

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 18/98, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 28.07.98 y provisionalmente el día 4.11.98.

San Bartolomé de Tirajana,

EL SECRETARIO GENERAL,

P. d.



**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA**

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

M E M O R I A

1.- ANTECEDENTES

Con fecha 9 de Mayo de 1.996, se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias y su Texto Refundido fue aprobado por Orden Departamental de la Consejera de Política Territorial de 26 de Noviembre de 1996.

Dentro del suelo urbanizable programado, se incluyó junto al suelo urbano de Las Casas, el sector Nº 3, para ser desarrollado en el segundo cuatrienio del Plan General, de acuerdo con las siguientes especificaciones:

- \* Superficie Sector ..... 27.810 m2
- \* Uso ..... Residencial
- \* Densidad ..... 20 viv/ha.
- \* Altura máxima ..... 2 plantas
- \* Ocupación ..... 50%
- \* Edificabilidad ..... 0,25 m2/m2

Además, deberán de dejar dentro del Plan los siguientes equipamientos para asumir el déficit del suelo urbano de Las Casas:

- 2.975 m2 de Espacios Libres, de los cuales 903 m2 serán Areas de Juego
- 5.000 m2 de EGB
- 1.806 m2 de Deportivo
- 301 m2c de Comercial
- 903 m2c de Social

Como puede apreciarse las cargas de reserva de suelo para equipamientos son muy superiores a las que le correspondería al sector por aplicación del Reglamento de Planeamiento. Este extremo fue justificado en el Plan General, como mecanismo para corregir el déficit de equipamiento que acusa en la actualidad el suelo urbano de Las Casas.

En la CUMAC de 26 de Enero de 1999, se adoptó el acuerdo de suspender la aprobación definitiva de la presente modificación puntual hasta que se corrijan las siguientes deficiencias:

- 1). La modificación deberá contemplarse en todos los documentos del PGOU que se vean afectados por la misma, con el mismo formato del vigente.
- 2). En la memoria deberá justificarse las modificaciones propuestas para el suelo urbano.
- 3). Se corregirán las contradicciones entre la memoria y la ficha para la ocupación de las parcelas docente y social.

Por ello se redacta el presente documento refundido donde se contemplan las observaciones anteriores, para su aprobación definitiva.

## 2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION

El objeto de esta modificación puntual es corregir las condiciones urbanísticas del citado sector nº 3 del suelo urbanizable programado para dar cobertura a la tramitación en paralelo del Plan Parcial que lo desarrolle.

La justificación de proceder a la tramitación de esta modificación se basa en los siguientes extremos:

- 1º) La demanda de viviendas en la zona del Pajar y Las Casas ha experimentado un gran crecimiento en los últimos años, cuestión que no era previsible en el momento en el que el Plan General fue sometido a su aprobación provisional. Esta demanda es aún mayor para la tipología de vivienda unifamiliar de tipo modesto para la población residente que se quiere ubicar fuera de la zona turística del municipio.

Prueba de ello es la formación de la Cooperativa que pretende no solo desarrollar el planeamiento, sino también proceder a la edificación de las viviendas para sus afiliados.

2º) La escasez de suelo clasificado como urbanizable para uso residencial de baja densidad, que quedó incluido en el primer cuatrienio del Plan General, ha provocado que en esta zona del municipio no exista suelo disponible para urbanizar ni edificar a corto plazo.

3º) La utilización de cartografía inadecuada en el Plan General, propicia la existencia de errores en la superficie y la delimitación de este sector de suelo, que ha sido necesario corregir. De no hacerlo así, quedaría por una parte dentro del suelo urbanizable parte de parcelas que deberían estar incluidas como suelo urbano (así se proponía en el Plan Especial de Reforma Interior del Poblado de CESA) y por otra parte, quedarían restos de suelo fuera del sector y sin aprovechamientos, cuando por la existencia de elementos ya definitivos deberían incluirse dentro del sector.

Además y para definir exactamente sus linderos, se ha deslindado la propiedad de los Sres. del Castillo y Bravo de Laguna y la de Cementos Especiales S.A., que coincide exactamente con el nuevo lindero propuesto entre el suelo urbano y urbanizable. Tal es así, que Cementos Especiales vendió a terceros parcelas que con la actual delimitación tenían parte de su superficie en suelo urbano y otra parte en urbanizable, lo cual entre en la ilógica urbanística.

Todo ello nos lleva a un incremento de suelo urbano de 560 m<sup>2</sup> de los cuales 510 m<sup>2</sup> son de ordenanza RP-2 (ver plano O-10) y el resto peatonal.

4º) La previsión por parte del Ayuntamiento de mejorar la accesibilidad de los suelos residenciales y en particular la del suelo urbano de Las Casas, aconsejó proponer la reserva de espacio para poder hacer en el futuro una nueva vía de acceso al núcleo urbano que pudiera enlazar con el camino existente como acceso a Lomo Galeón.

Estas dos circunstancias aconsejaron variar la delimitación del sector, con lo que se aumenta su superficie en 1.590 m<sup>2</sup>, es decir un 5,17% sobre la propuesta en el Plan General, que no supone alteración sustancial en el desarrollo del sector, y que tampoco provoca un mayor número de viviendas en el mismo.

5º) El hecho de incluir el Plan General el mecanismo de Areas de Reparto para la equidistribución de cargas y beneficios y haber utilizado para ello la edificabilidad bruta total que figura en la ficha de los sectores del suelo urbanizable programado, ha supuesto por parte de los redactores que esta edificabilidad se computase siempre como la correspondiente al aprovechamiento lucrativo. Este extremo también se concreta en la presente modificación, con lo que la edificabilidad correspondiente a las dotaciones se añadirá a la prevista como lucrativa en el Plan General.

6º) El análisis de la topografía del terreno aconseja concretar el parámetro de la altura de la edificación para realizar la tipología edificatoria prevista, sin que suponga un aumento excesivo del costo de las viviendas, en régimen de cooperativa, disminuyendo los movimientos de tierras.

### 3.- MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE

La Modificación Puntual que se propone para el Sector nº 3 del Suelo Urbanizable Programado del Plan General es la siguiente:

1º) Se varía la delimitación del Sector, quedando como definitiva la que figura en el plano del presente expediente.

2º) Se obliga a dejar como puntos de conexión con la red viaria exterior los que figuran en el plano.

3º) Los parámetros de los aprovechamientos urbanísticos quedan:

- Superficie ..... 29.400 m<sup>2</sup>.
- Uso ..... Residencial

- Densidad ..... 20 viv/ha.
- Edificabilidad residencial ..... 0,22 m2/m2.
- Edificabilidad comercial ..... 1.000 m2e

4º) Las reservas de suelo para equipamientos serán:

- Espacios Libres: 2.975 m2, de los que 903 m2 serán Areas de Juegos.
- Deportivo: 1.806 m2.
- Social: Suelo para 903 m2 construidos.
- Docente: 5.000 m2 para EGB

5º) Las condiciones de edificación en las parcelas residenciales serán:

- Ocupación : 40%.
- Altura s/v: 2 plantas + garaje.

El volumen correspondiente al garaje quedará en su totalidad bajo la rasante del jardín y el nivel del suelo de la planta baja de las edificaciones.

6º) Las condiciones de la edificación en las parcelas no residenciales serán:

- Ocupación máxima: 60% en comercial
- Altura s/v: 2 plantas.

7º) Las condiciones de la edificación de las parcelas docente y social serán libres, a definir por el Ayuntamiento en la redacción del Proyecto.

8º) En el suelo urbano se incrementa su superficie en 560 m2, de los cuales 510 m2 serán de ordenanza RP-2 y 50 m2 de peatonal, suprimiendo la calle indicada en el PGOU vigente por ser inviable su ejecución al existir una edificación de dos plantas en su trazado.

NULO

- Densidad ..... 20 viv/ha.
- Edificabilidad residencial ..... 0,22 m2/m2.
- Edificabilidad comercial ..... 1.000 m2e
- Edificabilidad para equipamientos ..... 0,1m2/m2.

4º) Las reservas de suelo para equipamientos serán:

- Espacios Libres: 2.975 m2, de los que 903 m2 serán Areas de Juegos.
- Deportivo: 1.806 m2.
- Social: Suelo para 903 m2 construidos.
- Docente: 5.000 m2 para EGB

5º) Las condiciones de edificación en las parcelas residenciales serán:

- Ocupación ..... 40%.
- Altura s/v: ..... 2 plantas + garaje.

El volumen correspondiente al garaje quedará en su totalidad bajo la rasante del jardín y el nivel del suelo de la planta baja de las edificaciones.

6º) Las condiciones de la edificación en las parcelas no residenciales serán:

- Ocupación máxima: 60% en comercial
- Altura s/v: ..... 2 plantas.

7º) Las condiciones de la edificación de las parcelas docente y social serán libres, a definir por el Ayuntamiento en la redacción del Proyecto.

8º) En el suelo urbano se incrementa su superficie en 560 m2, de los cuales 510 m2 serán de ordenanza RP-2 y 50 m2 de peatonal, suprimiendo la calle indicada en el PGOU vigente por ser inviable su ejecución al existir una edificación de dos plantas en su trazado.

Con estas modificaciones, la ficha del Sector nº 3 del SUP del Plan General queda como se adjuntá en las páginas siguientes.

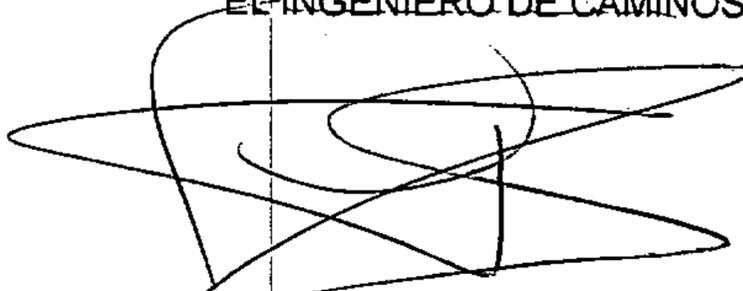
#### 4.- DOCUMENTACION DE ESTA MODIFICACION

La presente Modificación Puntual no afecta directamente a ninguna página de la Memoria del vigente PGOU, ni al Estudio Económico Financiero ni al Programa de Actuaciones. Solamente afecta a la normativa en relación a la ficha del sector de SUP de Las Casas que se adjunta y los planos:

- Nº 8 .- Clasificación del suelo
- Nº 25-1 .- Regulación del Suelo Urbano. Las Casas. Zonificación
- Nº 25-2 .- Regulación del Suelo Urbano. Las Casas. Viales y alineaciones
  
- Plano A-10.- Regulación del Suelo Urbano. Las Casas. Actuaciones
- Plano Q-10.- Regulación del Suelo Urbano. Las Casas. Ordenanzas

Las Palmas de Gran Canaria, a 29 de Enero de 1999

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo.- Francisco González González-Jaraba

## SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 3

### Sector N° S 3

<b>Denominación: LAS CASAS</b>	
<b>Localización en plano N. 25</b>	
<b>A. DATOS BASICOS</b>	
A1. Superficie	29.400 m2.
A2. Uso global	
<b>B. INDICES DE APROVECHAMIENTO</b>	
B1. Edificabilidad lucrativa del sector	0,254 m2/m2.
B2. Edificabilidad de Equipamientos	
B3. Densidad máxima	20 Viv/Ha.
B4. Ocupación	40% para residencial y 60% para comercial
B5. Altura	2 Plantas más garaje
<b>C. CESIONES</b>	
C1. Aprovechamiento	10% del aprovechamiento del sector
<b>D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:</b>	
Deberá de dejar reserva para asumir el déficit de equipamientos del suelo urbano de Las Casas : 2.975 m2 de Espacios Libres con 903 m2 de Areas de Juego, 5.000 m2 de EGB, 1806 m2 de Deportivo, 301 m2c de Comercial y 903 m2c de social.	
<b>E. GESTION</b>	
<b>F. PLAZOS</b>	
F1. Presentación del Plan Parcial	1 año
F2. Presentación del Proy. de Urb. +P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificación	4 años

Nº 3

**SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 3**

**Sector Nº S 3**

<b>Denominación: LAS CASAS</b> <b>Localización en plano N. 25</b>	
<b>A. DATOS BASICOS</b>	
A1. Superficie	29.400 m <sup>2</sup>
A2. Uso global	
<b>B. INDICES DE APROVECHAMIENTO</b>	
B1. Edificabilidad lucrativa del sector	0,254 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
B2. Edificabilidad de Equipamientos	0,100 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
B3. Densidad máxima	20 Viv/Ha.
B4. Ocupación	40% para residencial y 60% para comercial
B5. Altura	2 Plantas más garaje
<b>C. CESIONES</b>	
C1. Aprovechamiento	10% del aprovechamiento del sector
<b>D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:</b>	
Deberá de dejar reserva para asumir el déficit de equipamientos del suelo urbano de Las Casas : 2.975 m <sup>2</sup> de Espacios Libres con 903 m <sup>2</sup> de Areas de Juego, 5.000 m <sup>2</sup> de EGB, 1806 m <sup>2</sup> de Deportivo, 301 m <sup>2</sup> c de Comercial y 903 m <sup>2</sup> c de social.	
<b>E. GESTION</b>	
<b>F. PLAZOS</b>	
F1. Presentación del Plan Parcial	1 año
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificación	4 años

El Consejero de Política Territorial, por Orden departamental con fecha.....07 OCT 1999..... acordó la aprobación definitiva del presente expediente.



Las Palmas de G. C., a..... de.....10 NOV 1999..... de.....

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 18/98, aprobado fehacientemente por el Pleno Municipal el día 28.03.98, y provisionalmente el día 11.09.98. *[Handwritten signature]*

San Bartolomé de Tirajana, a..... EL SECRETARIO GENERAL,

