



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

<http://www.maspalomas-web.org>

**MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.
ORDENANZA PARTICULAR DE LAS PARCELAS 2B Y 3B DEL PLAN DE
ORDENACION LA GLORIA Y EL ARTICULO 53 B-A.3) DE LA NORMATIVA
GENERAL DE URBANIZACION.**

El Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la CUMAC en sesiones de 9 de mayo y 1 de octubre de 1.996 modificó la ordenación de estas parcelas, introduciendo nuevos viales y parcelando en unidades unifamiliares de unos 300 m2 de superficie de parcela.

Por la topografía del terreno, las parcelas de borde se encuentran en terrenos con fuertes pendientes que presentan un desnivel entre linderos de 8 a 12 metros en la parcela 2B y sobre los 6 metros en la parcela 3B, aunque en algún caso aislado puede llegar a los 12 metros.

Para la nivelación de las parcelas, con el fin de utilizar los espacios libres de la misma, se pueden realizar muros de contención, amparados en el art. 50.11 B) de la normativa del Plan General sobre cerramiento de parcelas. La solución arquitectónica en aplicación de esta normativa, produciría un gran impacto por los muros de contención, por lo que se estudió una solución combinada en bajar la rasante del vial de acceso de la gran mayoría de las parcelas de borde y permitir una planta bajo rasante, abierta a la jardinería, obteniendo con ello bajar los muros aproximadamente unos 6 metros. Esto se reforzaría en algunas parcelas al aumentar la pendiente de la calle hasta el 16 %. Así mismo, al desmontar una loma y bajar la rasante de la calle entre las parcelas 2A y 2B, la nueva calle, situada en la parcela 2B, entre las subparcelas 17-19 y 18-25, tendrá su desarrollo a una cota 3m. mas baja, que se verá mejorada al aumentar la pendiente del 12% al 16%, disminuyendo los muros de contención.

Esta solución lleva aparejada la aparición de 2 plantas en algunas fachadas de la edificación, por tanto el cómputo de dos alturas sobre el terreno y el aumento de la edificabilidad resultante de algunas parcelas. Quedarían afectadas 22 parcelas:

- 2B: parcelas 11 a 14, 18, 19 y 22 a 28.
- 3B: parcelas 58 y 69 a 76.

La modificación de ordenanzas produce un aumento de 2.131'20 m2 de edificabilidad residencial por lo que generaría la necesidad de prever mayores espacios libres, de acuerdo con el art. 161.2 del T.R.L.S 76. La superficie de espacios libres a incrementar será de 5 m2/habitante, pudiendo estimarse a estos



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

<http://www.maspalomas-web.org>

efectos una población de 85 habitantes, por lo que se reservarán al menos 427 m² de superficie, que debido a su escasa dimensión, es preferible que esta superficie esté a continuación de los espacios libres previstos en el plan para esta zona.

Aumento de edificabilidad de la gloria.

	Subparcelas	sup m ² /m ²	aumento edif	
Parcela 2B	11	345	0,3	103,50
	12	307	0,3	92,10
	13	303	0,3	90,90
	14	347	0,3	104,10
	18	318	0,3	95,40
	19	346	0,3	103,80
	22	310	0,3	93,00
	23	311	0,3	93,30
	24	327	0,3	98,10
	25	302	0,3	90,60
	26	310	0,3	93,00
	27	318	0,3	95,40
	28	355	0,3	106,50
	Parcela 3B	58	340	0,3
69		308	0,3	92,40
70		401	0,3	120,30
71		323	0,3	96,90
72		303	0,3	90,90
73		312	0,3	93,60
74		301	0,3	90,30
75		308	0,3	92,40
76		309	0,3	92,70
total				2131,20

Con fecha 14 de marzo de 1.998 se suscribió un Convenio entre el Ayuntamiento y D. Miguel Artilles Lorenzo, en nombre y representación de INFUDE S.L., S.L.D.R. S.L., UTE como promotores de las obras de Urbanización y edificación de las citadas parcelas.

Como consecuencia de este Convenio el Ayuntamiento se comprometía, entre otras cosas, a modificar las ordenanzas de las parcelas, el trazado en planta y pendientes admitidas en los viales, debiendo estar aprobadas en el plazo de ocho meses de firmado el convenio.

Una vez transcurrido este plazo y no habiéndose tramitado esta modificación, el promotor solicita al Ayuntamiento la agilización del trámite de ésta,



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA**

<http://www.maspalomas-web.org>

al tener compromisos adquiridos con terceros en cuanto fecha de entrega de viviendas y al haber cumplido sus obligaciones:

- 1) Modificación de la planta y rasante de viales, ejecutándose las obras de urbanización de acuerdo con el Expositivo V del Convenio.
- 2) Realizar un aval a favor del Ayuntamiento por valor de 50.000.000.- ptas.

Para cumplir los compromisos adquiridos, se modificará el P.G.O.U. en los siguientes términos:

1. Modificación de la red viaria en planta según los planos adjuntos, trasladando el vial situado en la parcela 3A (subparcelas 29-47) al norte del sector, con el mismo esquema de la parcela 2A y corregir el vial que bordea la parcela 3B, al interior de la misma, quedando las parcelas 48,59 y 60 en el borde.
2. Modificación de la parcela nº 4 de 4.630 m², estableciendo una nueva de 3.899.39 m², creación de una zona destinada a espacios libres de uso y dominio público de 427 m² por la necesidad de incrementar los espacios públicos por aumento de población y el resto de 303.61 m² a viales. Se incorpora un plano del parcelario con las variaciones de superficie de este espacio libre y la nueva parcela 4 destinada a uso deportivo privado, de la que se segrega esta zona libre.
3. La ordenanza particular de las parcelas 2B y 3B del Plan de Ordenación de la Gloria variando su altura y edificabilidad de acuerdo con las fichas siguientes, se consigue disminuir la altura de los muros perimetrales, al admitir una nueva planta bajo rasante.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

<http://www.maspalomas-web.org>

URBANIZACION LA GLORIA

PARCELAS 2 A-2 B (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION %	EDIF. (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
2 A-Subparcelas 1 a 10.	Viv.unifamiliar (1)	_____	30 (2)	0,40	_____	2 Plantas	(3)
2 B-Subparcelas 15 a 17, 20 y 21.	Viv.unifamiliar (1)	_____	30 (2)	0,3	_____	1 Planta	(3)
2B- Subparcelas 11 a 14,18,19, 22 a 28.	Viv.unifamiliar (1)	_____	30 (2)	0,60	_____	2Plantas	(3)

- (1) Para segunda residencia.
(2) Parcela mínima 300,00m².
(3) 4 m al vial y 5 mts. de separación entre edificaciones.
- Los muros de contención nunca podrán ser superiores a 6,5 metros, en su lindero a espacio público.
- En el vial que da frente a las parcelas 2, 3 y 4 se realizará un aparcamiento con capacidad de una plaza por vivienda.

URBANIZACION LA GLORIA

PARCELAS 3 A - 3 B (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION %	EDIF. (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
3 A-Subparcelas 29', y 29 a 47.	Viv.unifamiliar (1)	_____	30 (2)	0,40	_____	2 Plantas	(3)
3 B-Subparcelas 48 a 57,59 a 68.	Viv.unifamiliar (1)	_____	30 (2)	0,3	_____	1 Planta	(3)
3B- Subparcelas 58 y 69 a 76.	Viv.unifamiliar (1)	_____	30 (2)	0,60	_____	2Plantas	(3)

- (1) Para segunda residencia.
(2) Parcela mínima 300,00 m².
(3) 4 m al vial y 5 mts. de separación entre edificaciones.
- Los muros de contención nunca podrán ser superiores a 3 metros, en su lindero a espacio público.
- Parcela mínima: 300,00m²
- En el vial que da frente a las parcelas 2, 3 y 4 se realizará un aparcamiento con capacidad de una plaza por vivienda.

PARCELA 4 (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION %	EDIF. (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
3.899.39	Deportivo	(1)	10	_____	_____	1 Planta	_____

- (1) Complementario al deportivo hotelero (recepción y conserjería).
(2) Más semisótano y sótano.

5
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha 01 JUL 1999
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. 10 MAR 2000
El Secretario de la Comisión.



[Handwritten signature]



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

<http://www.maspalomas-web.org>

4. El artículo 53-B, A3) se modificará autorizando pendientes del 16 % en viales en fondo de saco, quedando modificado el párrafo 3) de la siguiente forma:

3) Trazado en alzado: Las condiciones del trazado se adecuarán a la topografía del terreno si bien no deberán sobrepasar pendientes superiores al ocho por ciento (8 %) para el tráfico rodado. Excepcionalmente, podrán autorizarse para dicho tráfico pendientes superiores siempre que la topografía lo demande, sin que en ningún caso puedan autorizarse pendientes superiores al doce por ciento (12%), excepto en fondos de saco en que se admitirá hasta un 16%, o aquellos casos en que, por existir edificaciones, no se tenga otra alternativa. A efectos de facilitar la evacuación de aguas superficiales la pendiente mínima de las vías no deberá ser inferior al uno por ciento (1%).

Las sendas peatonales no superarán en ningún caso la pendiente del doce por ciento (12%).

El perfil longitudinal de cualquier vía no deberá contener puntos bajos, que en caso de emergencia, no permitan una salida natural de las aguas a través de zonas públicas.

Cumplimiento del Decreto 35/1995, de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

El suelo que ocupan las parcelas 2 A, 2 B, 3 A, 3 B y 4 están incluidos en el suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana.

La variación que se produce en esta modificación afectaría al contenido ambiental del planeamiento de desarrollo al afectar a las ordenanzas del mismo, ordenación de volúmenes de edificación en relación a las características del terreno y el paisaje, afectando principalmente a su percepción visual desde la C-812 y de zona turística (vertiente sur de la loma donde se enclavan).

Estas parcelas se localizan en la loma y parte de la vertiente sur de la formación rocosa que da nombre a la zona (Rocas Rojas).

La ordenanza prevé para estas parcelas residenciales, una y dos plantas, estas últimas situadas al norte, con lo que favorece las vistas hacia el mar, situado al sur del conjunto.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

<http://www.maspalomas-web.org>

La pendiente del terreno permite escalonar con lo que se favorece las vistas y el soleamiento de todas las parcelas.

La fuerte pendiente existente en las parcelas situadas en el lindero sur y el desnivel con la rasante de acceso a las parcelas, generan muros visibles desde el sur entre 6 y 12 metros con unos frentes de unos 250 y 350 m. de largo en las parcelas 2B y 3B, respectivamente.

El fuerte impacto que produciría la masa del muro, con aspecto de muralla, de mayor dimensión que los elementos urbanos de su entorno, ha originado que la propuesta municipal vaya encaminada a bajar al máximo la pantalla formada por los muros de contención, para nivelación del terreno, disminuyendo la masa de muro y como consecuencia se aumentaría la masa de edificación que al estar disgregada y, en el futuro con elementos vegetales interpuestos, quedará minimizado el impacto de estas edificaciones sobre el paisaje de Rocas Rojas.

Los medios utilizados para disminuir la altura de los muros son:

1º.- Bajar la rasante de la calle principal 3 m. en el punto donde se inicia la calle de acceso al interior de la parcela 2 B, aumentando la pendiente de un 12 % al 16 %, en esta calle, con lo que los muros en los puntos más desfavorables han disminuído ente 5'5 y 6'00 m.

Estas construcciones de una planta, podrían tener otra bajo rasante en sótano, oculta, en parte, por estos muros orientados al sur. De mantener la edificación de una planta sobre la rasante de acceso y permitir que los sótanos se conviertan en otra planta, aunque construída bajo la rasante de acceso, el perfil de la edificación no aumenta de altura sobre la rasante de los viales y si disminuye la altura de los muros en la misma altura de una planta de edificación que será ahora visible, por lo que a pesar del aumento de altura y edificabilidad de algunas viviendas de una a dos plantas, el conjunto se verá favorecido por el menor impacto del conjunto formado por muros de contención y las edificaciones residenciales.

San Bartolomé de Tirajana, a 29 de junio de 1.999.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo: ENRIQUE BLANCO BAUTISTA.