

Haneamint

19/98

6.08.99

Jm



INGENIERIA  
TECNICA  
CANARIA

AVDA. DE CANARIAS, 20 - 2º C/D  
EDIFICIO HUKANA  
35002 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



ANEXO AL

PLAN PARCIAL SECTOR Nº3 "LAS CASAS"

(CUMPLIMIENTO DE CORRECCIONES IMPUESTAS POR LA COTMAC)



CONSEJERIA DE  
POLITICA TERRITORIAL

PROYECTO

Exp. nº 03-184/98

Fecha: 09/08/98

Nº Registro 16380



ANEXO AL

PLAN PARCIAL SECTOR Nº 3 "LAS CASAS"

(CUMPLIMIENTO DE CORRECCIONES IMPUESTAS POR LA COTMAC)

MEMORIA



## 1.- ANTECEDENTES

En su sesión de fecha 8 de Junio de 1999, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias suspendió la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector 3 de Suelo Urbanizable Programado denominado "Las Casas", facultando a la Consejera de Política Territorial para su aprobación mediante Orden Departamental previa presentación por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de las siguientes correcciones:

- a) En el artículo 13 se propone una única tipología: la vivienda unifamiliar aislada o pareada, sin embargo en la ordenanza específica de las parcelas 1 a 27 se permite la tipología de vivienda unifamiliar adosada a ambos linderos. Deberá subsanarse esta contradicción.
- b) Se deberán recoger en las ordenanzas de las parcelas 29 y 30 el cumplimiento de la Ley 9/91 de Carreteras de Canarias en cuanto al establecimiento de la línea de edificación.
- c) En el proyecto de urbanización se deberán prever como mínimo dos plazas de aparcamientos para minusválidos en la franja de aparcamientos situada junto a las parcelas dotacionales.
- d) Se deberá concretar si los excesos de dotaciones (1.810 m<sup>2</sup> de deportivo y 4.270 m<sup>2</sup> de docente) son de cesión gratuita y obligatoria o si por el contrario son objeto de adquisición onerosa por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, extremo cuya conformidad deberá acreditarse por parte del propio Ayuntamiento.

Debemos reseñar, que para facilitar la redacción a la aprobación definitiva de este documento del Texto Refundido, se añaden todas aquellas hojas que modifican el primitivo texto presentado.



## **2.- ANALISIS DE LAS DEFICIENCIAS**



- 1) En las ordenanzas específicas se debe eliminar la tipología de viviendas unifamiliares adosadas de las parcelas 1 a 27.**

Efectivamente, se corrige la misma en el artículo 13, añadiendo la tipología de viviendas unifamiliares adosadas que se adjunta a este anexo..

- 2) La separación mínima a linderos laterales no podrá ser inferior a la establecida en el planeamiento municipal.**

No existe ninguna normativa de rango superior que la determine. No obstante se ha dejado tres metros de separación entre edificaciones, en concordancia al modelo de edificación que se ejecutará.

- 3) En las ordenanzas de las parcelas 29 (Social) y 30 (Docente) se deberá recoger la línea de edificación en concordancia con la Ley 9/91 de Carreteras de Canarias.**

Efectivamente, se corrige la misma en las ordenanzas específicas que se adjuntan a este anexo..

- 4) En el Proyecto de Urbanización se preverán como mínimo dos plazas de aparcamientos para minusválidos en la franja de aparcamientos situada junto a las parcelas dotacionales.**

Se recoge dicho compromiso en el apartado 4.4 del Capítulo destinado a "Sistemas de Actuación", página 54 del documento del Texto Refundido que se adjunta a este anexo.

- 5) Se deberá concretar si los excesos en las parcelas de dotaciones deben de ser de cesión gratuitas o si por el contrario son objeto de adquisición onerosa por el Ayuntamiento.

En consonancia con el acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno del 9 de Julio de 1999, que se adjunta, se corrige la página 46 del documento.



### 3.- DOCUMENTOS DEL PRESENTE DOCUMENTO

#### 1.- Memoria

Anexo nº 1.- Artículo 4.4 del Capítulo "Sistemas de Actuación"

Anexo nº 2.- Artículo 13 de las Ordenanzas Generales

Anexo nº 3.- Página 46 de la Memoria

Las Palmas de Gran Canaria, a 31 de Julio de 1999

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo.- Francisco González González-Jaraba





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



**DON LORENZO CASTEJÓN MATEO, SECRETARIO DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA.-**

**CERTIFICA:** Que por la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión ordinaria celebrada el día 09 de julio de 1.999, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**2.4.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 3 "LAS CASAS".-** Por el Secretario se lectura a propuesta de la Sr. Alcalde-Presidente en relación con el asunto epigrafiado, cuyo tenor literal es el que sigue:

"Para dar cumplimiento al punto 4 del acuerdo de la COTMA de Canarias, tomado el pasado día 8 de junio, se realiza el siguiente escrito para su aprobación y remisión, referente a la adquisición por el Ayuntamiento de los suelos reservados a dotaciones.

El plan parcial, promovido por la Sociedad Cooperativa Arguineguín tiene como objeto la edificación de 54 viviendas en régimen de cooperativa, con tipología de viviendas adosadas de baja densidad.

Por imposición del Plan General las dotaciones correspondientes a zona escolar cultural y deportiva, con sumen una superficie de suelo muy superior a la que correspondería como reserva obligatoria por aplicación del Reglamento de Planeamiento. Estos excesos son de 1.810 m2. en zona deportiva y 4.270 m2. para la dotación escolar.

En las reuniones mantenidas entre los representantes de la Cooperativa y del Ayuntamiento, se analizó este aspecto y en consideración que la promoción del plan no tenía como objeto el mercado libre inmobiliario, ya que la cooperativa no llega a poder edificar el número de viviendas que necesita y que, por otra parte, la cesión de suelo escolar es muy elevada, como consecuencia de solucionar el déficit existente en el barrio de Las Casas, se llegó a un acuerdo en el sentido de computar este exceso de cesión de suelo como parte integrante de la cesión obligatoria de 10% del aprovechamiento medio del plan.

Es por estas razones por las que se propone que en contestación al citado acuerdo de la COTMA se tome el siguiente acuerdo:

1º.- El suelo correspondiente a dotación deportiva es de cesión obligatoria y gratuita en favor del Ayuntamiento.

2º.- Los 4.270 m2. de suelo de exceso en la dotación escolar los deberá adquirir el Ayuntamiento, a costa del 10% del aprovechamiento medio que le corresponda y cuya concreción se presentará en el preceptivo proyecto de compensación."







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



La Comisión Municipal de Gobierno, a la vista de la propuesta que antecede, por unanimidad, acuerda prestarle aprobación en sus propios términos.

Todo ello, a reserva de los términos exactos que resulten de la aprobación del acta, a tenor de lo preceptuado en el artículo 206 del vigente Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

Y para que así conste libro la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en la Villa de San Bartolomé de Tirajana, a 12 de julio de mil novecientos noventa y nueve.

Vº Bº.  
El Alcalde.

Fdo: José-Juan Santana Quintana.



**ANEXO Nº 1 .- ARTICULO 4.4 (SISTEMA DE ACTUACION)**





Por otra parte los futuros propietarios se deben comprometer a subrogarse en la proporción que les corresponda de las obligaciones de los promotores en cuanto a conservación de la urbanización.

4) El promotor se compromete a presentar conjuntamente con el proyecto de urbanización, el proyecto de Compensación, en el que quedarán reflejados los suelos correspondientes a las cesiones obligatorias y su sistema de conservación hasta la entrega de la urbanización al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. Asimismo, se compromete a prever en el Proyecto de Urbanización dos plazas como mínimo, para minusválidos en la franja de aparcamientos situada junto a las parcelas dotacionales.

#### **5.- GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS**

Para asegurar estas garantías y responder de forma concreta a estos compromisos ante el Ayuntamiento, los promotores realizarán un depósito a favor de este por un importe del 6% por cualquiera de los medios legalmente admitidos y que sería retirado con la conclusión de las obras de urbanización. El momento de la constitución del depósito deberá ser fijado por el propio Ayuntamiento en el acto de la aprobación provisional.

#### **6.- MEDIOS ECONOMICOS**

Los medios económicos de que disponen los promotores en la actualidad se centran por una parte en el valor de los terrenos y por otro lado en su solvencia económica, respaldada por los socios de la Cooperativa, capaz para asumir los costos de urbanización del presente Plan Parcial.



ANEXO Nº 2.- ARTICULO 13 (ORD. GENERALES)



- Deportivo
- Aparcamientos y garajes.



### Uso Residencial o de Vivienda

#### 12.- DEFINICIÓN

Es el uso de las edificaciones destinadas a residencia permanente de personas y que como mínimo constan de estar-comedor, cocina, baño y un dormitorio.

#### 13.- TIPOLOGIAS

Dentro del Plan Parcial se definen una única tipología de vivienda, que corresponde a: Vivienda unifamiliar aislada o pareada.- Son aquellas viviendas unifamiliares que o bien quedan exentas dentro de su jardín privado o como máximo pueden adosarse por una medianera para constituir edificios de dos viviendas pareadas.

Vivienda unifamiliar adosada.- Son aquellas viviendas unifamiliares que pueden adosarse por ambas medianeras, constituyendo una edificación en hilera.

### Uso de Comercio y Oficinas

#### 14.- DEFINICIÓN

El uso de comercio es el que corresponde a locales de servicio público destinado a la compraventa de mercancías, así como bares, restaurantes y los que se dediquen a la atención al público por parte de entidades públicas o privadas, incluyendo los despachos particulares de profesionales de cualquier clase.

#### 15.- SITUACIÓN DE LOCALES

Los locales destinados a estos usos se situarán exclusivamente en la parcela que tiene tolerancia de este uso, quedando expresamente prohibido el uso comercial en las parcelas destinadas a vivienda.

ANEXO N° 3.- PAGINA 46 DE LA MEMORIA



Los aparcamientos serán 53 uds anejas a la red viaria y 54 uds en parcelas, correspondientes a un mínimo de una plaza cada vivienda.



#### 8.4- SUELO DE CESION AL AYUNTAMIENTO

Serán de cesión obligatoria y gratuita los siguientes suelos:

- Viario y peatonales ..... 5.970 m2
- Aparcamientos públicos ..... 665 m2
- Zona Verde y Area Juego ... 2.949 m2
- Social ..... 500 m2
- Docente ..... 730 m2
- Deportivo ..... 1.810 m2

Quedando para compensar, con cargo al 10% de Aprovechamiento Medio con el Ayuntamiento el siguiente suelo:

- Docente ..... 4.270 m2

Al margen de los suelos de cesión que se especifican en este apartado, al Ayuntamiento le corresponde recibir el 10% del Aprovechamiento del sector, con la obligación de participar en el mismo porcentaje del costo de las obras de urbanización.