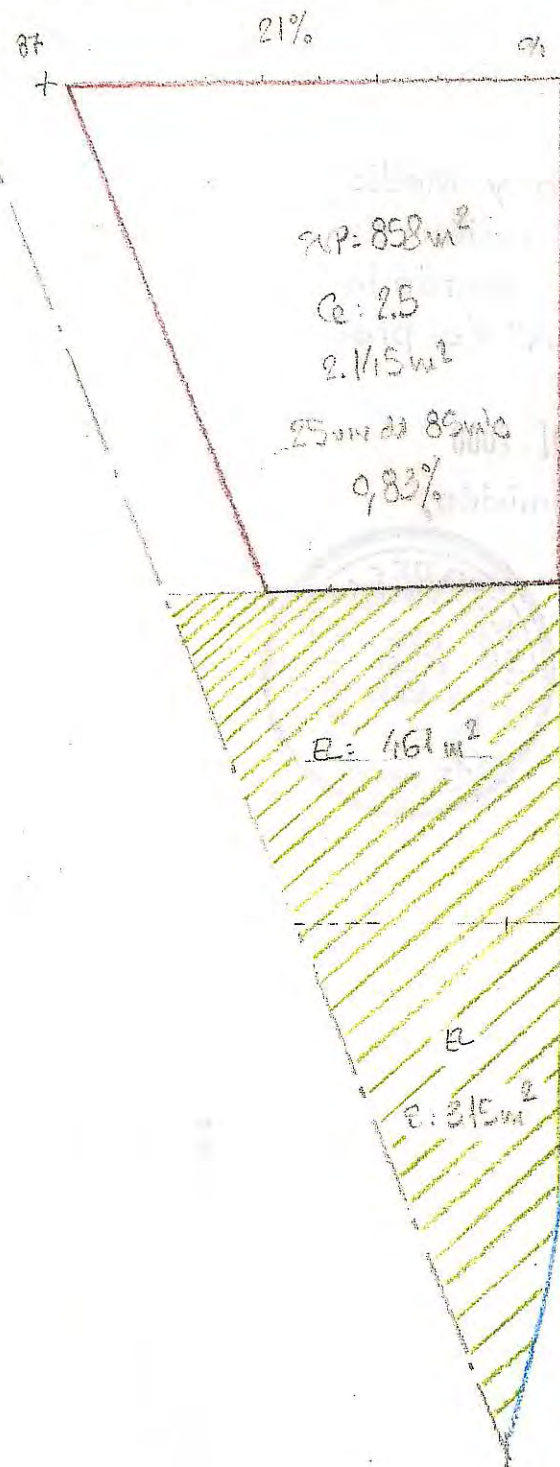
ANEXO II: ESQUEMAS DE DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 25 MAR. 2000 acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,

Mr. R. R. R.



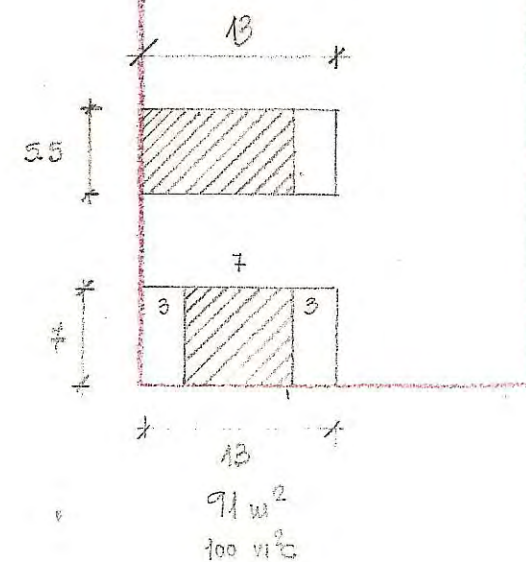
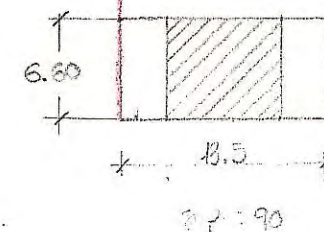
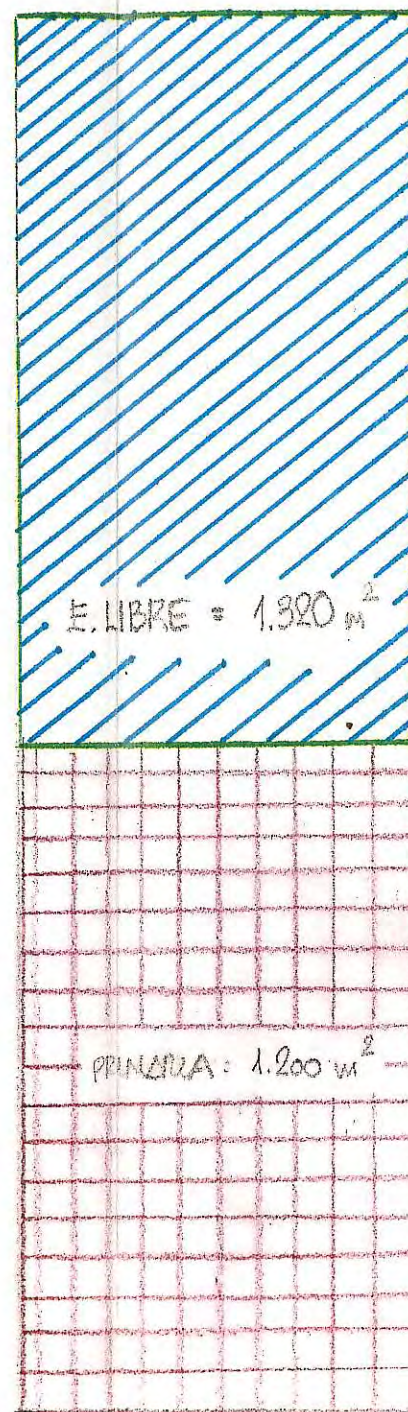
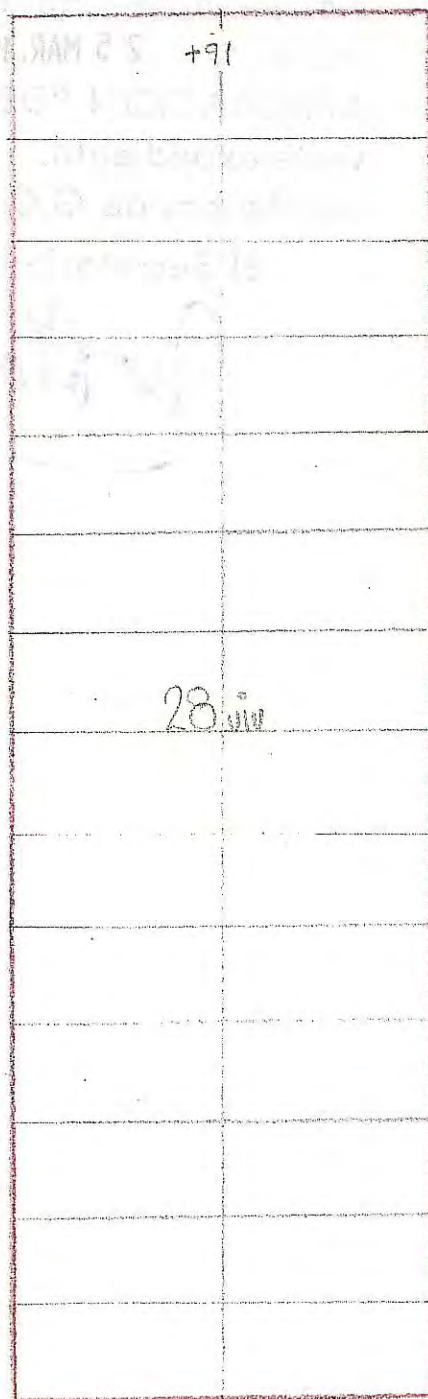


+94

+94

11%

+88



NORNAS/PLAN

8^o m duplex + 26 viv colec = 108 viv

2000 m² EL + 1.080 Principal + 216 = 3.296 m²

PLAN PARCIAL DOTACIONES

SUP = 3.296 m² (DOTACIONES PROPUESTAS POR EL PLAN)

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 25 MAR. 1999 acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,

[Handwritten signature]

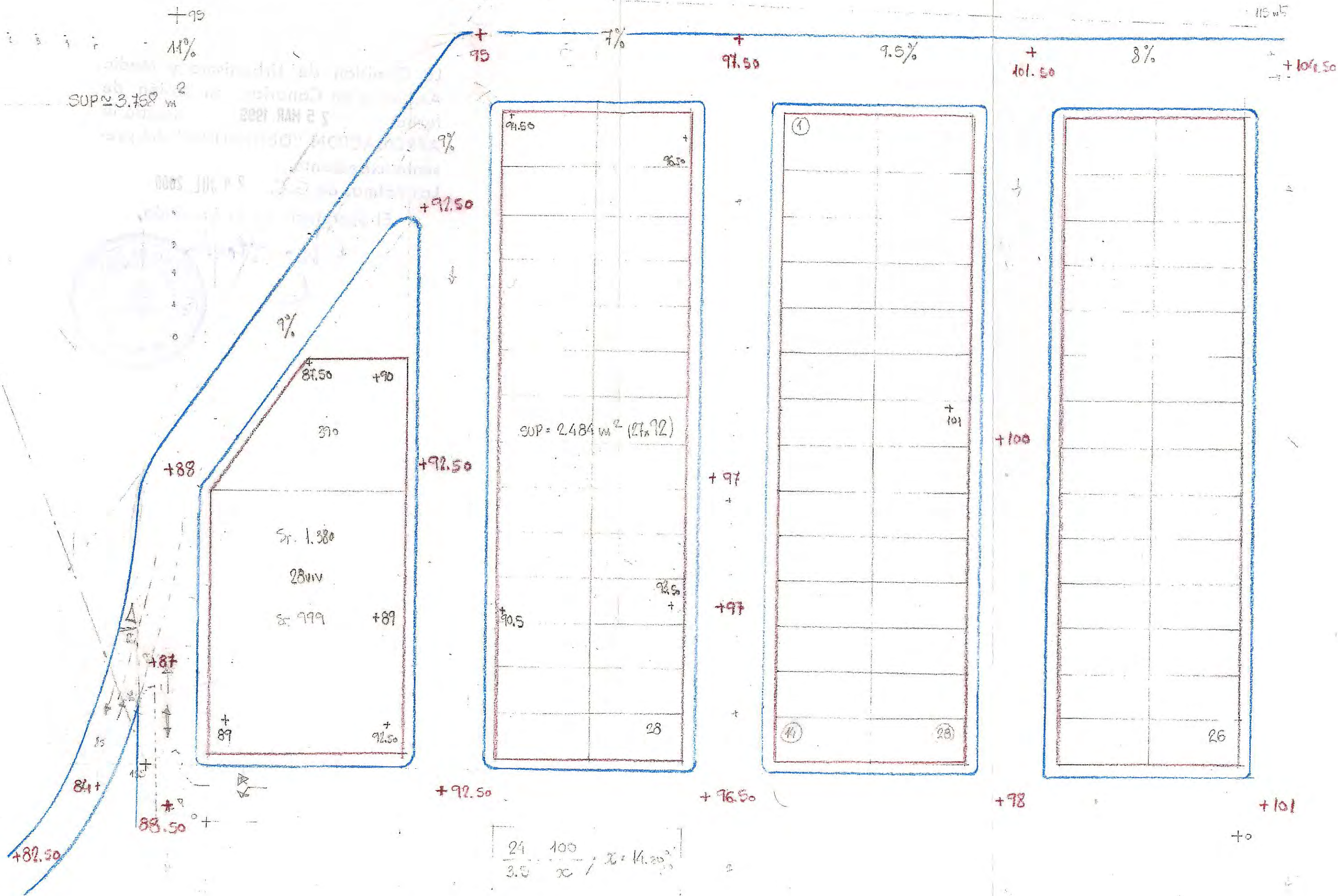


DILIGEN-
cia
Inicial
y provision

S.

C.M.G.
4/11/98 por el Pleno
14/98, aprobado
10/03/98
pre-98





DOTACIONES: EUBRES: $120 \times 18 = 2.160 \text{ m}^2$
 LEB: $120 \times 10 = 1.200 \text{ m}^2$ COMERC. 200: $120 \times 2 = 240 \text{ m}^2$

Nº de VIV = 110

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 25 MAR. 1999 acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C. 24 JUL. 2000

El Secretario de la Comisión,

Mr. Alauk



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente nº 141/98, aprobado
inicialmente por el Pleno 10107/198
y provisionalmente por el Pleno 4141/98
por el Pleno 402. 98

