

TEXTO REFUNDIDO
DEL PLAN PARCIAL SECTOR S10

"TABLERO T4"



MEMORIA

Exp. N° 32/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado PELMI IVASLENTE por el
Pleno Municipal de ordinación celebrada
con fecha 30 Noviembre 2001
San Bartolomé de Guasmas Noviembre 2002
EL SE...
p. d.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99

Y PROVISIONALMENTE el día 27 ABR 2001



San Bartolomé de Tirajana, a

MAY 2001

EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several long, sweeping strokes, positioned over the text 'EL SECRETARIO GENERAL, p. d.'

CAPITULO I

1.- ANTECEDENTES

La zona objeto del presente instrumento de planeamiento es un ámbito ordenado por el Plan Parcial que desarrolla el sector S10 (Tablero T4), del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, aprobado por la CUMAC el 9 de Mayo de 1996 (B.O.P. de 6 de Diciembre de 1996). Su Texto Refundido fue aprobado por Orden Departamental la Consejería de Política Territorial de 26 de Noviembre de 1996.

La Ley Canaria 11/1990, de 13 de Julio, de Prevención del Impacto Ecológico establece en su Disposición Transitoria Segunda que los Planes Generales y Normas Complementarias Subsidiarias se sometan a Evaluación Detallada de Impacto Ecológico.

Sin embargo, hoy no resulta adecuado limitar exclusivamente a los Instrumentos de Planeamiento Municipal la definición del contenido reglamentario de las medidas de protección, pues en realidad éste debe extenderse también al ámbito del Planeamiento de Desarrollo.

Realmente corresponde a aquella categoría superior de instrumentos las decisiones fundamentales en materia ambiental como es, la localización de los usos, la actividad sobre el territorio y la fijación de su nivel de intensidad. Los restantes instrumentos de ordenación tienen por objeto detallar, desarrollar y ejecutar aquellas determinaciones donde también se producirán efectos ambientales.

Por tanto se justifica así, el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento aprobada por Decreto 35/1995, de 24 de Febrero (BOC nº 36, de 24 de Marzo, 1995).

Expte. 31/99

del día 31 de Diciembre de 1999

con motivo de la celebración

del Pleno Municipal con fecha 30 Noviembre 2001

con fecha 30 Noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana a Noviembre 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d. 



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99 y PRINCIPALMENTE el día 27 ABR 2001



San Bartolomé de Tirajana, a

MAY 2001

EL SECRETARIO GENERAL,
p. d. 

En contestación al informe emitido por la oficina técnica Municipal con relación a las presuntas deficiencias del Plan Parcial Polígono T-4 del Tablero y a efectos de su aprobación definitiva, se elabora el presente Texto Refundido en el que se recogen las puntualizaciones y correcciones a dicho documento.

1.1).- RED DE SANEAMIENTO

Tal y como se indica en el informe y una vez constatado el posible problema que pudiera surgir debido al establecimiento de la acometida en la Parcela nº3, se opta por desplazarla hacia un punto más bajo y conectándola a un nuevo pozo de registro, quitando la acometida a dos parcelas (nº2 y 3) y transformándola en dos acometidas para una parcela, cuya nueva ubicación se puede ver en la hoja de planos correspondiente.

1.2).- RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN

Al establecer el P.G.O.U. que las estaciones transformadoras no pueden estar situadas en parcelas de uso y dominio público y estar situadas en un peatonal en el Plan Parcial, aunque no impide el tránsito por el mismo al preverse ésta **subterránea**, se corrige dicha deficiencia estableciéndose la misma como parcela propia, tal y como puede observarse en la hoja de planos correspondiente, de tal forma que la nueva zonificación de las parcelas quedaría como se refleja en el Capítulo IX.

1.3).- RED DE ABASTECIMIENTO

El suministro de agua potable a la nueva urbanización será prestado por la empresa ELECTRICA MASPALOMAS, S.A. (ELMASA), concesionaria de los Servicios Públicos de Abastecimiento de agua y Saneamiento en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana.

Exp. N° 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión adivada celebrada
con fecha 30 Noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2001
EL SECRETARIO GENERAL,

P. d.




DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por C.M.G. el día 17 DIC 99
Y FINALMENTE el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a MAY 2001

EL SECRETARIO GENERAL,
P. d.



En el diseño de la red de Abastecimiento se ha considerado una red de distribución en anillo, apoyada en la existente en el vial de acceso a este Plan Parcial, que es de fundición de 150 mm de diámetro.

Esta red está formada por 800 mts. de tubería de 110 mm. de diámetro que van situadas bajo las aceras y 45 mts bajo calzada. Se disponen, además, las válvulas y acometidas necesarias y las bocas de incendio prescritas en las normas vigentes.

En cuanto a material de la tubería de la red, si bien el reglamento Municipal de instalaciones de redes para agua potable aprobado por el Ilre. Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, propone como idóneas las tuberías de amianto cemento ó de fundición dúctil, se ha creído oportuno la utilización en este caso de la tubería de policlururo de vinilo PVC.

Se ha optado finalmente por esta solución principalmente debido a que es un material que posee menor coeficiente de fricción que la tubería de fundición, lo cual disminuye las pérdidas de carga, obteniéndose valores de presión mayores que para la tubería de fundición y fibrocemento.

Por otra parte la tubería de PVC posee otro tipo de ventajas en relación al resto como pueden ser su absoluta estanqueidad en presión o en depresión, mayor facilidad y rapidez en el montaje, absorción de movimientos de asentamiento del terreno, puesta en marcha inmediata después de la instalación, facilita las reparaciones en obra vieja, menor coste final de la obra terminada, superficie interna perfectamente lisa, no se forman incrustaciones, mínimas pérdidas de carga, absorción de contracciones y dilataciones del tubo, etc...

Estas tuberías de presión se fabrican de conformidad con las normas UNE, de forma que son capaces de soportar durante más de 50 años, un trabajo continuado a la presión nominal, transportando agua a 20°

Exp. N° 31/99 Rel. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada
con fecha 30 Noviembre 2001
San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

P. d. 



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99 y PROVISIONALMENTE el día 27 ABR 2001



San Bartolomé de Tirajana, a MAY 2001

EL SECRETARIO GENERAL,
p.d. 

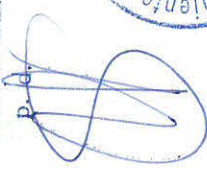
A continuación y en el cuadro anexo se presentan las características técnicas más importantes de la tubería de PVC, así como la Normativa que cumple:

Características técnicas de la tubería de PVC



<u>PROPIEDADES</u>	<u>UNIDADES</u>	<u>VALOR</u>	<u>NORMA</u>
<u>MECÁNICAS</u>			
Peso específico	Kg/cm ³	1.350-1.460	UNE 53.112
Tensión de trabajo a la tracción	Mpa	10	UNE 53.112 Resistencia
	Mpa	≥ 49	UNE 53.112
Alargamiento a la rotura	%	>80	UNE 53.112
Módulo de elasticidad	Kg/cm ²	30.000	UNE 53.112
<u>TÉRMICAS</u>			
Coefficiente de dilatación térmica	$\frac{m}{m^{\circ}C}$	8.10 ⁻⁵	UNE 53.126
Conductividad térmica	$\frac{kcal.m}{m^2.h.^{\circ}C}$	0,13	UNE 53.037
Temperatura de Reblandecimiento Vicat	°C	≥ 79	UNE 53.112
<u>ELÉCTRICAS</u>			
Rigidez dieléctrica	$\frac{KV}{mm}$	35-30	UNE 53.030/102
Resistividad transversal	$\frac{\Omega}{cm}$	10 ¹⁵	UNE 53.122
Constante dieléctrica	-	3,4	-

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada
con fecha 30 Noviembre 2003
San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2003
EL SECRETARIO GENERAL,



San Bartolomé de Tirajana, a

MAY 2001

EL SECRETARIO GENERAL,
p.d.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado
inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99
Y PROVISIONALMENTE el día 27 ABR 2001



Por otra parte, toda la red de abastecimiento está dotada de válvulas de compuerta de fundición dúctil, para la apertura o cierre del fluido, ubicadas además en los sitios adecuados para aislar los tramos, en cada intersección de ramales y a distancias no superiores a los 200 metros de longitud además se colocaron bocas contra-incendios de 80 mm. con una separación máxima entre ellas de 200 m.

1.4).- PLANOS

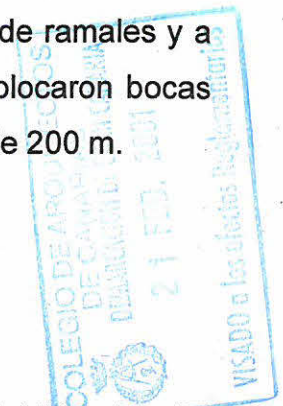
Se anexan al presente documento la totalidad de los planos del Plan Parcial que sustituyen en su integridad a los primitivos.

2.- LOCALIZACION Y CLASIFICACION DEL TERRITORIO

El territorio ordenado es una pieza de terreno localizada entre el suelo urbano del antiguo sector T3 del Tablero, el suelo urbano del primitivo núcleo del Tablero, el sector T2 – hoy en día totalmente urbanizado y parcialmente construido- y el Polígono Industrial del Tablero –hoy en día totalmente urbanizado- en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana, que linda por su lado Norte con suelo urbano (antiguo sector T3), en su lado Sur con el suelo urbano del antiguo sector T2, por el Este con el núcleo urbano del Tablero, y por el Oeste con la calle que le separa del Polígono Industrial del Tablero.

El territorio tiene una superficie de 23.492 m². según medición real efectuada sobre la finca, siempre con los límites definidos en el Plan General.

El citado Plan General clasifica el territorio como Suelo Urbanizable Programado de Uso Residencial Permanente. Por la ubicación de éste, adjunto al núcleo urbano del Tablero, el Plan Parcial ha tenido como objetivo propiciar el desarrollo residencial de esta zona con grandes problemas de suelo residencial por la creciente población.



Exp. N.º 31/99 Rel. Urb. N.º 100
Documento nº 1 de Edif. Local. 1000
Pleno nº 1ª en sesión ordinaria
con fecha 20 Noviembre 2001
San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2001
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99 y PROVISIONALMENTE el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a MAY 2001

EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

[Handwritten signature]

Los terrenos tienen accesibilidad en la actualidad a través de la calle que le separa del Polígono Industrial del Tablero, así como de una calle que procede del sector de suelo urbano del antiguo sector T3 y por último a través de la mitad de la calle, actualmente ejecutada, que supone su linde con el suelo urbano del antiguo sector T2 del Tablero.



Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado por el PLENO MUNICIPAL por el
Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada
con fecha 30 Noviembre 2001
San Bartolomé de Tirajana, Noviembre 2001
EL SECRETARIO MUNICIPAL,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99 aprobado

inicialmente por el Pleno Municipal el día

17 DIC 99

y P OVI FINALMENTE el día 27 ABR 2001



San Bartolomé de Tirajana, a

MAY 2001

EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada
con fecha 30 Noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



CAPITULO II

PROMOTOR Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACIÓN

2.1.- PROMOTOR

El promotor del presente Plan Parcial es la entidad Theo Gerlach Wohnungsban&Cia Sociedad en Comandita, como propietario del 60,23% de los terrenos del Plan Parcial.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACIÓN

El Plan Parcial que desarrolla el sector 4 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, se tramita por el promotor en cumplimiento de las Normas aprobadas por la CUMAC, en su sesión de 9 de Mayo de 1996 y publicadas en el B.O.P. de 6 de Diciembre de 1996, donde se daba al promotor un plazo de dos años para la presentación del Plan.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99

y DEFINITIVAMENTE el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a

MAY 2001



EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada con fecha 30 Noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



CAPITULO III

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1.- NORMATIVA DE APLICACION

El presente Planeamiento cumplirá con lo dispuesto en la Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 76 y demás legislación concordante. Asimismo, estará a lo dispuesto en el DL 1/ 2000, de Ordenación del Territorio de Canarias.

Se redacta el mismo al amparo del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, promovidas por el citado Ayuntamiento. Se ajustará el Plan Parcial a las determinaciones siguientes, definidas en las Normas I del citado planeamiento para el sector 10 aprobadas definitivamente.

- * Superficie Sector .. 23.492 m²
- * Uso Residencial
- * Parcela mínima 150 m²
- * Densidad 40 viv/ha.
- * Altura máxima 3 plantas
- * Ocupación 80%
- * Edificabilidad 0,60 m²/m²

A este sector se le imputa desde el PGOU un sistema general de Parque Urbano de 5.505 m² en Tarajalillo.

Normativa de Aplicación

Será de aplicación la Normativa actual del Plan General de Ordenación Urbanas aprobadas por Orden Departamental de 26 de Noviembre de 1.996.

23492
5505

28997 ✓

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99 y por el Ayuntamiento el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a MAY 2001



EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada con fecha 30 Noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



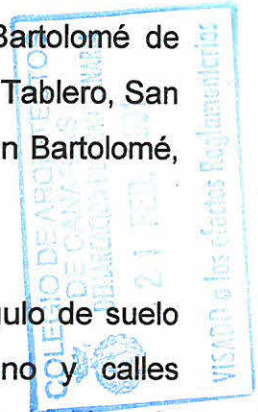
3.2.- ADECUACIÓN DEL AMBITO DEL PLANEAMIENTO EN EL CONTEXTO MUNICIPAL

La implantación del uso residencial en el Municipio de San Bartolomé de Tirajana, se concentra principalmente en los cascos urbanos del Tablero, San Fernando, Juan Grande, Castillo del Romeral, Aldea Blanca, San Bartolomé, Cercados de Espino y El Pajar.

En este caso, estamos en una zona que conforma un rectángulo de suelo urbanizable rodeado por todos sus lados por suelo urbano y calles conformadas y pavimentadas, y con graves problemas para resolver la necesidad de ofertar suelo residencial para la población cada vez más creciente de este núcleo urbano.

Analizando la ubicación de los terrenos que configuran el presente Plan Parcial y cuyo objetivo principal es propiciar el desarrollo residencial de la zona adjunta al casco urbano del Tablero, se observa lo siguiente:

- a) Los terrenos están situados en pleno corazón del suelo urbano del Tablero, de uso residencial.
- b) El terreno es prácticamente llano en la dirección Este-Oeste (pendiente media del 1,2%) y con pendiente del 3 % en dirección Norte-Sur.
- c) El terreno a ordenar tiene accesibilidad en la actualidad a través de las calles Hawai (que lo conecta con el suelo urbano del T3), por la calle San Salvador (que lo separa del Polígono Industrial con una zona verde de treinta metros de anchura) y por la calle que lo separa del suelo urbano del antiguo sector T2. Este sistema viario queda así contemplado en el Plan General de Ordenación.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99 y P. OVIACIONALMENTE el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a MAY 2001



EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

Exp. N.º 31/99 Ref. I.º B. N.º M.º
Documento RELEVANTE por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada con fecha 30 Noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

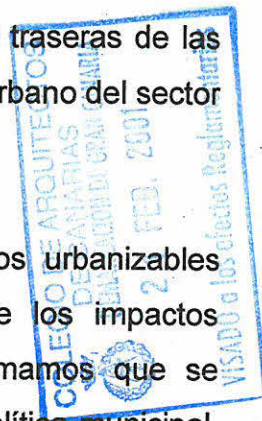
[Handwritten signature]



d) En el ámbito del Plan, no existen valores que merezcan protección especial, por razones de flora, valores culturales, etc.

e) Se deberá prestar especial atención al tratamiento de las traseras de las edificaciones colindantes con este planeamiento en el suelo urbano del sector T3.

Por estas motivaciones, y con la pauta de que, los suelos urbanizables respetan al máximo los recursos naturales y se aminore los impactos ambientales que todo desarrollo residencial provoca, estimamos que se cumplen los objetivos que el Plan General, y por tanto, la política municipal, propugna para la planificación futura del municipio.



3.3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y ESTRUCTURAS DE LA PROPIEDAD

Los terrenos objeto de Planeamiento correspondiente al sector nº 10 "El Tablero T4", tienen una superficie de 23.492 m², tal y como resulta de una medición real sobre los límites definidos en el Plan General de Ordenación.

El ámbito del polígono queda delimitado en la hoja de planos nº 2 y sus linderos son:

Al Norte, con el suelo con suelo urbano (antiguo sector T3), al Sur con el suelo urbano del antiguo sector T2, al Este con el núcleo urbano del Tablero, y al Oeste con la calle San Salvador que le separa del Polígono Industrial del Tablero.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el día 17 de Mayo 99 y **DEFINITIVAMENTE** el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a

MAY 2001



EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el
Pleno Municipal en sesión adivana celebrada
con fecha 30 Noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



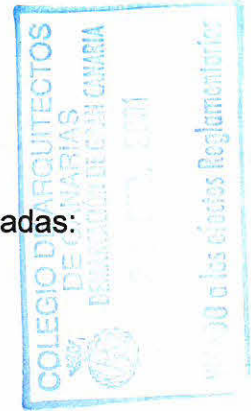
3.4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS VARIABLES AMBIENTALES DEL TERRITORIO

3.4.1.- Situación Geográfica

La Isla de Gran Canaria, se halla situada en las coordenadas:

Longitud 14° 31' 14" – 15° 51' 14"

Latitud 27° 40' 00" - 28° 20' 00"



Ocupando la zona centro-oriental del Archipiélago Canario.

La zona de actuación del presente proyecto se ubica en la zona sur de la Isla en el núcleo urbano del Tablero.

3.4.2.- Características Geológicas

La zona estudiada está situada sobre la denominada Paleocanaria o Tamarán, que es la parte más antigua de la Isla en lo que se refiere a su formación.

El sustrato geológico está formado por materiales viejos emitidos durante el Ciclo 1, ciclo de actividad volcánica más antiguo de la Isla (14.5-9.8 m.a.). Este ciclo comenzó con la emisión de un escudo basáltico, sobre el que tuvo lugar la aparición de lavas y mantos de ignimbritas, que deslizándose sobre los antiguos basaltos los cubren en todas direcciones.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99 y PROVISIONALMENTE el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a

MAY 2001

EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.



Exp. N.º 31/99 del DUBANTE M.
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada
con fecha 30 Noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



Con posterioridad a esta fase de formación, tiene lugar un período de erosión tras el cual queda definido el Barranco de Fataga, situado al este de la zona que nos ocupa.

A este descanso eruptivo le sigue otra etapa de actividad volcánica, el Ciclo del Roque Nublo (5-3.5 m.a.), representado en sectores del sur, como en el Tablero de Maspalomas.



3.4.3.- Características Geomorfológicas

En el área definida se aprecia, por una parte, suelos abandonados cuyo anterior uso fue agrícola. En general, es una zona pedregosa resultado de la acción del viento y, en menor medida, de la acción de las lluvias.

3.4.4.- Características Morfológicas

Los aspectos morfológicos del terreno en el que se va a realizar el Planeamiento que más interesan son:

Hipsometría - Clinometría

La totalidad de los terrenos objeto del presente Proyecto, se encuentran entre las cotas 85 y 90. El Plan es bastante uniforme, con una pendiente muy suave del 3% en el sentido Norte-Sur, y casi horizontal en el sentido Este-Oeste.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado

por el Pleno Municipal el día 17 de Mayo 99
P. D. DEFINITIVAMENTE el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a

MAY 2001



EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada
con fecha 30 Noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2001

EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.



Accesibilidad

El ámbito del Plan Parcial es atravesado por su lindero Oeste por la calle San Salvador que va desde la carretera del Salobre hasta la glorieta que la conecta posteriormente con el camino del Quinto, Sonneland y la autopista GC-1. Asimismo, tiene dos conexiones más con el suelo urbano del Tablero.

3.4.5.- Características Climáticas

El factor que define el clima en esta zona, es su posición en la zona de Sotavento de la Isla, que origina unas condiciones climáticas de marcado carácter seco, soleado y cálido.

-Temperatura

Presenta poca variación a lo largo de todo el año, siendo la temperatura media anual diaria de 22°C, situándose la media máxima en 25°C y la media mínima en 17°C.

-Pluviometría

El rasgo más notorio de las precipitaciones es su irregularidad, puesto que tienen lugar durante los meses de invierno y de forma discontinua. Suelen producirse como chubascos violentos como consecuencia de las borrascas del Suroeste que descargan en cortos períodos de tiempo considerables aguaceros. En esta zona las precipitaciones medias anuales se sitúan por debajo de los 100 mm. Estos datos han sido recogidos de las estaciones más cercanas, que son la 130-Ayagaures y 96-El Tablero.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99 y PROVISIONALMENTE el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a MAY 2001



EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada
con fecha 30 Noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2003

EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.



-Humedad

La humedad relativa se calcula en el 50%, que es baja con respecto al resto de la Isla ya que se sitúa por encima del 70%.

-Insolación

Es muy elevada, debido sobretodo a que no existe ninguna influencia del régimen de los alisios. Esta escasa nubosidad permite registrar en esta zona aproximadamente 300 días de sol al año.

-Vientos

El área descrita se sitúa a sotavento del alisio, y por lo tanto suele dominar la calma. Sin embargo, existe un viento del suroeste que rebasa la punta de Maspalomas y cuya intensidad es muy variable que puede afectar a la zona.

3.4.6.- Características hidrológicas

En la zona que nos ocupa no existe ningún tipo de tuberías ni depósitos.

3.4.7.- Características edáficas

La zona descrita aparece, en gran parte, con movimientos de tierra y materiales abandonados de las obras en los sectores contiguos. Esta actividad humana ha propiciado una degradación acusada del tapiz vegetal, por lo que se ha producido una intensificación en la

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99 y PRINCIPALMENTE el día 27 ABR 2001



San Bartolomé de Tirajana, a

MAY 2001

EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado INDIVIDUALMENTE por el
Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada
con fecha 30 Noviembre 2001
San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



erosión. En estos terrenos, el viento arrastra los granos finos del suelo formando superficies pedregosas. Por tanto, el suelo actual es resultado de factores físicos y biológicos. Cabe destacar el aspecto árido que presenta el terreno.

3.4.8.- Características paisajísticas

La zona de estudio presenta un aspecto bastante uniforme de lo que fue un área dedicada en su día a la agricultura, si bien exhibe un estado de abandono considerable.

Al estar abandonado este terreno, una parte es utilizada como depósito de escombros y basuras urbanas.

El paisaje a considerar es el que proporciona la edificación del núcleo urbano de El Tablero, con edificación de dos y tres plantas y remates de cubierta de volúmenes cúbicos que responden a las cajas de escaleras. Como consecuencia de quedar el sector rodeado por otros sectores ya desarrollados, apenas existe posibilidad de contar con el aprovechamiento del paisaje exterior.

3.5.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

Los terrenos afectados por el Planeamiento no han tenido últimamente ningún tipo de aprovechamiento agrícola.

En cuanto a edificaciones, no existe ningún tipo de edificación en el ámbito del Plan.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado

inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 Dic 99

y PGI finalmente el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a MAY 2001



EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado INDIVIDIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada
con fecha 30 Noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



En infraestructura existente, hay que destacar que existen en estos momentos redes de servicio en las inmediaciones del Plan en las que se apoyará el mismo, pues está conectado con el suelo urbano del Tablero y con la Urbanización del Polígono Industrial.

3.6.- TIPOLOGIA Y LOCALIZACION DE IMPACTOS PREEXISTENTES

Los grandes impactos provienen de los elementos circundantes pudiendo estimar los mismos como poco significativos (R.D. 1131/88 de 30 septiembre).

- Impacto atmosférico

No existe emisión de partículas sólidas en suspensión (polvo)

- Impactos por ruidos y vibraciones

Los ruidos están prohibidos por las Ordenanzas Municipales para los entornos urbanos u periurbanos.

- Impacto sobre el suelo y las aguas

Existe actualmente un impacto conjunto sobre el suelo, por el vertido de escombros originados por el proceso de edificación de los colindantes. No existen aguas subterráneas en este área de estudio.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99

y PROVINCIALMENTE el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a

MAY 2001



EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado PROVINCIALMENTE por el
Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada
con fecha 30 Noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2003

EL SECRETARIO GENERAL,



- Impactos sobre el paisaje

Las prácticas urbanísticas inadecuadas y el enorme abandono de escombros están ocasionando en el borde de nuestro territorio un fuerte impacto paisajístico.

La falta de tratamiento en la inserción de infraestructuras como los tendidos eléctricos y la telefonía han ocasionado un impacto paisajístico dentro del territorio de estudio.

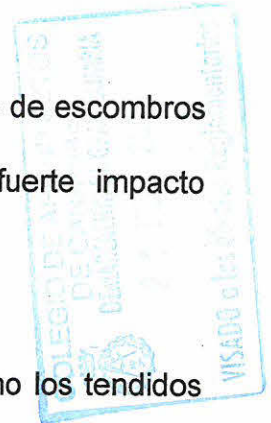
Por último, conviene reseñar como impacto paisajístico, que condiciona la edificación a implantar, la fachada trasera de las edificaciones del polígono T3. Se trata de una medianera ciega de tres plantas de altura, en la que se han levantado volúmenes ciegos por encima de la cubierta y se han abierto huecos de forma totalmente irregular, como puede comprobarse en la documentación fotográfica.

3.7.- DIAGNOSTICO AMBIENTAL

El ámbito territorial ordenado presenta muy concreta problemática ambiental. Esta se deriva sobretodo de la edificación colindante en el sector T3, teniendo menor repercusión los elementos faunísticos, geomórfológicos y topográficos.

- Vegetación

Los elementos vegetales no existen, y por tanto no producen problemática ambiental.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC y PROVISIONALMENTE el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a MAY 2001



EL SECRETARIO GENERAL,
P. d.

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada
con fecha 30 Noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



- Paisaje

En cuanto al paisaje, se debe tener en cuenta el que hace referencia a las edificaciones colindantes con este sector, cuidando la mimetización de las traseras de las mismas. Del análisis paisajístico y su diagnóstico se derivan consecuencias que deben condicionar las ordenanzas de la edificación de este Plan Parcial. En primer lugar, se debe respetar la tipología edificatoria de las zonas colindantes, razón por la que las ordenanzas generales de edificación y estética son similares a las del entorno. En segundo lugar, se presenta una ordenanza diferente para las parcelas 5 y 6 de viviendas, con objeto de permitir una mayor altura de la edificación y minorar el impacto negativo que ahora produce la trasera existente. Como se trata de una pared que tiene cuatro plantas en muchos casos, se ha optado por obligar a realizar una planta baja diáfana y sobre ella permitir dos plantas de viviendas.

- Elementos arquitectónico-etnográficos

No existen.

- Fauna

No existe en la zona.

- Elementos geomorfológicos y topográficos

Los elementos geomorfológicos y topográficos no ofrecen problemática ambiental.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado

inicialmente por el Pleno Municipal el día

17 DIC 99

y PROVISIONALMENTE el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a MAY 2001



EL SECRETARIO GENERAL,
P. G.

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado EXCLUSIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada
con fecha 30 Noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

P. G.





DOCUMENTACION GRAFICA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99

y PROVISIONALMENTE el día 27 ABR 2001



San Bartolomé de Tirajana, a

MAY 2001

EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada con fecha 30 noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.





VISTA GENERAL DEL SECTOR T 4

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99

y PROVISIONALMENTE el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a

MAY 2001



EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

Exp. N.º 31/99 Ref. D.º BANDO
Documento aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada con fecha 30 Noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.





FACHADAS COLINDANTES CON SUELO URBANO
(SECTOR T3)

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99 y PROVISIONALMENTE el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a

MAY 2001



EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

Exp. N.º: 31/99 Ref: URBANISMO
Documento aprobado LIBREMENTE por el
Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada
con fecha 30 Noviembre 2001
San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2001

~~EL SECRETARIO GENERAL,~~



CAPITULO IV

1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

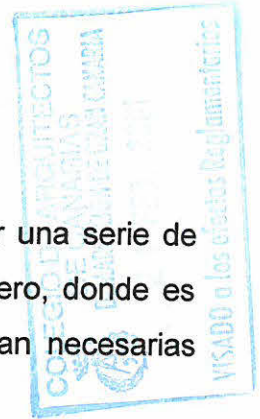
El objetivo principal del presente Plan Parcial es el de resolver una serie de problemas existentes actualmente en el suelo urbano del Tablero, donde es necesaria la localización para la construcción de viviendas, tan necesarias para el desarrollo del pueblo.

Por otro lado, se trata de aprovechar la cercanía del actual núcleo urbano, que en estos momentos está saturado, para la obtención de equipamientos y zonas verdes.

Este objetivo nace para dar respuesta a un aspecto de singular importancia para el futuro desarrollo de este núcleo del Municipio, como es la dotación de suelo residencial y que posibilita el remate del actual núcleo urbano.

Los criterios fundamentales que se han tenido en cuenta para este Plan Parcial son:

- a) Crear una tipología edificatoria parecida a la del actual núcleo urbano, así como las superficies destinadas a dotaciones públicas.
- b) Introducir nuevas parcelas que aseguren establecer una tipología similar a la actual, con una gran zona verde central.
- c) Posibilitar la creación de una parcela para viviendas de empleados de la entidad propiedad de Theo Gerlach.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99 y PROVISIONALMENTE el día 27 ABR 2001



San Bartolomé de Tirajana, a MAY 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada con fecha 30 Noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2003

EL SECRETARIO GENERAL,



2.- CRITERIOS DE PROTECCION Y MEJORA

El Plan General de Ordenación Urbana del Municipio no define para este sector ninguna protección ni mejora. La zona es considerada urbanizable, sin interés agrícola y con ningún objetivo de protección.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99 y PROVISIONALMENTE el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a MAY 2001



EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada con fecha 30 Noviembre 2001
San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2003
EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.



CAPITULO V

ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

Existe una serie de condicionantes que determinan una configuración muy concreta y que a continuación analizamos:

- 1.- La calle San Salvador que va desde el Salobre hasta la conexión con la Autopista GC-1 y la zona turística de Maspalomas.
- 2.- La existencia de la calle colindante con el sector de suelo urbano T2, que marca su rasante y conexión con la calle Manuel Pestana Quintana.
- 3.- La existencia de la calle Hawai, que lo conecta con el suelo urbano del sector de suelo urbano T4, prácticamente edificado en su totalidad.
- 4.- La delimitación de la zona verde, que viene determinada por el Plan General de Ordenación Urbana.

Con estas premisas se han planteado diversas alternativas de tipología de edificación que en este caso por así definirlo el P.G.O.U. centra su desarrollo en la tipología residencia, por lo que la edificación se desarrolla en bloques de residencial colectivo.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99

y PROVISIONALMENTE el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a

MAY 2001



EL SECRETARIO GENERAL,
P. d.

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada con fecha 30 Noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2001

EL SECRETARIO GENERAL,
P. d.



CAPITULO VI

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANISTICA

6.1.- La estructura general.-

La estructura que urbanísticamente conforma la zona a ordenar queda definida por los siguientes elementos:

- El sistema viario interior.
- La localización de las dotaciones locales.
- La distribución de las tipologías residenciales.
- La zona comercial y espacios libres de la servidumbre de protección

6.2.- Estructura viaria y aparcamientos.-

El sistema viario del sector es muy simple y está concebido para posibilitar la conexión del vial principal del Plan Parcial con la calle San Salvador y con la prolongación de la calle Manuel Pestana Quintana. Este vial central se proyecta con una calzada de doble dirección, que a su vez conecta con la prolongación de la calle Hawaii, que conforman las parcelas edificables a ambos lados de la misma, ubicando los aparcamientos en el frente de la zona verde central.

Debido al carácter de la urbanización y a la estructura ya conformada en el núcleo urbano, no parece oportuno plantear una circulación peatonal independiente de la que se realiza por las aceras del sistema viario.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 DIC 99 y PROVISIONALMENTE el día 27 ABR 2001



San Bartolomé de Tirajana, a

MAY 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada con fecha 30 noviembre 2001
San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



La práctica totalidad de los aparcamientos públicos se incluye en el sistema viario, con lo que por una parte se consigue un uso más cómodo y por otra se elimina el impacto visual que pudiera producir un gran espacio destinado a este uso.

6.3.- La distribución de las tipologías residenciales.-

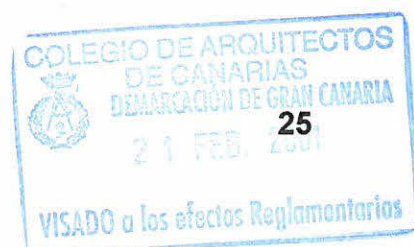
Para la distribución de las edificaciones se ha planteado una altura de tres plantas, más una planta diáfana en la parcela 5 con el fin de minimizar el impacto de las edificaciones colindantes.

6.4.- La localización de los equipamientos.-

Con objeto de definir un área central, se han localizado las edificaciones junto a la zona verde central, con lo que se puede conformar un espacio con una plaza alrededor de la cual se localizan las viviendas.

El equipamiento social se localiza muy accesible desde el centro, junto al nuevo vial y a la prolongación de la calle Hawaii, así como el equipamiento comercial que se sitúa frente al social.

Como puede apreciarse, tanto la localización de los equipamientos, como el tratamiento del sistema viario, contribuyen a conformar una ordenación alrededor de un espacio central (Plaza Pública) que debe constituirse como el foco de relación social.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 17 Dic 99 y DEFINITIVAMENTE el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a MAY 2001

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada con fecha 30 Noviembre 2001
San Bartolomé de Tirajana, a Noviembre 2001
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



EL SECRETARIO GENERAL,
[Handwritten signature]

CAPITULO VII

DESCRIPCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Se describen en este capítulo las redes de las infraestructuras tanto las interiores del sector, como aquellas municipales existentes a las que conectarán las interiores.

7.1.- RED VIARIA

A la urbanización se accede a través de las calles San Salvador, Hawai y por la prolongación de la calle Manuel Pestana Quintana.

La red viaria interior está constituida por dos viales (A y C), que cuentan con una calzada de siete y ocho metros y medio de anchura respectivamente, con aceras de dos metros en ambos casos.

Las características de las secciones tipo figuran en los planos del Plan y son las siguientes:

VIAL	ACERA	APARCAMIENTO	CALZADA
A	2,00		7,00
B	2,00	5,00	7,00
C	2,00		8,50

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 31/99, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día

17 DIC 99

y PROVISIONALMENTE el día 27 ABR 2001

San Bartolomé de Tirajana, a

MAY 2001



EL SECRETARIO GENERAL,

Exp. N.º 31/99 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada con fecha 30 noviembre 2001

San Bartolomé de Tirajana, a noviembre 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.

