

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº: 33 DEL
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN MUNICIPAL DE
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
(TEXTO REFUNDIDO)

MODIFICACIÓN Nº: 33



EQUIPO REDACTOR

FRANCISCO J. GONZÁLEZ GONZÁLEZ JARABA
INGENIERO DE CAMINOS

JOSÉ MIGUEL DÍAZ MARTÍNEZ
ARQUITECTO

JUNIO 2008

Exp. N°. 12/05
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 02/06/08 y 28/07/08

San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL *[Signature]*



ANTECEDENTES

Con la finalidad de dar respuesta al informe técnico emitido por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, de fecha 22 de febrero de 2006, en relación con la Modificación Puntual nº 33 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé Tirajana, se aportan o corrigen los siguientes extremos:

1. Se aportan planos complementarios que posibiliten la comprensión de la modificación que se pretende efectuar.
2. Acreditado el interés público de la modificación en el apartado 1) del documento, se justifica que la misma no supone una modificación sustancial del modelo territorial fijado en el Plan General vigente, legitimándose la misma como una modificación puntual de las recogidas en el apartado 6 de la Disposición Transitoria 2ª del DL 1/2000, modificada por la Ley 2/2004 de 28 de mayo de Medidas Fiscales y Tributarias.
3. Se corrige la terminología utilizada en las fichas de las ordenanzas, sustituyendo el uso característico por el uso principal y el tolerado por el compatible.

Al haberse modificado la numeración de las páginas del documento original del Plan General, se aportaron las fichas de las páginas intermedias entre las parcelas objeto de modificación. Estas páginas se aportan ahora, aclarando que las mismas tienen por objeto poder ser sustituidas en el citado documento.

4. La presente modificación se efectúa con la intención de facilitar una iniciativa de concesión de obra pública regulada por el Real Decreto 2/2000 de 16 de junio, modificado por la Ley 12/2003 de 23 de mayo, reguladora del Contrato de Concesión de Obra Pública, previo el preceptivo concurso para el proyecto, edificación y explotación. Por lo que será el propio Pliego de Condiciones del citado concurso, el que establezca las condiciones de implantación para los diferentes usos que se admiten en la parcela.

Con esta finalidad se corrige el párrafo cuarto del apartado 1) de la Memoria.

Exp. N°: 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 02/06/08 y 28/07/08
San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL *ccell.*

P. d.
[Handwritten signature]



Exp. N° _____
Documento aprobado _____
Pleno Municipal en sesión _____
Pleno _____
con fecha _____
con fecha _____
San Bartolomé de Tirajana, a _____
San _____
EL SECRETARIO GENERAL,
EL SECRETARIO GENERAL,
P. d.



5. Sobre el cumplimiento del Decreto 35/1995 que regula el Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, se modifica el apartado 2.3 de la memoria, ampliando sustancialmente su contenido.

EL INGENIERO DE CAMINOS,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned over the text 'EL INGENIERO DE CAMINOS,'.

Fdo.: Francisco González Gzlez.-Jaraba

Exp. N.º 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada
con fecha 02/06/08 y 23/07/08
San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL *[Signature]*



Exp. N.º _____ Ref. (U.B.) N.º _____
Documento aprobado _____
Pleno Municipal en sesión _____
con fecha _____

San Bartolomé de Tirajana, a _____
EL SECRETARIO GENERAL
p. d.



MODIFICACION PUNTUAL Nº 33 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO DE LA MODIFICACION

Desde hace ya bastantes años las distintas corporaciones que han regido el Municipio de San Bartolomé de Tirajana han constatado la necesidad de espacio para desarrollar la labor administrativa municipal, particularmente en la zona de costa del Municipio, y a ella han intentado dar respuesta, ampliando una y otra vez la actual sede de las Oficinas Municipales o trasladando dependencias a otros edificios de la zona costera.

Basta una rápida visita por las Oficinas de Campo Internacional para comprobar que, a pesar de todas esas acciones, los espacios están totalmente ocupados por funcionarios y trabajadores que realizan su labor de forma penosa, y en algunos casos, en condiciones insalubres. Las mesas y las sillas prácticamente impiden la circulación por los pasillos. Los armarios ya no absorben la totalidad de los expedientes; y los múltiples cambios y adaptaciones que se han llevado a cabo para aprovechar el espacio disponible dejan al descubierto una red de cables y agujeros que ponen en peligro la ubicación de puestos de trabajo y la circulación de usuarios.

A ello hay que añadir la dispersión de funcionarios y servicios municipales por otras dependencias de San Fernando (Sanidad, Servicios Sociales, Tercera Edad, Cultura, Deportes, Vivienda, Omic, Patrimonio, Mercados, Mujer, Juventud, Participación Ciudadana); Tablero (Toxicomanías, Discapacitados) y Playa del Inglés (Personal, Desarrollo Local), los cuales en número de seis centros distintos provocan una indudable e insatisfactoria prestación de servicios a los ciudadanos.

Exp. N°: 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 02/06/08 y 28/07/08
San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL *cedd*

p. d.
[Handwritten signature]



Por ello, la calidad de los servicios que el Ayuntamiento presta a la ciudadanía de San Bartolomé de Tirajana resulta deficiente desde el momento en que a los ciudadanos se les obliga a peregrinar por distintos lugares de San Fernando, Tablero, Campo Internacional o Playa del Inglés a la búsqueda de la dependencia en la que hallar al interlocutor de su demanda. A ello hay que añadir las consecuencias económicas negativas de esta situación que impide aplicar economías de escala a los recursos administrativos municipales y que dificultan su organización de forma racional y operativa.

Además de ello, el crecimiento de la población del Municipio es constante, la residencialización de extranjeros también, y la demanda de nuevos servicios es evidente. Garantizar el nivel de satisfacción de estos ciudadanos es un objetivo irrenunciable para la comunidad política de San Bartolomé de Tirajana, máxime si una parte de estos servicios son un complemento indispensable a la actividad turística que a casi todos los habitantes de Gran Canaria da de comer.

Para paliar esta situación y a pesar de la crisis financiera en que se halla el Ayuntamiento consecuencia de la crisis turística, se pretende afrontar la construcción de un nuevo edificio administrativo, junto al actual en Campo Internacional, de al menos 4.500 metros cuadrados construidos, una plaza pública y un número de plazas de aparcamiento en sótano al servicio específico de dicho edificio en número superior a ochenta, con el que dar respuesta a las necesidades antes denunciadas.

Ello permitiría multiplicar por tres el número actual de puestos de trabajo y ofertar a la ciudadanía y a la acción administrativa modernas y cómodas instalaciones, sin menoscabo de unas dependencias institucionales con que dar una imagen más adecuada a la realidad del Municipio que la que se viene dando en la actualidad.

Objetivamente, esta es una actuación de evidente interés público y de urgente realización.

Documento aprobado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria con fecha

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



Exp. N.º 12/05
Documento aprobado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria con fecha 02/06/08 y 28/07/08

San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL, *calto*
p. d.

[Handwritten signature]



Con carácter previo a todo lo antes dicho, se hace preciso tramitar una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación, actualmente en vigor, con el fin de trasvasar edificabilidad entre las parcelas de propiedad municipal, 25-26-I-J zona B del sector IV, y parcelas A, B y C del Lote 31 sector II de Campo Internacional. Todo ello, justifica la necesidad y conveniencia de efectuar esta modificación, sin esperar a la aprobación de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación, por la evidencia contundente del interés público de la acción y la urgencia de la misma y por el beneficio que su realización produciría al conjunto de los más de cuatrocientos trabajadores y funcionarios municipales que se beneficiarían de la misma

El objeto de la presente modificación es el cambio de la ordenanza de las parcela propiedad municipal del Lote 31 de Campo Internacional dentro del sector II del mismo, con la finalidad de adecuar la ordenanza de las mismas para llevar a cabo la ejecución de las nuevas oficinas municipales y la construcción de un centro de oficinas y despachos en las condiciones que en el punto siguiente se justifican.

2. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

2.1. Justificación Legal

Los Ayuntamientos, de acuerdo con el artículo 32 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, son competentes para formular y tramitar tanto sus Planes Generales, así como aquellas modificaciones que atiendan a variar aspectos de la ordenación pormenorizada del suelo.

Además, dado que el interés público, conveniencia y oportunidad de la actuación quedan manifiesta y expresamente reconocidos en el anterior punto 1º, y, por otra parte, que su contenido no representa modificación sustancial del modelo territorial, ésta se legitima como una modificación puntual de las recogidas en el apartado 6 de la Disposición Transitoria 2ª del D.L. 1/2000 por el que se

Exp. N°. 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 02/06/08 y 23/07/08

San Bartolomé de Tirajana, a 06/01/08

EL SECRETARIO GENERAL actl.

9
a. d.



aprueba el T.R.L.O.T.E.N.Ca., modificado por la Ley 2/2004 de 28 de mayo de Medidas Fiscales y Tributarias.

Por otra parte, como ya ha sido manifestado en anteriores apartados, la necesidad de las nuevas instalaciones municipales es imperiosa, al punto en que no se puede seguir dilatándose su ejecución, como ha venido sucediendo hasta ahora, por dificultad presupuestaria, dadas las necesidades del municipio y las lógicas prioridades en la asignación de los recursos disponibles. Por ello y como quiera que la parcela 31.1 resultante de esta modificación es de propiedad municipal, se plantea, dentro del marco jurídico previsto en el Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, la licitación de una concesión de obra pública, de manera que sea la iniciativa privada en la figura del futuro concesionario la que financie y costee dichas nuevas instalaciones. De ahí la necesidad de adecuar los nuevos índices edificatorios que aquí se proponen, con el fin de poder realizar un conjunto de oficinas y despachos que, junto a la plazas de aparcamiento en sótano, constituyan el objeto de la concesión por el tiempo que se definirá en el condicionado de la misma.

2.2. Justificación Urbanística

El Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana se ha planteado la conveniencia de ampliar cuantitativamente el uso administrativo en la actual parcela (Lote 31 del sector II de Campo Internacional) propiedad municipal, donde actualmente se encuentran construidas las oficinas de Hacienda, traspasando edificabilidad desde la parcela municipal 25-26-I-J (zona B) del sector IV a este sector, con lo cual en el cómputo general se disminuye la edificabilidad para usos administrativos en Campo Internacional y se cumplen los objetivos municipales en esta zona, con la ejecución de las nuevas oficinas municipales, aumentando la altura permitida en las mismas a costa de liberar suelo para una plaza pública frente a dichas edificaciones.

Exp. N.º 12/05 Ref. I.º de 2008

Documento aprobado por el

Pleno Municipal en sesión ordinaria

con fecha 02/06/08 y 28/07/08.

San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08

EL SECRETARIO GENERAL *a. castel*

d.
4
←



Se trata por ello, principalmente, y de acuerdo a la Revisión del Plan General actualmente en fase de redacción del Documento Definitivo, de recoger un aumento de la edificabilidad y de las alturas en esta parcela, a costa de disminuir la edificabilidad que igualmente tiene el Ayuntamiento en el lote 25-26-I-J del sector IV de Campo Internacional.

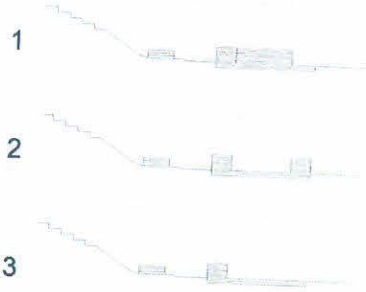
Exp. N°: 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 02/06/08 y 28/07/08

San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL

p. e.

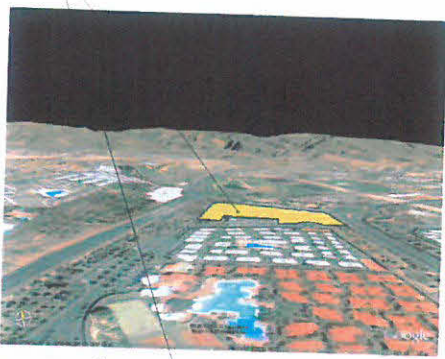


ESQUEMAS DE MODELOS ALTERNATIVOS DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA



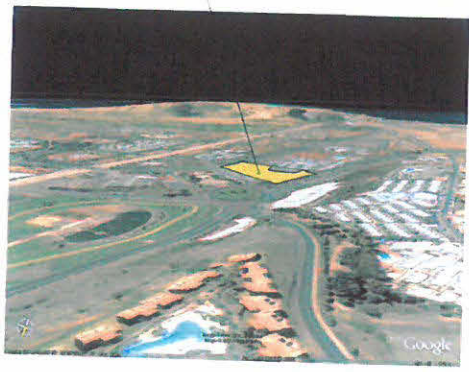
PARCELA

SOLUCIÓN 1



PANORÁMICAS OBLICUAS

SOLUCIÓN 2



SOLUCIÓN 3



Exp. N.º 12/05 ...
Documento aprobado por el Pleno Municipal en sesión Ordinaria
con fecha 02/06/08 y 23/07/08

San Bartolomé de Tirajana

EL SECRETARIO GENERAL *[Signature]*

p. d.



2.3. Justificación de Condiciones Ambientales

En cumplimiento del Decreto 35/1995 de Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento se redacta el presente punto: la parcela, hoy por hoy urbana, no presenta características especiales a conservar, desde ningún punto de vista edafológico, biotópico o arqueológico. Así, el único estudio medioambiental que procede es el de su relación con el entorno y la adecuación de los nuevos términos edificatorios con respecto a éste.

A dichos efectos, en primer lugar se procede a una descripción de dicho entorno en sus dos planos: el inmediato y el mediato o paisajístico, así como a la relación funcional específica de la parcela con el resto de edificios administrativos ubicados en su cercanía. A continuación, se justifica la necesidad de aumento de número de plantas y ocupación. En el tercer punto, se analizan los parámetros que se consideran idóneos para obtener el mejor resultado en la línea de aminorar el impacto medioambiental, así como las medidas correctoras oportunas. En función de ese análisis, se estudian tres alternativas de ocupación de la parcela, que se entienden como las troncales de las posibles variantes que de ellas se desprendan.

Y, por último, se justifica la que resulta la más adecuada a los efectos de causar el menor impacto, a tenor de los parámetros prefijados.

2.3.1. Descripción del entorno.

Como se puede apreciar en los gráficos adjuntos, la parcela se ubica en el extremo sur de un sector en forma de L, compuesto por tres ámbitos, que, en dirección norte a sur comprende: limitada al Este por el cauce público del barranco de Maspalomas, la parcela en la que se encuentran la sede de los Juzgados y las oficinas de la Policía Local. A continuación, la correspondiente a las actuales Oficinas Municipales con un espacio libre estructurado mediante una plaza central rodeado de una zona verde. Y, por último, el ámbito objeto de la modificación, la Parcela 1 del Lote 31, en el que se pretende implantar las nuevas Oficinas Municipales, un Centro de oficinas y despachos y dos sótanos con uso principal de aparcamientos, todo ello de propiedad municipal y susceptibles tanto las oficinas como los aparcamientos de ser explotados en los términos y

Exp. N° 12/05

Documento aprobado

Pleno Municipal en sesión Ordinaria

con fecha 02/06/08 y 28/07/08

San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08

EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]



condiciones que en su momento se defina según lo dispuesto por el R.D.L. 2/2000 de 16 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contrato de las Administraciones Públicas, modificado por la Ley 13/2003 de 23 de mayo Reguladora del Contrato de Concesión de Obra Pública. Colindante con esta última parcela, se encuentra la correspondiente a la sede local de Hacienda, que ultima por el sur esta área básicamente administrativa.

Su propia morfología y los usos preexistentes hacen de este conjunto un Área de Centralidad urbana de altísimo interés para el municipio, por cuanto compendia en ella las principales actividades administrativas de las que en este momento goza.

Por otra parte, la delimitación de dicha Área se realiza a través de dos arterias paralelas en dirección norte sur que la comunican con sobrada capacidad con el resto de la trama urbana y con el exterior, y que, a su vez, la separan del entorno inmediato, de carácter residencial. En la banda poniente, al otro lado del vial, el terreno se alza formando una colina cuya parte superior se haya ocupada por edificación en ladera. En su base, y un poco hacia el norte, se ubica el Centro Comercial Sonnenland, con cuatro plantas de altura.

Respecto a la propia configuración de la parcela, ésta presenta una topografía lisa, con pendiente muy ligera, sin edificaciones preexistentes, y se encuentra rodeada de un espacio libre por tres de sus caras, a excepción de la



Exp. N°. 14/05 Ref. URBANISMO

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada

con fecha 02/06/08 y 28/07/08

San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08

EL SECRETARIO GENERAL *[Signature]*



correspondiente al sur, por la que colinda con la parcela 31-D, en la que se encuentra la sede de Hacienda.

2.3.2. Justificación del número de alturas y ocupación.

En los estudios previos realizados para llevar a cabo el Estudio de Viabilidad prescrito en el Art. 227 del R.D.L. 2/2000 se llegó a la conclusión de que, para asegurar la rentabilidad de la concesión de acuerdo a los objetivos planteados por la Administración municipal, es preciso modificar de la forma que aquí se propone los índices edificatorios de la parcela.

Para que la edificabilidad propuesta se materialice, es imprescindible ajustar una altura de la edificación que cumpla las siguientes condiciones: por una parte, que no suponga un impacto medioambiental inaceptable en la zona y, por otra, que la ocupación en planta del solar permita la creación de una plaza pública con una superficie de alrededor de 9.000 m², logrando con todo ello la mejor adaptación a las condiciones del entorno. En función de esa doble condición es por lo que se adopta la solución consistente en una altura de cinco plantas más una sexta en la que se permite una ocupación específica para usos complementarios, como son el de un restaurante y una sala de reuniones, respectivamente, en las condiciones que se fijan en la ficha correspondiente de la parcela.

2.3.3. Parámetros medioambientales.

Se propone la construcción del edificio de Oficinas Municipales y del Centro de Oficinas y Despachos, señalizados esquemáticamente en los diagramas que se adjuntan, con una altura de cinco plantas y sendos cuerpos de edificación en la sexta planta, de acuerdo con el condicionado de la presente modificación.

Se considera que para la mejor integración en el contexto de su entorno inmediato y paisajístico se ha de tener en consideración los siguientes parámetros:

Exp. N°: 12/05 Ref. USBANISMO

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada
con fecha 02/06/08 y 23/07/08
con fecha

San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08

EL SECRETARIO GENERAL *cedr*



- a. Su mejor integración paisajística en el mismo.
- b. Su mejor relación con el resto del área administrativa antes descrita.
- c. El mejor aprovechamiento y la mejor ubicación de la plaza y espacios libres.
- d. La mejor integración entre sí de los distintos cuerpos edificatorios en la parcela.

Con dichos parámetros, se estudian tres soluciones que representan las distintas alternativas de ocupación más representativas, sin excluir distintas variantes de las mismas. En todas ellas, se puede observar que la ocupación propuesta tiene carácter lineal y perimetral. Ello se debe a que, en principio, se considera que el elemento plaza es de alto interés para la zona, lo que se traduce en que si la ocupación fuera de otro tipo (por ejemplo, central en la parcela) el espacio libre resultante habría necesariamente de perder su continuidad, convirtiéndose en un elemento perimetral a la edificación, lo que iría en detrimento de las condiciones paisajísticas y formales del conjunto.

2.3.3. Análisis de alternativas.

En todas ellas se propone, como principal medida correctora y para la mejor integración paisajística, prolongar a lo largo todo el perímetro, excepto en los futuros accesos, el palmeral hoy existente en el lado oeste de la parcela, o, en su caso, sustituir éste por alguna otra especie arborícola, si las palmeras tuvieran, a juicio de los servicios municipales competentes, problemas fitosanitarios.

Solución 1.

La ubicación del edificio de oficinas es inadecuada desde el punto de vista paisajístico, cortando el acceso fluido entre las distintas manzanas y poniendo en primer plano la edificación. La plaza queda encerrada en sí misma y no tiene continuidad con el resto del área. Se cierra la perspectiva de fondo de

Exp. N°. 12/05 Ref. D.º MUNICIPAL
Documento aprobado por el PLENO MUNICIPAL, por el
Pleno Municipal en sesión *Ordinaria*
con fecha *02/06/08 y 28/07/08*
San Bartolomé de Tirajana, a *06/11/08*
EL SECRETARIO GENERAL *[Signature]*



las montañas. La ubicación del edificio de las Oficinas Municipales es inadecuado en cuanto a su significación.

Solución 2.

Mejora sensiblemente la integración paisajística del edificio de oficinas: su frente largo, a dos caras, sirve como telón de fondo de la plaza, y desde ese punto de vista, se ve respaldado por la ladera posterior, de bastante mayor altura. Desde el exterior, y siempre a través del palmeral de primer plano, su visualización se realiza básicamente desde una vía rápida.

La situación de ambos edificios permeabiliza la interacción con la parcela central del Área, y abre el espacio libre en ese sentido. También permite que la trasera del edificio de Hacienda en su totalidad visualice la plaza y viceversa.

No obstante, la situación de las Oficinas Municipales hace que se sitúe en un primer plano desde el punto de vista del Este, el más importante visualmente, por cuanto constituye el más abierto y lejano, y por efecto de perspectiva impide la visualización de la plaza y cierra el panorama general del conjunto. Además, la propia imagen iconográfica de las Oficinas Municipales parece minusvalorarse en el sentido de que parece dar la espalda a la zona residencial.

Solución 3.

Corrigiendo los aspectos que se han considerado anteriormente, la ubicación de las Oficinas Municipales se realiza frontalmente a las actualmente existentes, y preside la plaza. El ligero desplazamiento hacia el Este permite que el edificio de Hacienda permanezca visible al fondo, lo cual es deseable por la continuidad simbólica del Área administrativa, pero, al mismo tiempo matiza la diferencia formal con la nueva edificación, presumiblemente de distinta tipología.

Por otra parte, al tiempo que el mencionado edificio de Hacienda sigue teniendo al menos acceso visual a la plaza, y, en su momento, si se desea, acceso físico a través de ella, sirve de espaldar al edificio municipal, con una separación entre ellos de más de dieciséis metros. De esta forma, por efecto de

Exp. N° 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 02/06/08 y 28/07/08
con it. San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08

San
EL SECRETARIO GENERAL *[Signature]*
P. *[Signature]*



perspectiva, la visualización de primer plano del nuevo conjunto desde el sur lo constituye el palmeral que cierra la perspectiva del lado menor del edificio de oficinas y el propio edificio de Hacienda que, aunque más bajo, está más próximo y ya forma parte del paisaje actual.



Exp. N° 12/05 Ref. URB 1002210
Documento aprobado por el Pleno Municipal en sesión Ordinaria
con fecha 02/06/08 y 28/07/08
San Esteban de Triunfo, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL cañal



Exp. N° 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 02/06/08 y 23/07/08
San Bartolomé de Tlaxajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL, *[Signature]*



3.- MODIFICACION QUE SE PROPONE

La modificación que se propone tiene por objeto los siguientes aspectos:

1. Agrupación de las parcelas 31-A, 31-B y 31-C, del sector II, obteniendo la parcela 31-1, de 13.564,00 m² de superficie y con una edificabilidad acumulada según la normativa actual de 7.381,68 m²; y la parcela 31-D, sigue manteniendo los 2.300,00 m² de superficie y demás parámetros;
2. Traslado de parte de la edificabilidad de la parcela 25-26-I-J, zona B del sector IV (concretamente 14.320,72 m² de los 38.000,00 m² que actualmente tiene asignadas) a la nueva parcela propuesta y denominada 31-1 del sector II;
3. Incremento de la ocupación máxima del lote 31, pasando de 3.927,52 m² (3.053,52 m² de las parcelas 31-A, 31-B y 31-C mas 874,00 m² de la 31-D) a 4.943,20 m² (4.069,20 m² de la parcela 31-1 mas 874,00 m² de la 31-D); y reducción de la ocupación máxima de la parcela 25-26-I-J, zona B, pasando del 30% al 20%;
4. Incremento del nº de plantas, ya que las parcelas 31-A, 31-B, 31-C y 31-D actualmente tienen asignadas 3 plantas de altura, mientras la parcela resultante de la agrupación propuesta y denominada 31-1, tendría asignada una altura de 6 plantas, manteniendo la 31-D las 3 plantas.
5. Se amplía el uso principal de la parcela 31-1, añadiendo al equipamiento administrativo (dotacional) el terciario destinado a Oficinas, admitiendo como uso complementario el terciario con destino a bar-restaurante y sala de reuniones en la planta 6ª, y comercial destinado a bar-cafetería y centro destinado a copistería en planta baja.

Exp. N°: 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 02/04/08 y 28/07/08
San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL *[Signature]*



En el vigente Plan General, tenemos las siguientes ordenanzas en los lotes 31(sector II) y 25-26-I-J (sector IV):

	Superficie	Edificabilidad	Sup. Edificable	Altura
Lote 31-A	10.864	0,495	5.378	3 plantas
Lote 31-B	1.500	1,00	1.500	3 plantas
Lote 31-C	1.200	0,42	504	3 plantas
Lote 31-D	2.300	1,00	2.300	3 plantas
Parcela 25-26-I-J (zona B)	38.000	1,00	38.000	4 plantas
Total	53.864		47.682	

En la Modificación Puntual que se plantea, tendremos las siguientes ordenanzas:

	Superficie	Edificabilidad	Sup. Edificable	Altura
Lote 31-1	13.564	1,60	21.702	6 plantas
Lote 31-D	2.300	1,00	2.300	3 plantas
Parcela 25-26-I-J (zona B)	38.000	0,55	20.900	4 plantas
Total	53.864		44.902	

Por tanto, estamos en una disminución de la edificabilidad total en este ámbito de 2.780 m²e, sin variar sustancialmente la ocupación del lote 31 que pasa de un 25% de media actual a un 33%.

Con esta nueva distribución de usos, se cumplen las previsiones especificadas en el TRLOTCEC'00.

Exp. N.º 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 02/06/08 y 28/07/08

San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08

EL SECRETARIO GENERAL

p. d.

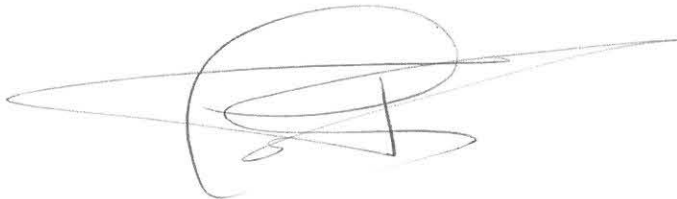


La ordenanza para el desarrollo de la presente parcela se concreta en la ficha que se adjunta a este expediente.

Las Palmas de Gran Canaria, Marzo de 2006

EL INGENIERO DE CAMINOS

EL ARQUITECTO



Fdo.- Francisco González Glez-Jaraba

Fdo.- José M. Díaz Martínez

Exp. N° 12/05 Ret. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 02/04/08 y 28/07/08
San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL *[Signature]*



Exp. N° 12/05
Documento aprobado por el Concejo Municipal en sesión Ordinaria
con fecha 02/06/08 y 23/07/08
San Fernando del Valle de Catamarca 06/11/08
EL SECRETARIO MUNICIPAL *[Signature]*

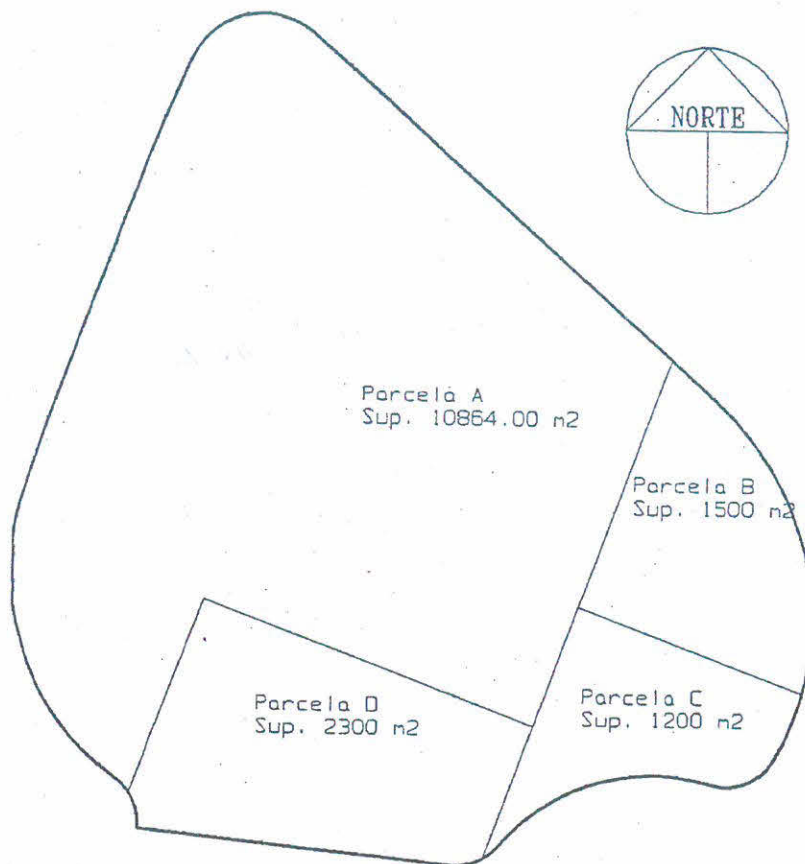


FICHAS VIGENTES DE LAS PARCELAS

Exp. N°. 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en sesión Ordinaria celebrada con fecha 02/06/08 y 28/07/08
San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL *actb*

[Handwritten signature]

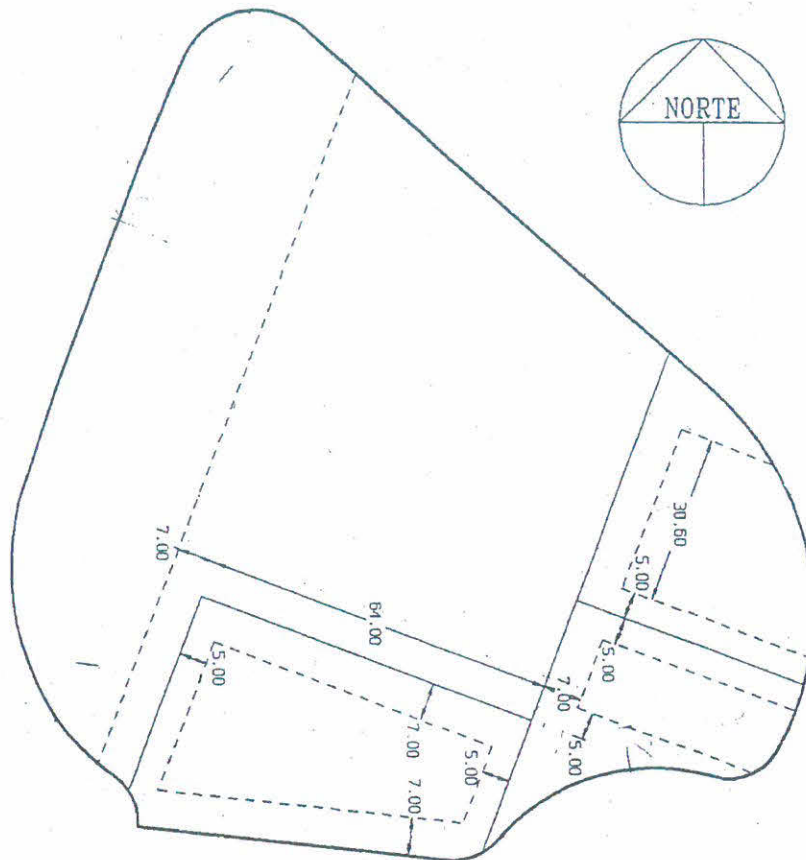




PLANO DE PARCELACION 2
MODIFICACION DE ORDENANZAS OCTUBRE 1995
ESTUDIO DE DETALLE E:1/1000
LOTE 31. SECTOR 2 de Campo Internacional

Exp. N° 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada
con fecha 02/06/08 y 28/07/08
San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL cafel
p. d.





PLANO DE ALINEACIONES 3
 MODIFICACION DE ORDENANZAS OCTUBRE 1995
 ESTUDIO DE DETALLE E:1/1000
 LOTE 31. SECTOR 2 de Campo Internacional

Exp. N°. 12/05 Ref. PERMISO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria
con fecha 02/06/08 y 28/07/08 en la ciudad de
San Bartolomé de Tirajana a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL [Signature]



URBANIZACIÓN CAMPO INTERNACIONAL

PARCELA B (P.G.O.U.)						
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	SEPARACIÓN LINDEROS
16.940,80	Centro Docente E.G.B.	(1)	60	0,60	_____	≥ 3,00 mts. 3 Plantas Altura libre

(1) Cultural, Social y Recreativo

PARCELAS 25, 26, I y J (P.G.O.U.)						
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	SEPARACIÓN LINDEROS
Zona A: 100.000,00 Zona B: 38.000,00	(1)	_____	(2)	(3)	_____	Mínimo 3,00 mts. (4)

(1) Zona A: Usos deportivos, recreativos y sanitarios.
Zona B: Uso administrativo.

(2) Zona A: 5%
Zona B: 30%

(3) Zona A: 0,05 m²/m².
Zona B: 1,00 m²/m².

(4) Zona A: 2 Plantas en recreativo y sanitario, libre en deportivo.
Zona B: 4 Plantas.

Exp. N°. 12/05
Documento aprobado por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria
con fecha 02/04/08 y 28/07/08
San Bartolomé de Tirajana
EL SECRETARIO p. d. 06/11/08



URBANIZACIÓN CAMPO INTERNACIONAL

Parcela 11	596,14 m2
" 12	1.211,06 m2
" 13	1.163,56 m2

Lote 31	15.864,00 m2
Parcela 31A	10.864,00 m2
Parcela 31B	1.500,00 m2
Parcela 31C	1.200,00 m2
Parcela 31D	2.300,00 m2

Lote 32	11.226,00 m2
---------	--------------

Lote 33	17.383,00 m2
---------	--------------

Parcelas Prima

Parcela 57'	899,22 m2
" 58'	1.030,80 m2
" 59'	1.030,83 m2
" 60'	910,67 m2

Parcelas 61' a 64'	690,00 m2 c/u
--------------------	---------------

Parcelas 65' a 73'	780,00 m2 c/u
--------------------	---------------

Parcela 74'	788,50 m2
-------------	-----------

SECTOR III

Lote 1

Parcela 1	800,37 m2
" 2	625,68 m2
" 3	496,14 m2
" 4	1.282,89 m2
" 5	498,14 m2
" 6	546,14 m2
" 7	559,50 m2
" 8	559,50 m2
" 9	517,87 m2
" 10	496,14 m2
" 11	1.078,86 m2
" 12	500,00 m2
" 13	496,14 m2
" 14	810,54 m2
" 15	480,23 m2
" 16	480,23 m2
" 17	641,06 m2
" 18	475,35 m2
" 19	664,79 m2
" 20	512,09 m2
" 21	391,80 m2
" 22	814,12 m2
" 23	400,00 m2
" 24	494,21 m2
" 25	477,39 m2
" 26	740,00 m2
" 27	396,14 m2
" 28	442,93 m2
" 29	505,39 m2
" 30	418,33 m2
" 31	418,33 m2

Lote 2

Parcela 1	1.253,86 m2
" 2	496,14 m2
" 3	525,00 m2
" 4	603,77 m2
" 5	603,77 m2
" 6	603,77 m2
" 7	688,05 m2
" 8	624,11 m2
" 9	603,77 m2
" 10	603,77 m2
" 11	603,77 m2
" 12	562,50 m2

Parcela 13	496,14 m2
" 14	1.091,12 m2
" 15	500,00 m2
" 16	496,14 m2
" 17	496,14 m2
" 18	500,00 m2
" 19	765,79 m2
" 20	400,00 m2
" 21	622,90 m2
" 22	669,74 m2
" 23	631,47 m2
" 24	622,90 m2
" 25	400,00 m2
" 26	735,79 m2
" 27	396,14 m2
" 28	396,14 m2

Lote 3

Parcela 1	853,43 m2
" 2	596,14 m2
" 3	506,41 m2
" 4	502,34 m2
" 5	502,34 m2
" 6	507,14 m2
" 7	507,14 m2
" 8	502,34 m2
" 9	502,34 m2
" 10	506,41 m2
" 11	596,14 m2
" 12	953,86 m2
" 13	500,00 m2
" 14	496,14 m2
" 15	496,14 m2
" 16	500,00 m2
" 17	945,79 m2
" 18	615,90 m2
" 19	679,82 m2
" 20	679,82 m2
" 21	615,90 m2
" 22	945,79 m2
" 23	396,14 m2
" 24	396,14 m2

Lote 4

Parcela 1	1.007,72 m2
" 2	460,00 m2
" 3	415,00 m2
" 4	592,36 m2
" 5	565,13 m2
" 6	436,13 m2
" 7	400,00 m2
" 8	665,87 m2
" 9	672,99 m2
" 10	624,12 m2
" 11	680,81 m2
" 12	400,00 m2
" 13	400,00 m2
" 14	396,14 m2
" 15	396,14 m2
" 16	400,00 m2
" 17	1.027,72 m2
" 18	503,05 m2
" 19	536,00 m2
" 20	400,00 m2
" 21	481,98 m2
" 22	438,07 m2
" 23	400,00 m2
" 24	396,14 m2
" 25	396,14 m2

Lote 5

Parcela 1	1.428,36 m2
" 2	496,14 m2
" 3	496,14 m2
" 4	1.172,24 m2
" 5	702,00 m2
" 6	453,10 m2
" 7	496,14 m2
" 8	496,14 m2
" 9	500,00 m2
" 10	857,37 m2
" 11	996,48 m2
" 12	996,48 m2
" 13	1.112,80 m2
" 14	831,30 m2
" 15	517,69 m2
" 16	887,50 m2
" 17	500,00 m2
" 18	496,14 m2
" 19	791,93 m2
" 20	396,14 m2
" 21	579,00 m2
" 22	496,37 m2
" 23	400,00 m2
" 24	400,00 m2
" 25	400,00 m2
" 26	619,22 m2
" 27	619,22 m2
" 28	534,07 m2
" 29	593,41 m2
" 30	530,22 m2
" 31	460,00 m2

Lote 6

Parcela 1	876,86 m2
" 2	400,00 m2
" 3	396,14 m2
" 4	396,14 m2
" 5	400,00 m2
" 6	773,12 m2
" 7	496,14 m2
" 8	500,00 m2
" 9	500,00 m2
" 10	500,00 m2
" 11	729,76 m2
" 12	674,22 m2
" 13	674,22 m2
" 14	620,55 m2
" 15	1.018,22 m2
" 16	500,00 m2
" 17	500,00 m2
" 18	496,14 m2
" 19	1.036,14 m2
" 20	1.036,14 m2
" 21	400,00 m2
" 22	400,00 m2
" 23	400,00 m2
" 24	682,61 m2
" 25	622,81 m2
" 26	460,76 m2
" 27	723,17 m2
" 28	460,76 m2

Lote 7

Parcela 1	911,30 m2
" 2	447,63 m2
" 3	447,63 m2
" 4	396,14 m2
" 5	400,00 m2
" 6	400,00 m2
" 7	665,23 m2

Exp. N° 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 02/06/08 y 28/07/08
San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL, *[Signature]*



FICHAS NUEVAS DE LAS PARCELAS

Exp. N° 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado por el Pleno Municipal en sesión Ordinaria
con fecha 02/06/08 y 23/07/08
San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL *[Signature]*



URBANIZACIÓN CAMPO INTERNACIONAL

SECTOR II

LOTES 10, 11, 12, 13, 14 y 15

SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
-----	Casas vacaciones (Bungalows)	-----	25	0,25	1,03	1 Planta	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

LOTE 31: PARCELA 31-1. (Modificación puntual n° 33)

SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
13.564,00	Declaración (1) Terciario (2)	Terciario (3)	30 (4)	1,60 (5)	-----	6 Plantas	(6)

(1) Dotación para Centros Administrativos.

(2) Oficinas.

(3) La planta 6ª tendrá uso exclusivo de bar – restaurante y sala de reuniones.

(4) En planta baja se permitirá el uso comercial con destino a bar cafetería de una superficie máxima 150,00 m²e, y centro destinado a copistería. El resto de la parcela no ocupada por la edificación tendrá tratamiento de plaza.

(5) De la edificabilidad total permitida se podrá destinar un 10% para bar – restaurante y sala de reuniones en la planta 6ª. ≥ 7,00 mts a Parcela 31-2 y nulo al resto de linderos.

- Parcela mínima: 2.500,00 m². En caso de efectuar una parcelación de esta parcela, se podrá redistribuir el volumen entre las parcelas resultantes mediante un Estudio de Detalle.

- Aparcamientos: 1 plaza/50,00 m² construidos, los cuales se ejecutarán en planta sótano y se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

- En planta bajo rasante se permitirá, además de los usos recogidos en las normas de edificación, la existencia de usos relacionados con el deporte como gimnasio y sauna al servicio de la edificación sobre rasante.

- Se permitirá la ventilación de las dependencias situadas bajo rasante mediante patio inglés, en las condiciones fijadas en las normas citadas.

ORDENANZAS REGULADORAS EN ZONA TURÍSTICA LITORAL

Pág. 4

Exp. N° 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado por el PL. MUNICIPAL por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 02/06/08 y 28/07/08
San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL *[Signature]*



URBANIZACIÓN CAMPO INTERNACIONAL

LOTE 31: PARCELA: 31-D (Modificación puntual nº 33)

SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
2.300,00	Dotacional (1)	—	38	1,00	—	3 Plantas	(2)

- (1) Dotación para Centros Administrativos.
 (2) Según plano adjunto.

LOTE 32 y 33

SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
32: 11.226,00 33: 17.383,00	(1)	—	20	0,67	2,00	3 Plantas (2)	—

- (1) Culturales, cívicos, administrativos y religiosos.
 (2) No ocupando la totalidad de la superficie.

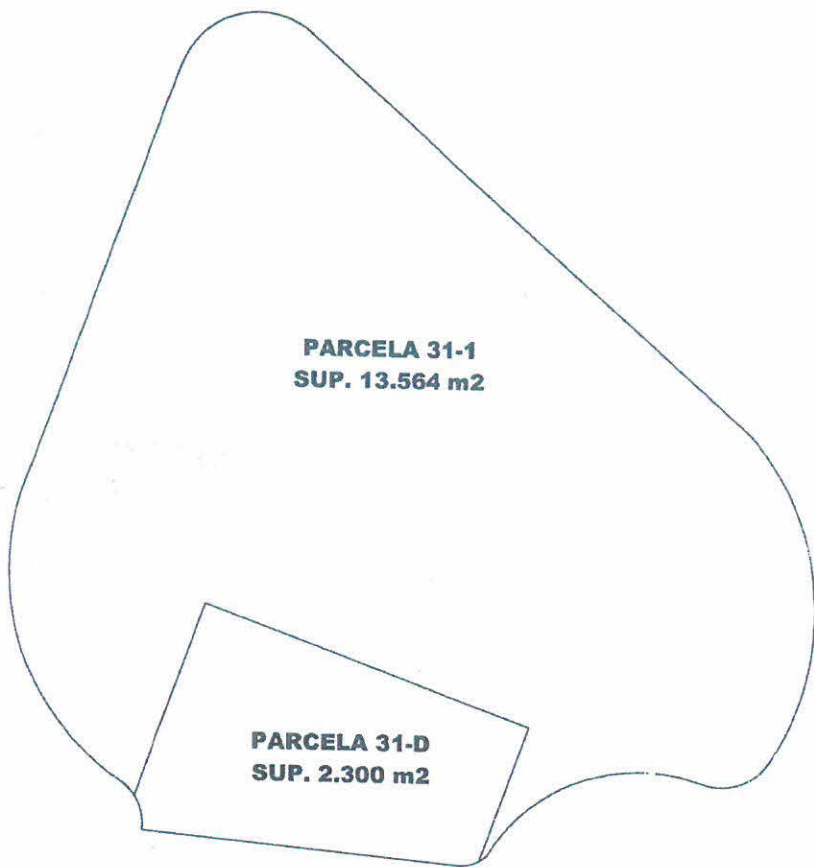
- Objeto de Estudio de Detalle.

Exp. N°. 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 02/06/08 y 27/07/08
San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08

EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]





PLANO DE PARCELACIÓN

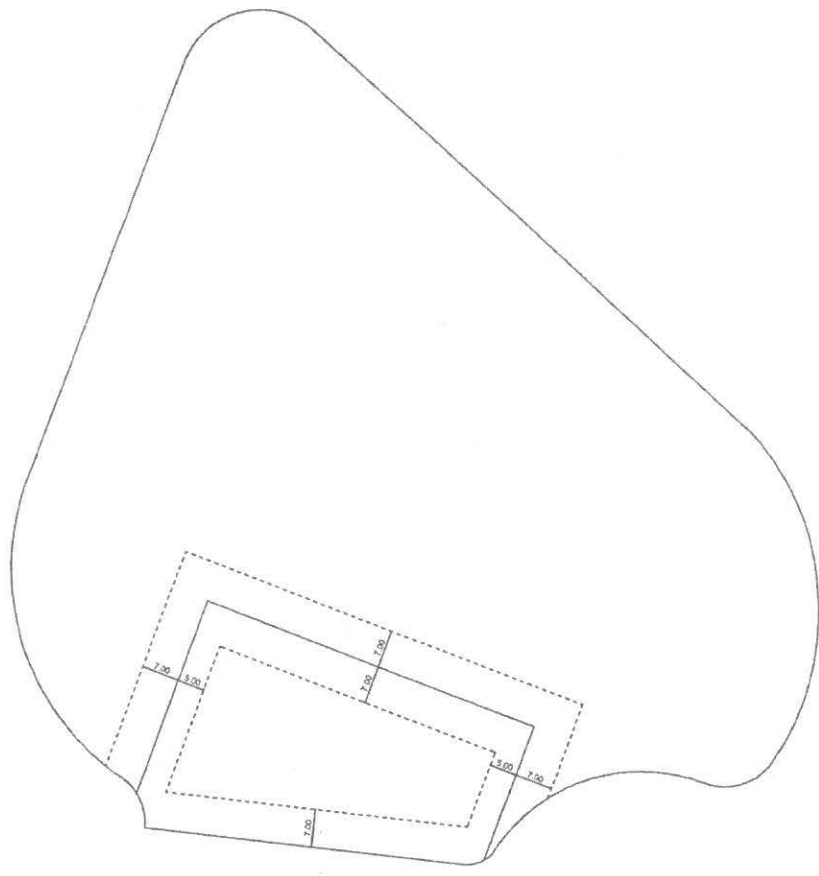
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 33 DEL P.G.O.U. SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.
LOTE 31 - SECTOR 2 DE CAMPO INTERNACIONAL
E 1:1000.

Exp. N° 12/05
Documento aprobado por el Pleno Municipal con fecha 02/06/08 y 28/07/08
San Bartolomé de Tirajana
Ordinaria
06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

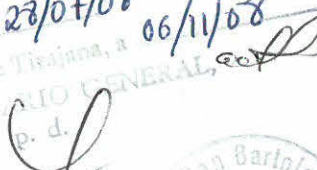


9
3
5
6
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



PLANO DE ALINEACIONES

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 33 DEL P.G.O.U. SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.
LOTE 31 - SECTOR 2 DE CAMPO INTERNACIONAL
E 1:1000.

Exp. N° 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado LEYNI, IVARANTE por e
Pleno Municipal en sesión Ordinaria
con fecha 02/06/08 y 23/07/08 celebrada
San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL, 



URBANIZACIÓN CAMPO INTERNACIONAL

PARCELAS 25, 26, I y J (P.G.O.U.) (Modificación puntual nº 33)

SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
Zona A: 100.000,00 Zona B: 38.000,00	(1)	---	(2)	(3)	---	(4)	Mínimo 3,00 mts.

(1) Zona A: Usos deportivos, recreativos y sanitarios.
Zona B: Uso administrativo.

(2) Zona A: 5%
Zona B: 20%

(3) Zona A: 0,05 m²/m².
Zona B: 0,55 m²/m².

(4) Zona A: 2 Plantas en recreativo y sanitario, libre en deportivo.
Zona B: 4 Plantas.

PARCELA N

SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
25.280,00	Sanitario Asistencial	---	40 (P.G.O.U)	0,67	2,00 (50.560 m ³)	6 plantas	≥ 10,00 mts.

Exp. N° 12/05 Ref. DEBANKSRO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por e
Pleno Municipal en sesión Ordinaria
con fecha 02/06/08 y 23/07/08 celebrada
San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL *[Signature]*



URBANIZACIÓN CAMPO INTERNACIONAL

Parcela 11	596,14 m2
* 12	1.211,06 m2
* 13	1.163,56 m2

Lote 31	15.864,00 m2
Parcela 31-1	13.564,00 m2
Parcela 31-D	2.300,00 m2

Lote 32	11.226,00 m2
---------	--------------

Lote 33	17.383,00 m2
---------	--------------

Parcelas Prima

Parcela 57	899,22 m2
* 58	1.030,80 m2
* 59	1.030,83 m2
* 60	910,67 m2

Parcelas 61' a 64'	690,00 m2.c/u.
--------------------	----------------

Parcelas 65' a 73'	780,00 m2.c/u.
--------------------	----------------

Parcela 74'	788,50 m2
-------------	-----------

SECTOR III

Lote 1

Parcela 1	800,37 m2
* 2	625,68 m2
* 3	496,14 m2
* 4	1.282,89 m2
* 5	496,14 m2
* 6	546,14 m2
* 7	559,50 m2
* 8	559,50 m2
* 9	517,87 m2
* 10	496,14 m2
* 11	1.078,86 m2
* 12	500,00 m2
* 13	496,14 m2
* 14	810,54 m2
* 15	480,23 m2
* 16	480,23 m2
* 17	641,06 m2
* 18	475,35 m2
* 19	664,79 m2
* 20	512,09 m2
* 21	391,80 m2
* 22	814,12 m2
* 23	400,00 m2
* 24	494,21 m2
* 25	477,39 m2
* 26	740,00 m2
* 27	396,14 m2
* 28	442,93 m2
* 29	505,39 m2
* 30	418,33 m2
* 31	418,33 m2

Lote 2

Parcela 1	1.253,86 m2
* 2	496,14 m2
* 3	525,00 m2
* 4	603,77 m2
* 5	603,77 m2
* 6	603,77 m2
* 7	688,05 m2
* 8	624,11 m2
* 9	603,77 m2
* 10	603,77 m2
* 11	603,77 m2
* 12	562,50 m2

Parcela 13	496,14 m2
* 14	1.091,12 m2
* 15	500,00 m2
* 16	496,14 m2
* 17	496,14 m2
* 18	500,00 m2
* 19	765,79 m2
* 20	400,00 m2
* 21	622,90 m2
* 22	669,74 m2
* 23	631,47 m2
* 24	622,90 m2
* 25	400,00 m2
* 26	735,79 m2
* 27	396,14 m2
* 28	396,14 m2

Lote 3

Parcela 1	853,43 m2
* 2	596,14 m2
* 3	506,41 m2
* 4	502,34 m2
* 5	502,34 m2
* 6	507,14 m2
* 7	507,14 m2
* 8	502,34 m2
* 9	502,34 m2
* 10	506,41 m2
* 11	596,14 m2
* 12	953,86 m2
* 13	500,00 m2
* 14	496,14 m2
* 15	496,14 m2
* 16	500,00 m2
* 17	945,79 m2
* 18	615,90 m2
* 19	679,82 m2
* 20	679,82 m2
* 21	615,90 m2
* 22	945,79 m2
* 23	396,14 m2
* 24	396,14 m2

Lote 4

Parcela 1	1.007,72 m2
* 2	460,00 m2
* 3	415,00 m2
* 4	592,36 m2
* 5	565,13 m2
* 6	436,13 m2
* 7	400,00 m2
* 8	665,87 m2
* 9	672,99 m2
* 10	624,12 m2
* 11	680,81 m2
* 12	400,00 m2
* 13	400,00 m2
* 14	396,14 m2
* 15	396,14 m2
* 16	400,00 m2
* 17	1.027,72 m2
* 18	503,05 m2
* 19	536,00 m2
* 20	400,00 m2
* 21	481,98 m2
* 22	438,07 m2
* 23	400,00 m2
* 24	396,14 m2
* 25	396,14 m2

Lote 5

Parcela 1	1.428,36 m2
* 2	496,14 m2
* 3	496,14 m2
* 4	1.172,24 m2
* 5	702,00 m2
* 6	453,10 m2
* 7	496,14 m2
* 8	496,14 m2
* 9	500,00 m2
* 10	857,37 m2
* 11	996,48 m2
* 12	996,48 m2
* 13	1.112,80 m2
* 14	831,30 m2
* 15	517,69 m2
* 16	887,50 m2
* 17	500,00 m2
* 18	496,14 m2
* 19	791,93 m2
* 20	396,14 m2
* 21	579,00 m2
* 22	496,37 m2
* 23	400,00 m2
* 24	400,00 m2
* 25	400,00 m2
* 26	619,22 m2
* 27	619,22 m2
* 28	534,07 m2
* 29	593,41 m2
* 30	530,22 m2
* 31	460,00 m2

Lote 6

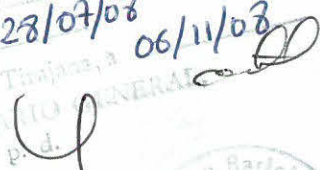
Parcela 1	876,86 m2
* 2	400,00 m2
* 3	396,14 m2
* 4	396,14 m2
* 5	400,00 m2
* 6	773,12 m2
* 7	496,14 m2
* 8	500,00 m2
* 9	500,00 m2
* 10	500,00 m2
* 11	729,76 m2
* 12	674,22 m2
* 13	674,22 m2
* 14	620,55 m2
* 15	1.018,22 m2
* 16	500,00 m2
* 17	500,00 m2
* 18	496,14 m2
* 19	1.036,14 m2
* 20	1.036,14 m2
* 21	400,00 m2
* 22	400,00 m2
* 23	400,00 m2
* 24	682,61 m2
* 25	622,81 m2
* 26	460,76 m2
* 27	723,17 m2
* 28	460,76 m2

Lote 7

Parcela 1	911,30 m2
* 2	447,63 m2
* 3	447,63 m2
* 4	396,14 m2
* 5	400,00 m2
* 6	400,00 m2
* 7	665,23 m2

ORDENANZAS REGULADORAS EN ZONA TURISTICA LITORAL

Pág. 2

Exp. N° 12/05 Ref. IMPANTENIU
Documento aprobado LEGITIMAMENTE por e.
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 02/06/08 y 28/07/08
San Bartolomé de Tinajas, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL 



FICHAS COMPLEMENTARIAS¹

¹ Por haberse modificado la numeración de las páginas correspondientes a las parcelas que modifican su ordenanza, se aportan las paginas intermedias con el objeto de posibilitar su inclusión en el documento.

URBANIZACIÓN CAMPO INTERNACIONAL

PARCELAS 57' a 74' (PARCELAS PRIMA)							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
—	Res. permanente o 2° Residencia	—	30	0,30	1,07	1 Planta	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

Exp. N° 12/05 RELACIONADO
Documento aprobado por el Pleno Municipal en sesión Ordinaria
con fecha 02/06/08 y 28/07/08 celebrada
San Bartolomé de Tirajana a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL *[Signature]*



URBANIZACIÓN CAMPO INTERNACIONAL

SECTOR III

LOTES 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 16 y 17

SUPERFICIE (M ² .)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
—	Casas vacaciones (Bungalows)	—	25	0,25	1,03	1 Planta	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

PARCELAS A, B, C, D, E y F

SUPERFICIE (M ² .)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
—	Casas vacaciones (Bungalows)	—	30	0,30	1,20	1 Planta	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

PARCELA G (Normas Subsidiarias Municipales)

SUPERFICIE (M ² .)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
12.830,00	Casas vacaciones (Bungalows)	—	30	0,30	—	1 Planta	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

ORDENANZAS REGULADORAS EN ZONA TURÍSTICA LITORAL
Pág. 7

Exp. N°. 12/05
Documento
Pleno Municipal
con fecha 02/06/08 y 27/07/08
San Bartolomé de
Ordinaria
06/11/08
EL SECRETARIO
p. d.



URBANIZACIÓN CAMPO INTERNACIONAL

PARCELA CC1						
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	SEPARACIÓN LINDEROS
4.901,66	Comercial Cívico (1)	---	73	1,70	5,10	3 Plantas (2)

- (1) Y compatibles con ellos.
- (2) Sobre rasante, no ocupando la totalidad (se debe escalonar).

- Tendrá una ocupación del sótano del 100% para aparcamientos y almacenes.
- El sótano no debe ser visto desde el exterior.

PARCELA CC2						
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	SEPARACIÓN LINDEROS
6.792,90	Comercial Cívico (1)	---	74	1,55	3,10	2 Plantas (2)

- (1) Y compatibles con ellos.
- (2) No en su totalidad (debe escalonarse).

- Dispondrá de una ocupación del sótano del 100% para almacenes y posibles aparcamientos de servicio, (si se considera necesario).
- Objeto de Estudio de Detalle.
- Puede ser objeto de una construcción por fases (dos) pero la ordenación del Estudio de Detalle debe ser conjunta.
- La superficie dedicada a aparcamientos y almacenes no computará a efectos de volumen aunque sobresaliera de la rasante del terreno, siempre que fuera oculto desde un alzado frontal.
- Ambos dispondrán de patios-plazas descubiertas de dominio privado y uso público.

Exp. N.º 12/05
Documento Municipal con fecha 02/06/08 y 23/07/08
Ordinaria
San Bartolomé de Tirajana
06/11/08
EL SECRETARIO

[Handwritten signature]



URBANIZACIÓN CAMPO INTERNACIONAL

PARCELAS 1' a 31' y 34' a 56' (PARCELAS PRIMA)						
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	SEPARACIÓN LINDEROS
—	Res. permanente o 2º Residencia	—	30	0,30	1,07	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

PARCELAS 32' y 33' (P.G.O.U.)						
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	SEPARACIÓN LINDEROS
—	2º Residencia	Sanitario	30	0,30	1,07	≥ Altura Mínimo 3,00 mts.

Exp. N° 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 02/06/08 y 28/07/08
San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL *[Signature]*

P.d.
[Signature]



URBANIZACIÓN CAMPO INTERNACIONAL

LOTES 18 y 18 BIS							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
18: 12.390,00 18 bis: 16.385,00	Esparcimiento (1)	—	30	0,80	2,40	3 Plantas	—

(1) Esparcimiento, deportivo y cultural, etc... y los compatibles con ellos.
 Lote 18: Parque de Atracciones.
 Lote 18 Bis: Ocean Park.

- Objeto de Estudio de Detalle: (Estudio de detalle del lote 18 Exp. 4/84, Aprobación definitiva 31 de Mayo de 1984).
 (Estudio de detalle del lote 18 Bis Exp. 99/86. Aprobación definitiva 19 de Diciembre de 1.986)

Exp. N° 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 02/06/08 y 28/07/08
San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL *[Signature]*
p. d.



URBANIZACIÓN CAMPO INTERNACIONAL

SECTOR IV

PARCELAS 1 a la 16 (Normas Subsidiarias Municipales)

SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
—	Casas vacaciones (Bungalows)	—	25	0,40	—	2 Plantas	≥ 4,00 mts. (1)

(1) Distancia a linderos o entre cuerpos de edificación.

- Parcela mínima: 300,00 m².

- Se permiten sótanos y semisótanos, en las condiciones establecidas en el P.G.O.U. para nuevas edificaciones o sustituciones. En las edificaciones existentes se permiten sótanos hasta una ocupación igual a la ocupada en planta por la edificación y semisótano que podrá sobresalir 1 m. sobre el nivel de la rasante, donde deberán ir los garajes e instalaciones anejas, no espacios habitables, no contando a efectos de edificabilidad.

PARCELA A (Normas Subsidiarias Municipales)

SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
A: 16.643,36	Parque deportivo	—	40	0,05	—	2 Plantas Altura libre	Mínimo 3,00 mts.

Exp. N°: 12/05 Ref: URBANISMO

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria

con fecha 02/06/08 y 22/07/08

San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08

EL SECRETARIO GENERAL *astk*

P. d.



URBANIZACIÓN CAMPO INTERNACIONAL

PARCELA A' (Normas Subsidiarias Municipales)							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
A': 7.162,67	(1)	---	40	0,6	---	4 Plantas	Mínimo 3,00 mts.

(1) Guardería y Dotación Social

PARCELA B (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACIÓN LINDEROS
16.940,80	Centro Docente E.G.B.	(1)	60	0,60	---	3 Plantas Altura libre	≥ 3,00 mts.

(1) Cultural, Social y Recreativo

Exp. N° 12/05 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 02/06/08 y 23/07/08
San Bartolomé de Tirajana, a 06/11/08
EL SECRETARIO GENERAL *[Signature]*

