



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

Expte. : 25/99
Planeamiento
18-09-2004

[Firma]

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
MODIFICACION PUNTUAL Nº 22 SOBRE LA PARCELA H
URBANIZACIÓN SAN AGUSTÍN**

EXPT. 25/99

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

El presente expediente tiene por objeto la modificación de los usos previstos para la subparcela H2 de San Agustín, que es una de las dos unidades en las que se encuentra dividida la parcela H de la Urbanización San Agustín.

Aunque la parcela H, con una superficie de 4.234 m² sea urbanísticamente una, contiene dos parcelas diferenciadas morfológica y funcionalmente y con ordenanzas diferentes, las denominadas H1 y H2.

Las superficies de éstas son las siguientes:

parcela H1	580 m ²
parcela H2	3.654 m ²



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

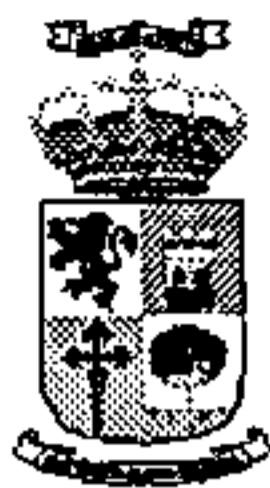
JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Esta modificación puntual del PGOU, se fundamenta en el convenio suscrito por este Ayuntamiento y la entidad EXTUR G.C. SL con fecha 12 de noviembre de 1.999 y aprobado en sesión plenaria del 31 de Marzo de 2000 con fundamento en lo establecido en el Art. 236 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

La parcela H de la Urbanización San Agustín es una de las que provienen de la ordenación original de la llamada "Zona San Agustín", donde se destinaba a edificio singular, y se establecían dos zonas con usos distintos, la de uso comercial, con una planta sobre la rasante del aparcamiento y la de uso restaurante y cinematógrafo con dos plantas sobre la misma.

Estas dos zonas se desarrollaron, pues, independientemente. En la primera se construyeron locales comerciales de una planta y otra más bajo la rasante. En la segunda, en lugar del uso previsto de restaurante y cinematógrafo, un club privado con restaurante, sala de fiestas, piscina, terrazas y jardines.

Este club cerró sus puertas debido a su falta de rentabilidad.

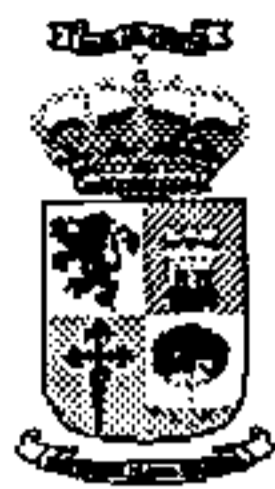


ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Dado que los usos atribuidos a la parcela H2 no han sido factibles, caso cinematógrafo, o no han podido sostenerse, caso club privado, se hace necesario implantar otros nuevos a fin de no dejarla vacía de contenido.

Teniendo en cuenta que los usos comerciales y de ocio en la zona de San Agustín tienen actualmente su ubicación preferente en el centro comercial construido en la parcela nº 70, con una superficie de 19.400 metros, destinada inicialmente al uso hotelero y posteriormente recalificada para uso comercial, es lógico recuperar este uso asignándolo a una parcela como la H2, situada en primera línea de la playa, como así se hizo con la parcela G destinada a restaurante y luego recalificada para bungalows. Siendo la oferta comercial y de ocio tan amplia, no puede argumentarse que el cambio de uso propuesto pueda suponer una pérdida sustancial de la misma.

Por otra parte, en la modificación que se propone no se elimina la necesidad de incluir equipamiento turístico complementario para mejor cualificación del uso hotelero.



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

USOS ACTUALES Y PROPUESTOS

La presente modificación se refiere a los usos propuestos para la parcela

H2 de la siguiente forma:

USOS ACTUALES:

- Restaurante y cinematógrafo.

USOS PROPUESTOS:

- Hotel con categoría de cuatro estrellas para 66 plazas.

- Equipamiento turístico complementario.



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

NORMATIVA DE APLICACION

La normativa que afecta a la parcela H2 en lo concerniente a la introducción del uso de alojamiento turístico es la siguiente:

DL 1/2000. TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS.

Es obligatoria la cesión para zona verde pública de 5 m² por plaza alojativa creada.

LEY 7/95 DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS.

Art. 35. La instalación hotelera cumplirá con el estándar de densidad de 50 m² de parcela por plaza.

Art. 32. Se definirá la modalidad y categoría del establecimiento hotelero.

PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Art. 44. Se debe definir la densidad bruta de alojamiento del área consolidada de referencia de la parcela, en este caso la del Plan Parcial San Agustín.



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

LEY DE COSTAS

Art. 25. No podrá destinarse a alojamiento, la superficie de la parcela afectada por la servidumbre de protección.

D.T. Novena del Reglamento de Costas:

“Se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre”.

“El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante estudios de detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados”.



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

MATERIALIZACIÓN DE LOS ESTANDARES

CAPACIDAD ALOJATIVA MÁXIMA

Se establece en **66 plazas**.

CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES

A razón de 5 m² por plaza y 66 plazas se fija en **330 m²**.

La delimitación de este área se representa en el plano de zonificación.

SUPERFICIE NETA DE LA SUBPARCELA H2

Restando de los 3.654 m² existentes la cesión obligatoria de 330 m² se obtienen **3.324 m² de superficie neta**.

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/95 DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS

De la aplicación del estándar de densidad de 50 m² por plaza a la superficie neta de la parcela, (3.324 m²) se constata el cumplimiento de este para un máximo de **66 plazas alojativas**.

En cuanto a su clasificación, será la de **hotel** con la categoría de **cuatro estrellas**.



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

PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El tope máximo establecido para la densidad bruta es de 0,65 por la máxima densidad neta (en parcela).

$50 \text{ m}^2/\text{plaza} : 0,65 = 76,9 \text{ m}^2/\text{plaza}$ que es la densidad bruta tope.

También se establece que para las áreas consolidadas se podrá permitir la creación de nuevo alojamiento siempre que no se sobrepase en 1,5 veces el límite que marca la densidad bruta tope.

La superficie del sector San Agustín/ Morro Besudo/ Ampliación Las Burras es de 494.000 m².

Por lo tanto, $494.000 \text{ m}^2 / 76,9 \text{ m}^2/\text{plaza}$ nos da un máximo de 6.424 plazas para la zona.

$6.424 \text{ plazas} \times 1,5 = 9.636 \text{ plazas}$ que es el número máximo por encima del que no puede permitirse la creación de nuevo alojamiento.



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

El sector turístico San Agustín/Morro Besudo/Ampliación Las Burras, definido en el Plan General, tiene, analizando los datos aportados por el departamento de Establecimientos Turísticos del Patronato de Turismo de Gran Canaria la siguiente capacidad alojativa hotelera:

Hoteles:

Son 6 establecimientos, con una capacidad alojativa de 2.811 plazas.

Interclub Atlantic	720
IFA Beach	380
Costa Canaria	500
Meliá Tamarindos	595
Folías	158
Don Gregory	458
Total	2.811

Apartamentos y bungalows:

La capacidad de los alojamientos extrahoteleros para la urbanización de San Agustín es de 2.226 plazas, mas 354 en la Ampliación de las burras y 834 plazas en Morro Besudo lo que da el número de 3.414 plazas para todo el sector.

La suma de plazas hoteleras y extrahoteleras es de 6.225, que sumadas a las 66 del nuevo hotel, son 6.291, cantidad inferior a la máxima de 9.636.



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

URBANIZACIÓN SAN AGUSTÍN

PARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	M2 CONSTRUIDOS	UNIDADES	PLAZAS
A	13.750	0,50	6.875	152	304
B	19.000	0,12	2.280	50	100
G	4.260	0,20	852	18	36
1 A LA 12	9.500	0,25	2375	52	104
14	800	0,25	200	4	8
16 A LA 24	6.200	0,25	1.550	34	68
27	600	0,25	150	4	8
28	1.000	0,25	250	5	10
30 A LA 52	17.000	0,25	4.250	94	188
63 A LA 68	4.400	0,25	1.100	24	48
13	900	0,50	450	10	20
15 Y 25	1.500	0,50	750	16	32
26	1.500	0,50	750	187	374
53 A LA 56	2.800	0,50	1.400	31	62
60	3.200	0,50	1.600	35	70
61	4.900	0,50	2.450	54	108
72 A LA 80	12.000	0,50	6.000	133	266
62	11.400	0,50	5.700	126	252
71	6.300	0,60	3.780	84	168
TOTAL					2.226



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

URBANIZACIÓN AMPLIACIÓN DE LAS BURRAS

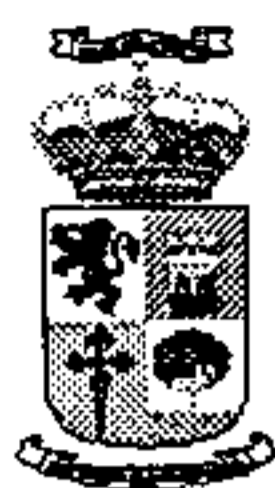
PARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	M2 CONSTRUIDOS	UNIDADES	PLAZAS
107	1.400	0,60	840	18	36
114	1.700	0,60	1.020	22	44
108	1.500	0,80	1.200	26	52
109 A LA 113	5.100	0,60	3.060	68	136
115.Y 116	1.900	0,31	589	13	26
117 A LA 123	5.400	0,25	1.350	30	60
TOTAL					354



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

URBANIZACIÓN MORRO BESUDO

PARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	M2 CONSTRUIDOS	UNIDADES	PLAZAS
M: ZONA A	7.233	0,40	2.893	64	128
K-1 A K-22	25.800	0,50	12.900	286	572
K-26	900	0,50	450	10	20
K-28	900	0,50	450	10	20
K-29	1.200	0,50	600	13	26
K-23	620		366	8	16
K-25	847		710	16	32
K-27	683		412	10	20
TOTAL					834



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

Por otra parte hay que considerar que, según sondeos realizados, en este sector aproximadamente la mitad de las plazas extrahoteleras se está destinando a residencia permanente y no a alojamiento turístico.



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

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Se redactará un **estudio de detalle** donde se señalarán las alineaciones y rasantes, la ordenación de los volúmenes y las determinaciones de contenido ambiental conforme al Decreto 35/95.



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

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA

La ordenanza modificada establece los usos y parámetros para cada una de las dos parcelas H1 y H2, así como la inclusión de la superficie destinada a zona verde.

Las alturas que se permiten son idénticas a las actuales. La ocupación en planta es la misma que la de la edificación actual (1.615m²) y la edificabilidad se distribuye entre los usos de hotel y el de equipamiento turístico complementario sobre la base del convenio en que se fundamenta esta modificación puntual del P.G.O.U.

Se acompañan la ficha actual y la modificada de la ordenanza.



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

FICHAS DE ORDENANZA

URBANIZACION SAN AGUSTIN

PARCELA G (Exp n° 86/78. Cambio de uso aprobación definitiva 28 de Febrero de 1980)

SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
4.260,00	Casas vacaciones (Bungalows)			0,20	2.320,00 m ³ .	(1)	> 10,00 mts.(2)

- (1) Una planta y limitando la cota de coronación de los edificios a 1,20 mts. sobre la rasante del aparcamiento
 (2) 4,00 mts. entre edificaciones.

PARCELA H

SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
4.234,00 (1)	(2)					(2)	

- (1) 580,00 m² para la zona donde actualmente esta construido la zona comercial y 3.654 m² para el resto.
 (2) Locales Comerciales: 1 planta sobre la rasante del Parking.
 Restaurante y Cinematógrafo: 2 plantas sobre la rasante del Parking.

PARCELA G (Expt no 86178. Cambio de uso aprobación definitiva 28 de febrero de 1980)

SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
4,260,00	Casas vacaciones			0,20	2.320,00 m ²	(1)	>10,00 mts(2)

(1) Una planta y limitando la Gota de coronación de los edificios a 1,20 mts sobre la rasante del aparcamiento

(2) 4,00 mts. entre edificaciones

PARCELA H

PARCELA	SUPERFICIE (M2)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACIÓN (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)	VOLUMEN (M3/M2)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
H1	580	Comercial		580	1.160		1S/R 1B/R	(3)
H2	3.324	Hotel	Equipamiento Turístico Complementario	1.615	4.845 (1)		2S/R 1B/R	(3)
ZV	330	Espacio Libre			0			

(1) 3.594 m2 destinados a hotel
1.251 m2 para equipamiento turístico complementario.

(2) Sobre la rasante del aparcamiento de la Plaza de los Cocoteros.

(3) Afección Ley de Costas. 6 m servidumbre de tránsito y 20 m servidumbre de protección.



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

PLANOS DE INFORMACIÓN



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

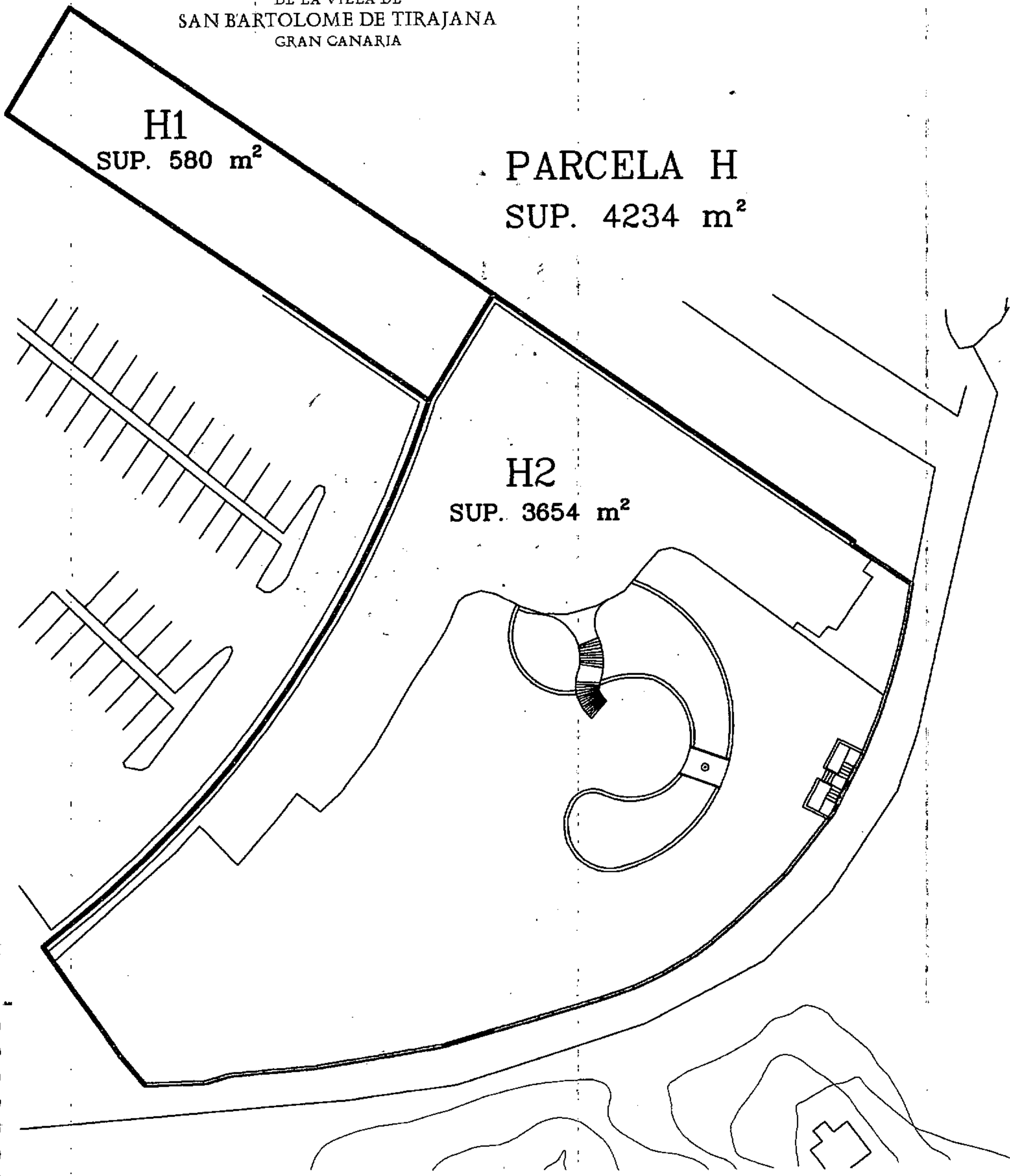
PARCELARIO

E: 1/500

H1
SUP. 580 m²

PARCELA H
SUP. 4234 m²

H2
SUP. 3654 m²

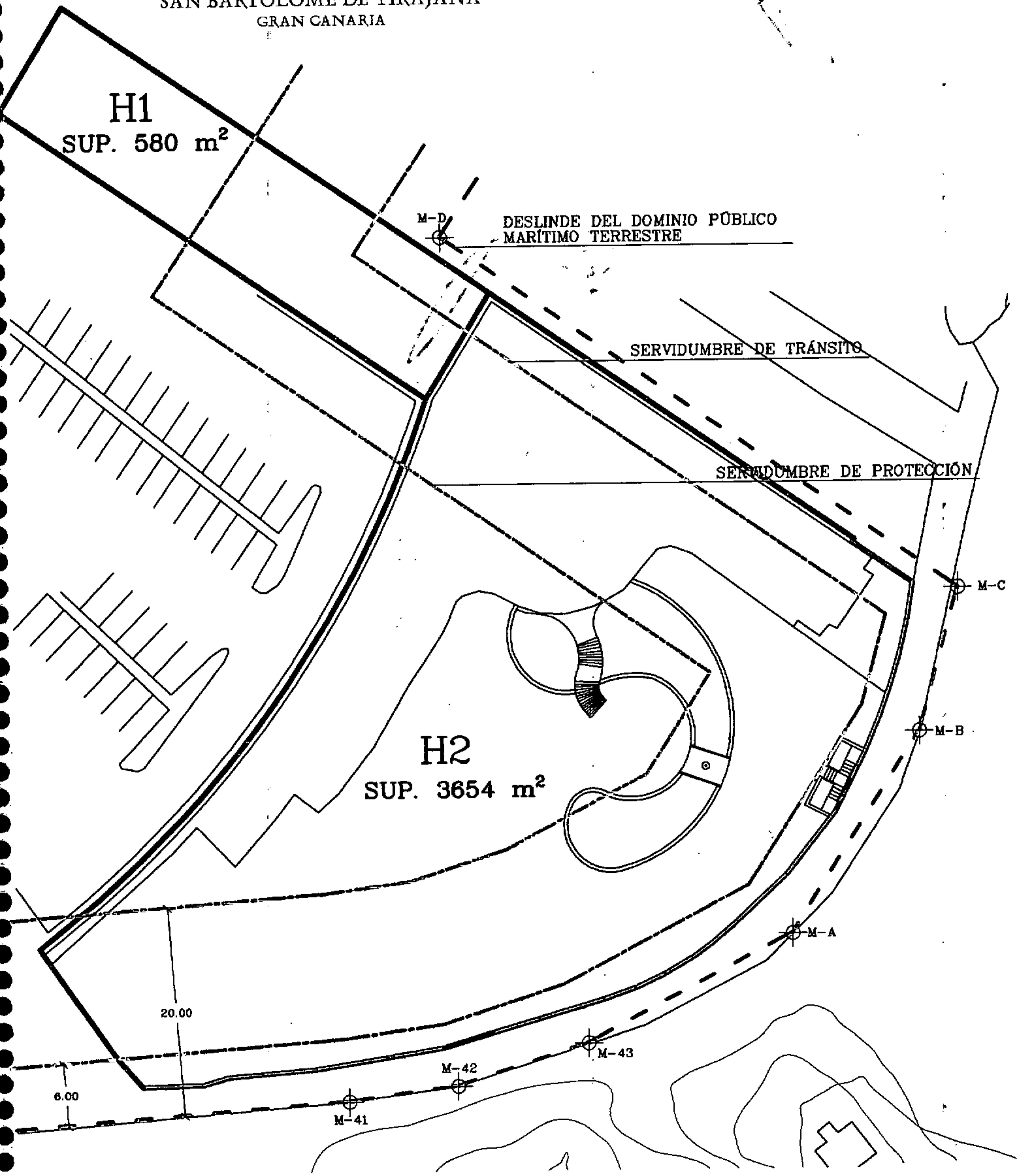




ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

AFECCION POR LA LEY DE COSTAS

E: 1/500





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



Handwritten notes or a list of items, possibly related to the ordinance, written vertically in dark ink.

ORDENACIÓN



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

ZONIFICACIÓN

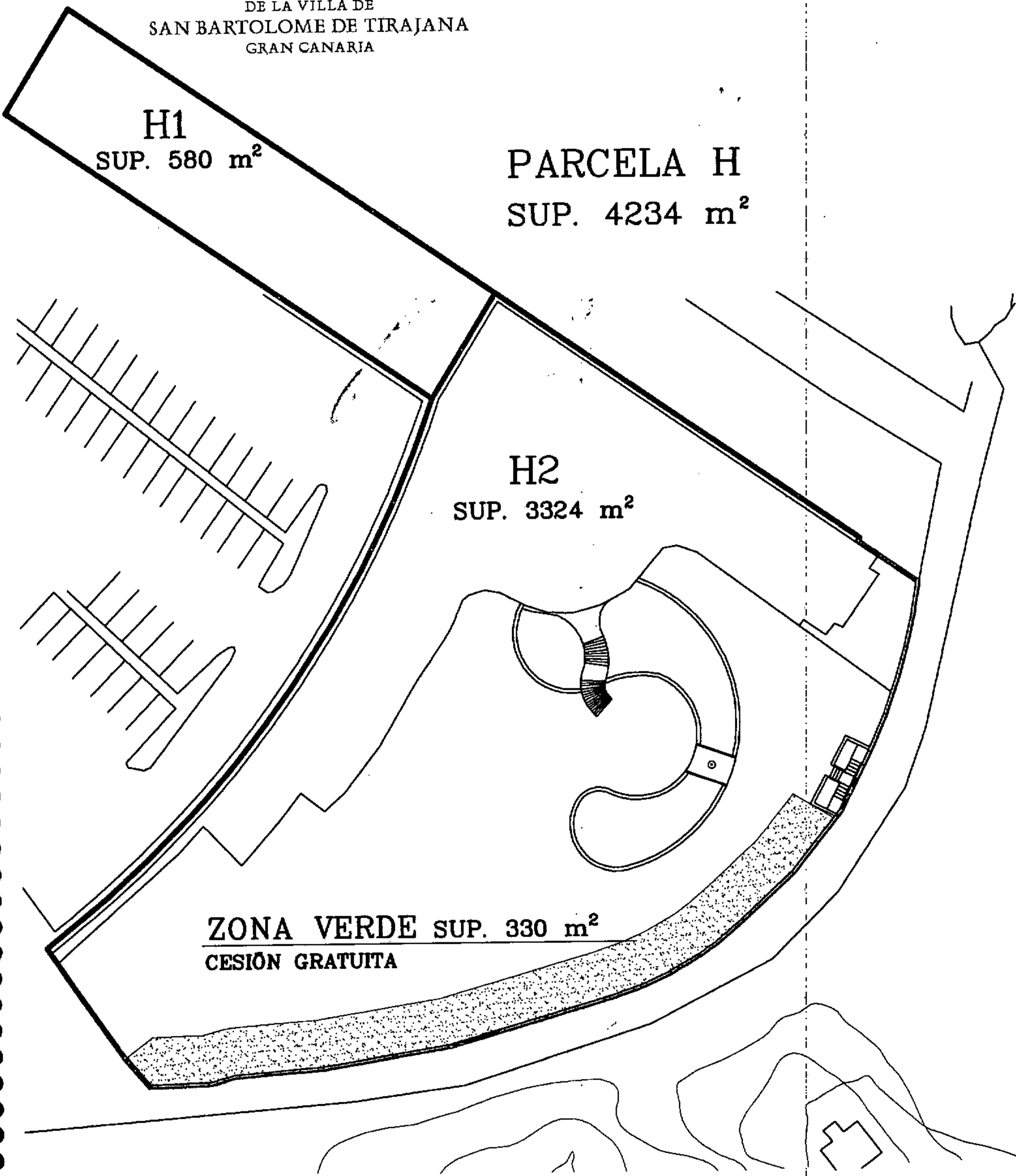
E: 1/500

H1
SUP. 580 m²

PARCELA H
SUP. 4234 m²

H2
SUP. 3324 m²

ZONA VERDE SUP. 330 m²
CESIÓN GRATUITA





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

PLANOS O-15 Y 31

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 9 DIC 2000 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión

12 FEB 2001



DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 25/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-11-97 y provisionalmente el día 31-3-00 y 27-10-00

San Bartolomé de Tirajana, a Octub 2000

EL SECRETARIO GENERAL

P. d.

