

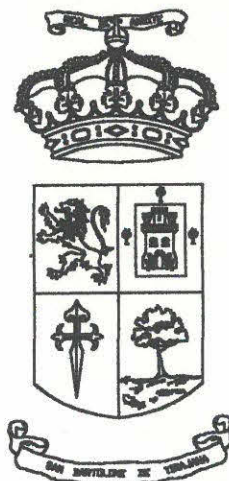


INGENIERIA
TECNICA
CANARIA

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

1997
Revisión
5/97. -

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA



EQUIPO REDACTOR

FRANCISCO J. GONZÁLEZ GONZÁLEZ JARABA
INGENIERO DE CAMINOS

JOSÉ MIGUEL DÍAZ MARTÍNEZ
ARQUITECTO

FEBRERO - 1999

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

=====

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

1.- JUSTIFICACION DE LA REVISION

La modificación que se propone como cómputo de la densidad neta de parcela para los desarrollos turísticos en el art. 17.3.4.d) de la Normativa del Plan General, tiene su ámbito de aplicación tanto en el suelo urbano clasificado en el Plan General como en los suelos que por tener planeamiento parcial aprobado, se encuentran en este momento en ejecución. Esto es así ya que son los únicos en los que dentro de sus ordenanzas se determina el número de camas o plazas por parcela ajustándose al Plan Insular.

Los suelos urbanos que no tienen determinada la densidad en su propia normativa quedan regulados mediante la nueva redacción del artículo 17.3.4.d) del Plan General. Para el suelo urbano que si tiene regulada su densidad en la normativa específica del mismo, como es el caso de Meloneras 2A por ser la única urbanización con camas hoteleras por ejecutar, se adjunta un cuadro específico con la densidad para cada una de las parcelas.

En los suelos urbanizables sin planeamiento parcial aprobado, se determina en el Plan General el parámetro de densidad bruta de plazas alojativas, quedando para el planeamiento de desarrollo la regulación de la densidad neta en función de las características de las propias implantaciones.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **16 MAR 1999** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

06 APR 1999
El Secretario de la Comisión,



REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

=====

Con la modificación puntual del Plan Insular en su art. 30 y la introducción de la Disposición Transitoria relativa a las áreas saturadas se produce una disparidad entre los parámetros de densidad a aplicar en la zona turística del Municipio de San Bartolomé, ya que son diferentes los del Planeamiento Insular y los del Municipal. Por otra parte, también se producen diferencias entre los parámetros a aplicar en este Municipio respecto al resto de los municipios turísticos de la Isla y de la Comunidad Autónoma, provocando un tratamiento diferente denunciado por los operadores turísticos de la zona y que esta suponiendo graves perjuicios para el Ayuntamiento como institución y para el desarrollo de la actividad socio-económico del Municipio cuya fuente de recursos está fundamentalmente asentada en el sector turístico.

Es por estas razones por las que se justifica la modificación del parámetro de densidad neta que por su evidente importancia supone una revisión del Plan General en aplicación del art. 156 del Reglamento de Planeamiento y en concreto de su apartado C.

2.- ADAPTACION DE LA REVISION AL PIOT

La revisión que se propone no contradice las determinaciones del Plan Insular y su modificación Puntual.

Se han analizado las zonas en las que se varia el parámetro de densidad neta de camas turísticas y en todas ellas es justificada su variación en función de los aprovechamientos edificatorios que ahora tienen concedidos y sin que la relación entre las superficies construibles y el total de plazas alojativas a instalar quede por debajo de los parámetros que se consideran adecuados, posibilitándose la edificación de las dotaciones complementarias.

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **16 MAR. 1999** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**
El Secretario de la Comisión,



REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

=====

En segundo lugar el parámetro de 50 m²/cama supone una menor densidad que la realmente existente en la actualidad en el ámbito de su propia aplicabilidad.

Se han respetado las áreas que el Plan Insular somete a planeamiento especial, como consecuencia de su declaración de Operaciones estratégicas, en las que en tanto no se aprueben los mencionados planes parciales no existe posibilidad de realizar implantaciones turísticas. Este es el caso de las Operaciones Estratégicas PTSA (Santa Agueda), PEMM (Parque Ecomuseo) y EPM (Maspalomas).

En esta última y como excepcionalidad le será de aplicación la disposición Transitoria Novena I.d) aprobada en la Modificación del PIOT.

3.- MODIFICACION DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL

Como consecuencia de la Revisión, se modifican los siguientes documentos del Plan General, de los que se adjuntan las correcciones:

- a) Las páginas 87, 129 y 130 de la memoria del Plan General en las que se presentaba el cómputo de camas turísticas y se aludía al parámetro de 70 m²/cama en las edificaciones hoteleras.
- b) El art. 17.3.4.d) de las Normas I que es el objetivo de la revisión.
- c) Las fichas del documento de Normas I, relativas a los planes parciales aprobados que han variado la densidad de camas.

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 16 MAR. 1999 acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C. 06 ABR. 1999
El Secretario de la Comisión,

PO



REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

=====



- d) Cuadro de la parcela H-2 de Meloneras 2A que se añadirá a las Ordenanzas Específicas en la Zona Turística Litoral.
- e) Cuadro de las parcelas hoteleras de Meloneras 2B y Salobre Golf que se añadirán a las Ordenanzas Específicas en Planes Parciales aprobados definitivamente

Al final de esta memoria, se adjuntan los cuadros comparativos de Meloneras 2A, Meloneras 2B y Salobre Golf de las camas por parcela en cada uno de los sectores.

4.- DOCUMENTACION DE LA PRESENTE REVISION

- 4.1.- Memoria
- 4.2.- Hojas de Memoria
- 4.3.- Artículo 17.3.4.d) de las Normas-1
- 4.4.- Fichas de los Suelos Urbanizables
- 4.5.- Cuadro de parcelas y densidades en Meloneras 2A.
- 4.6.- Cuadro de parcelas y densidades en Meloneras 2B y Salobre Golf

Las Palmas de Gran Canaria, a 8 de Febrero de 1999

EL ARQUITECTO

Fdo.- José M. Díaz Martínez

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo.- Francisco González Glez-Jaraba

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **16 MAR. 1999** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**

El Secretario de la Comisión,



RELACION DE PARCELAS DE MELONERAS 2A

PARCELA	SUPERFICIE	Sup. Edi. Res.	Sup. Edi. Com.	Sup. Edi. Equ.	Total Sup. Edif.	Nº camas vigentes	Nº de camas	Revisión	M2 parcela/cama
HB-1	105.874,56	48.937,28	21.174,91	5.418,18	75.530,37	1.512		2.117	50
HB-4	56.639,67	27.893,56	923,76		28.817,32	885		885	70
HB-3	61.985,68	27.893,56	12.397,14		40.290,70	885		1.240	50
H2	61.985,68	30.184,74	9.179,23		39.363,97	809		1.240	50
Total	286.485,59	134.909,14	43.675,04	5.418,18	184.002,36	4.091		5.482	
APHB-1	47.591,90	21.416,35	9.518,38		30.934,73	679		952	50
APHB-2	71.783,74	32.302,68	14.356,75	3.589,19	50.248,62	1.025		1.436	50
APHB-3	56.136,95	25.261,63	11.227,39		36.489,02	801		1.123	50
APHB-4	34.562,20	15.552,99	6.912,44		22.465,43	493		691	50
Total	210.074,79	94.533,65	42.014,96	3.589,19	140.137,80	2.998		4.202	
B-1	37.924,48	17.066,02			17.066,02	540		540	70
B-2	37.625,78	16.931,61			16.931,61	537		753	50
B-3	21.121,17	9.504,53			9.504,53	301		301	70
B-4.1	13.033,56	5.865,10			5.865,10	186		186	70
B-4.2	36.948,24	16.626,71			16.626,71	527		739	50
B5-1/B5-3	28.230,51	12.703,73			12.703,73	402		402	70
B5-2	12.594,13	5.667,36			5.667,36	179		179	70
Total	187.477,87	84.365,06			84.365,06	2.672		3.099	
V.U.	12.391,48	1.239,15			1.239,15	32		32	387,19
CRU1-A	27.400			12.330	12.330,00	0		0	
CRU1-B	48.278,28	32.330		16.879,94	49.209,94	1.077		1.200	63
CRU2	28.641,74	12.270		2.050,87	14.320,87	409		409	70
Total	104.320	44.600		31.261	75.860,81	1.518		1.641	
C1	14.705,31			11.764,25	11.764,25				
C2	7.801,96			6.241,57	6.241,57				
C3	4.515,00			3.612,00	3.612,00				
Total	27.022,27			21.617,82	21.617,82				
TOTAL	815.380,52	358.407,85	85.690,00	61.886,00	505.983,85	11.279		14.424	

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **16 MAR. 1999** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**

El Secretario de la Comisión,



REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

=====

MELONERAS 2B					
PARCELA	SUPERFICIE	SUP. EDIFIC.	USO	Camas actuales	Camas Revisión PGOU
APHB-1	32.930,00	21.141	Aparthotel	470	659
APHB-2	32.930,00	21.141	Aparthotel	470	659
APHB-3	32.930,00	21.141	Aparthotel	470	659
APHB-4	32.930,00	21.141	Aparthotel	470	659
HB-1	46.306,00	33.016	Hotel	662	926
HB-2	56.194,00	40.066	Hotel	803	1124
B-1	12.210,00	6.092	Aparthotel	174	244
B-2	12.210,00	6.092	Aparthotel	174	244
B-3	15.000,00	7.485	Aparthotel	214	300
CORA	17.790,00	14.397	Comercial- Resid.	218	
ES	2.000,00		Estación Servicio		
Total	293.430	191.712		4.127	5.473

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **16 MAR. 1999** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C.

06 ABR. 1999

El Secretario de la Comisión,



REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SALOBRE GOLF					
PARCELA	SUPERFICIE	SUP. EDIF.	USO	Camas actuales	Camas Revisión PGOU
1 a 14	70.640	17.732	Viv. Unifamiliar	514	514
15, 16	79.450	40.916	Hotel	1.135	1.589
17 a 19	17.720	4.873	Viv. Unifamiliar	142	142
21	56.630	28.315	Hotel	809	1.133
22 a 24	25.500	7.012	Viv. Unifamiliar	204	204
29	26.365	15.555	Hotel	439	527
30 a 71	174.375	46.515	Viv. Unifamiliar	1.340	1.340
72	35.000	20.650	Hotel	500	700
73 a 116	98.985	27.221	Viv. Unifamiliar	773	773
Total	584.665	208.789		5.856	6.922

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **16 MAR. 1999** acordó la
APROBACIÓN "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**

El Secretario de la Comisión,



REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

=====

HOJAS QUE VARIAN DE LA MEMORIA

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **16 MAR. 1999** acordó la
APROBACIÓN "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**

El Secretario de la Comisión,



bungalows, podrían pasar a destinarse al uso hotelero, con una densidad de 50 m² de suelo por cama y una edificabilidad que podría variar de 35 m²e/cama para categoría de 3 , 42 m²e/cama para cuatro y 50m²e/cama para 5 estrellas.

El Plan General consciente de la importancia que tiene el litoral y el dominio público para el desarrollo del sector turístico, dentro del municipio, ya propone e incluye dentro de su ordenación la ejecución del Plan Especial de Ordenación del Litoral ya redactado y en tramitación.

Con ello, se considera que esta operación estratégica queda recogida por el Plan General, sin que la programación de los planes especiales que éste incluye interfiera el desarrollo de la misma, ni de los cuatro planes especiales que están previstos para su implantación.

En cuanto al plazo de 2 años que figuran en el programa para la realización de los planes, este deberá contarse a partir de que el Organo impulsor de la operación proceda a la creación de la Junta Promotora habilitando los fondos para cubrir el costo de la redacción de los mismos.

Se mantiene la forma de gestión planteada en el Plan Insular, por lo que todos estos condicionantes modifican la ficha del PIOT.

Se presenta un nuevo esquema indicativo de la operación que recoge las determinaciones del Plan General.

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **16 MAR. 1999** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**

El Secretario de la Comisión,



B.- SECTORES PARA USO TURISTICO.

El suelo urbanizable programado para uso turístico se divide en dos clases dependiendo del uso preponderante. Hay sectores en los que éste es el puramente alojativo, y que supone el menor porcentaje dentro del total del urbanizable turístico y aquellos otros que han sido modificados en su clasificación antigua y en los que el uso principal se centra en el ocio deportivo, manteniendo una baja capacidad alojativa.

El cuadro es el siguiente:

SECTOR	SITUACION	USO PREDOMINANT E	SUPERFICIE	Nº DE HABITANTES
ST-1	Meloneras 2B	Alojativo	446.800	5.473
ST-2	Pasito Blanco	Alojativo	160.000	1.600
ST-3	Monte León	Alojativo	775.000	1.680
ST-4	Lilolandia	C. deportivo	2.449.500	4.899
ST-5	Meloneras	Golf	1.053.960	6.874
ST-6	Salobre	Golf	2.358.721	6.922
TOTAL			7.243.981	27.448

Las densidades se han ajustado a las determinaciones de las Normas Subsidiarias y sus modificaciones posteriores aprobadas definitivamente por la CUMAC.

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **16 MAR. 1999** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**

El Secretario de la Comisión,



De acuerdo con los datos del cuadro anterior, se deduce que se está programando suelo en una proporción de 264 m² por cada cama turística ó bien con una densidad de 37,89 camas por hectárea, con lo que se podrán cumplir los compromisos contraidos por el Ayuntamiento tanto en convenios urbanísticos como en planes parciales aprobados por el propio Ayuntamiento y la CUMAC.

Todo ello ha sido consecuencia de las numerosas conversaciones mantenidas con los promotores de los Planes Parciales, de las que se ha llegado a la concreción de Convenios Urbanísticos que deberá recogerse como determinaciones vinculantes de este Plan General.

C.- SECTORES PARA USO INDUSTRIAL.

Por último, el plan prevé el desarrollo de dos zonas industriales dentro del municipio y de carácter diferenciado.

Se pretende dar respuesta a dos problemas diferentes: En primer lugar a la instalación de industrias de almacenaje, servicio y distribución de productos que demanda la gran área poblacional del Sur del municipio, y que en el momento presente, se encuentran localizadas fuera de su territorio. En segundo lugar se trata de liberar a los núcleos residenciales de la dispersión de pequeños enclaves industriales, molestos para la población, y que generalmente están localizados en las plantas bajas de los edificios de viviendas, como es el caso las lavanderías de Castillo del Romeral.

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **16 MAR 1999** acordó la
APROBACIÓN "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**
El Secretario de la Comisión,



REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

HOJAS QUE VARIAN DE LA NORMATIVA (NORMAS 1)

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **16 MAR. 1999** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**

El Secretario de la Comisión,





de baño, de todas y cada una de las piezas de mobiliario, enseres y equipamiento.

c-8) La "villa" es el alojamiento que, clasificado en 4 ó 5 llaves, posea entrada independiente para cada unidad alojativa, que estará aislada y rodeada completamente de jardines.

d) Densidades netas de camas

d-1) En las parcelas destinadas alojamientos turísticos de tipo hotelero, en todas sus categorías, el número máximo de camas será el correspondiente a una cama por cada 50 m² de suelo neto de la parcela. Para la tipologías de alojamiento en apartamentos (bungalows y duplex) la superficie de suelo neto de parcela por cama será un mínimo de 70 m² suelo/cama.

d-2) La superficie mínima de parcela, para cada tipología edificatoria, será definida en el planeamiento de desarrollo, de forma que se garantice el buen funcionamiento del establecimiento turístico como una única unidad de gestión.

d-3) En el caso de unidades de alojamiento de tipología "unifamiliar aislada" o villas, la parcela mínima no podrá ser inferior a 500 m² por vivienda.

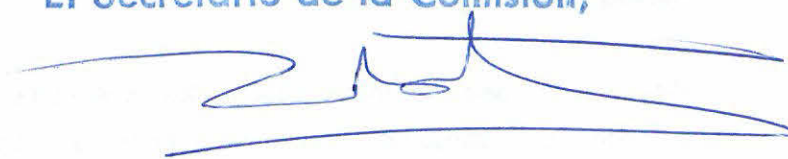
La Comisión de Urbanismo y
Ambiente de Canarias, en sesión
fecha **16 MAR. 1999**

APROBACION "DEFINITIVA" del
sente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**

El Secretario de la Comisión,

4



SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 24

Sector N° ST 1

Denominación: MELONERAS 2B	
Localización en plano N.49	
A. DATOS BASICOS	
A1. Superficie	446.800 m2.
A2. Uso global	Turístico.
B. INDICES DE APROVECHAMIENTO	
B1. Edificabilidad del sector	0,43 m2/m2
B2. Densidad máxima	122,50 camas/Ha.
B3. Ocupación	
B4. Altura	2 plantas en Hotel-Bungalows y 7 plantas en hoteles.
B5. Parcela mínima	500 m2
C. CESIONES	
C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	
D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:	
E. GESTION	Compensación
F. PLAZOS	
F1. Presentación del Plan Parcial.	Ejecutado
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	3 años
F4. Plazos de edificac.	6 años

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **16 MAR. 1999** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**

El Secretario de la Comisión,



SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 28
Sector N° ST 5

Denominación: EL HORNILLO 3B/4 MELONERAS GOLF Localización en plano N. 53	
A. DATOS BASICOS	
A1. Superficie	1.053.960 m2
A2. Uso global	Turístico-Deportivo.
B. INDICES DE APROVECHAMIENTO	
B1. Edificabilidad del sector	0,20 m2/m2
B2. Densidad máxima	65,22 camas/Ha.
B3. Ocupación	- %
B4. Altura	2 plantas en villas y casas de vacaciones y 7 plantas en hoteles.
B5. Parcela mínima	300 m2
C. CESIONES	
C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al AT	
CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:	
Ejecución de Campo de Golf, al menos de 9 hoyos, para poder solicitar licencias de apertura. Los productos turísticos de ocio y residenciales se localizarán dejando libres los espacios de alto valor ambiental (cauces u laderas de barrancos, playas y acantilados). En ningún caso se podrán realizar intervenciones que afecten al acantilado ni tampoco a la percepción visual del mismo desde el mar o la playa.	
E. GESTION	Compensación
F. PLAZOS	
F1. Presentación del Plan Parcial.	1 año
F2. Presentación del Proy. de Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	3 años
F4. Plazos de edificac.	3 años

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **16 MAR. 1999** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**

El Secretario de la Comisión,



SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 29
Sector N° ST6

Denominación: SALOBRE GOLF Localización en plano N. 54	
A. DATOS BASICOS	
A1. Superficie	2.358.721 m2
A2. Uso global	Residencial-Deportivo.
B. INDICES DE APROVECHAMIENTO	
B1. Edific. del sector	0,1022 m2/m2
B2. Densidad máxima	29,35 camas/Ha.
B3. Ocupación	15 %
B4. Altura	-
B5. Parcela mínima	300 m2
C. CESIONES	
C1. Sistemas generales	Cesión gratuita de 627.059 m2 de Espacios Libres y 47.025 m2 de Parques Urbanos.
D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:	
Obligación de hacer un campo de Golf para pedir licencias de edificación. Se incorpora el Plan Parcial, entendiéndose determinación del P.G.O.U., en la parte en que realiza la adaptación al PIOT de Gran Canaria, ordenada en el apartado 1 de la Estipulación 2ª del Convenio de fecha 25 de Noviembre de 1992, por lo que será necesario únicamente presentar un anexo al Proyecto de Urbanización. Se considerará como zonas protegidas las zonas de este Plan clasificadas como AIP por el PIOT. Serán de obligado cumplimiento las Directrices de la ficha NTC del PIOT	
E. GESTION	Compensación.
F. PLAZOS	
F1. Presentación del Plan Parcial.	Ejecutado.
F2. Presentación del P. de Urb. y Compensación	Ejecutado.
F3. Ejecución de la urbanización	Dos etapas de 4 años cada una.
F4. Plazos de edificac.	8 años.

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **16 MAR. 1999** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**

El Secretario de la Comisión,



REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

=====

HOJAS QUE VARIAN EN ORDENANZAS EN LA ZONA
TURISTICA LITORAL

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **16 MAR. 1999** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**

El Secretario de la Comisión,



URBANIZACION MELONERAS 2A

PARCELA H-2						
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA SEPARACION LINDEROS
56639,67	Hotel	_____	30	(1)	_____	7 Plantas (2) ≥ Altura (3)

- (1) 30.184,74 m² - Hotel.
9.179,23 m² - Complementario.
- (2) 7 Plantas, 26,00 mts. sobre la rasante, 28,00 mts. altura máxima de la edificación, para remates y elementos singulares, que no supongan aumento de edificabilidad.
Encima del edificio se permite un cuerpo de instalaciones generales sin que, en ningún caso, se superen las alturas máximas permitidas, no contabilizándose a efectos de superficie construida. Estas instalaciones generales en ningún caso, serán servicios complementarios de uso hotelero. No serán inferiores a 10,00 mts. en los linderos orientados al mar, en el resto de los linderos la separación mínima será de 5,00 mts. Con respecto a la Calle E-2 en todo su frente, el cerramiento irá a 1,90 mts. del límite de la parcela.
- (3) - Aparcamientos: 1 unidad cada 5 camas.
- Esta parcela se podrá desarrollar conjuntamente con la parcela B-5.2 de Bungalows, conservando la edificabilidad que resulte para ambas parcelas, pudiéndose redistribuir a través de un estudio de detalle.
- Ordenanza complementaria: (P.G.O.U)
- a) Las áreas de la red viaria que limitan con esta parcela se ampliarán hasta 4,15 mts. de ancho y se ajustarán al detalle adjunto para el tratamiento de jardinería, (en página siguiente a parcelas HB-1, HB-2 Y HB-3).
- b) En el interior de las citadas parcelas, en los 3 mts. contiguos al vial, se plantarán árboles de porte.

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **16 MAR. 1999** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**

El Secretario de la Comisión,



REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

=====

**HOJAS QUE VARIAN EN ORDENANZAS EN PLANES
PARCIALES APROBADOS DEFINITIVAMENTE**

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **16 MAR. 1999** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**
El Secretario de la Comisión,



URBANIZACION MELONERAS 2B

PARCELAS B-1 a B-3 (P.G.O.U.)							
SUPERFICIE (M ² .)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Aparthotel, Hotel-bungalows	_____	35	0,499	_____	(1)	≥ Altura (2)

(1) 2 plantas en las parcelas B-1 y B-2 y 4 plantas en la parcela B-3.

(2) Salvo en la parcela B-3 que podrá llegar a 5 mts. del lindero en la línea de separación con el sector Meloneras 2A.

- Densidad de edificación: Máxima 35 m² / cama, descompuestos en 32 m² / cama máxima para uso residencial principal y 3 m² máximo para uso complementario, de los que 2 m² deberán integrarse como mínimo en la edificación principal y 1 m² máximo podrá ubicarse de modo exento, en cuyo caso se altura será de 1 planta mínima.

- Aparcamientos: 1 plaza cada 120 m² de edificación, de las que 1/3 podrán ser en superficie.

- Ajardinamiento: Conforme a la Reglamentación Hotelera, con un mínimo de un 40% de la superficie del solar.

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **16 MAR. 1999** acordó la
APROBACIÓN "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**

El Secretario de la Comisión,



PARCELA CORA						
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA
17.790,00	Comercial (1)		—	0,809	—	3 Plantas 12,00 mts (2)
						SEPARACION LINDEROS ≥ 5,00 mts. (3)

(1) Con artesanía, ocio y oficinas.

Uso Comercial: se refiere a uso comercial y servicios en todas sus variantes:

- dotación comercial de consumo ordinario, alimentación con limitación de superficie, conservación y diversos.
 - dotación comercial de consumo extraordinario, confección, menaje y complementarios.
 - compras de impulso.
- Se destina a este uso 9.000 m².

Uso de artesanía: se refiere a:

- servicios de exposición, venta y elaboración de productos de artesanía.
 - estudio de fotografía.
 - locales de exposición y venta de pintura y antigüedades.
- Se dedica a estos usos 500 m².

Uso de Ocio: se refiere a:

- hostelería y restauración.
 - sala de fiestas.
 - videoteca.
 - deportes y fisloculturismo.
- Se destina a estos usos 3.000 m².

Uso de oficina: se refiere a:

- sanitario y asistencia profesional diversa.
 - agencia de asistencia turística.
 - agencia de alquiler de vehículos.
 - agencia bancaria.
 - oficina de cambio.
 - servicio de telecomunicación.
- Se destina a estos usos 1.237 m².

ORDENACION DE USOS

Los usos comerciales se regularán por las limitaciones de la Ley Canaria de Comercio, como en todo caso no se permite ningún local de superficie superior a 500 m² ni más de dos locales de la misma tipología.

Los locales de ocio se regularán por el Reglamento de Espectáculos.

(2) No pudiendo ocupar cada una de ellas más del 80% de la inmediata inferior.

(3) Con tratamiento de espacios ajardinados y arbolados, junto al cual se desarrollará un paseo perimetral de 3 mts. de anchura cubierto por soportales, al menos en el 50% de su longitud. En plantas altas la edificación podrá volar 2 mts. sobre la línea exterior de soportales.

- **ALTURAS LIBRES INTERIORES:** mínimos según la reglamentación hotelera en usos residenciales, máxima 3,50 mts. en plantas bajas y altas comerciales.

- **CUBIERTAS:** Pueden ser planas o inclinadas:
Inclinadas: pendiente máxima 30%.

Plana: No transitables, sólo puede sobresalir elemento de ventilación.

Pendiente: 30 cms. de altura máxima, salvo en zonas de solárium, que tendrá 2,20 mts. de altura máxima.

El acabado será obligatoriamente de grava, picón o canto rodado, parcialmente, y ajardinado al menos en un 30%.

(Continúa en página siguiente)



La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **16 MAR. 1999** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**

El Secretario de la Comisión,



- **CONSTRUCCION IBAJOIRASANTE:** Se autorizan islotes para uso de almacenes, para áreas de carga y descarga, aparcamientos, traseros, aljibe-reserva de agua y contra incendios, vestuario de personal y servicios generales públicos. No ocupará más del 50% de la parcela y en todo caso se salvarán las zonas bajo calles interiores, reservando espacios para la plantación de árboles de gran porte en calles y plazas.

- **APARCAMIENTOS:** 1 plaza/120,00 m², bajo rasante a situar en islotes. El aparcamiento exterior se proveerá con protección solar, en un 50% máximo, con marquesinas aperigoladas y el resto mediante arboledas.

- **AJARDINAMIENTO:** Los espacios interiores tendrán tratamiento de plazas pavimentadas, con arbolado, mobiliario urbano y ajardinamiento del 10%. Los espacios exteriores a la edificación en plantas 2ª y 3ª, como resultado de la disminución de ocupación, se dedicará al menos en un 20% a espacios ajardinados.

ESTUDIO DE DETALLE

Se tramitará un estudio de detalle a fin de ordenar los volúmenes y alineaciones, y fijar parámetros estéticos para conformar una imagen unitaria de pueblo tradicional, integrado en el entorno. Como base de partida y orientación de este estudio de detalle se partirá de las siguientes premisas generales:

a) Asignación de usos generales:

Se considera dividida la parcela CORA en tres subparcelas.
CORA-RC 1: con uso principal de comercial. Con una superficie de 4.895 m².
CORA-RC 2: con uso principal de comercial. Con una superficie de 4.895 m².
CORA-CC: con uso único de comercial. Con una superficie de 8.500 m².

La conformación de dichas subparcelas responderá al esquema gráfico que se adjunta, con ubicación de las parcelas CORA-RC en los extremos y la CORA-CC en el centro, entendiendo que los linderos de separación graficados son orientativos, pudiendo moverse en 8 m. a uno u otro lado, sin disminuir la superficie, en el momento de ordenar los volúmenes, enfatizando, en todo caso, la complejidad de la callejuela peatonal interior, que separe los sectores residenciales del puramente comercial. Si bien se entiende que dicha callejuela, que podrá tener una anchura mínima de 4 m., tiene como fin la separación de las edificaciones de las subparcelas, se podrá admitir, que, por razones de ambientación,

existan sobre la misma elementos decorativos como pérgolas, arcos y porches de anchura de 3 m., conectados a red de porches interiores de cada subparcela.

b) Asignación de edificabilidades:

- La parcela CORA-RC 1 se edificará en planta baja de 1.368,5 m², con uso comercial, en planta primera 1.850 m², en planta segunda 1.480 m².
- La parcela CORA-RC 2 se edificará en las mismas condiciones que la RC 1.
- La parcela CORA-CC se edificará en planta baja en 2.500 m², planta primera de 2.000 m², y planta segunda de 500 m². En todas ellas el uso será comercial.
- En todas las parcelas se permite la edificabilidad complementaria de porches cubiertos con la limitación de que la superficie ocupada por la edificabilidad útil más la de porches no supere el 45% de la totalidad de cada una de las subparcelas.

c) Limitaciones de uso:

En las parcelas CORA-RC 1 y RC 2 sólo se permitirá en planta baja como uso comercial, además del complementario asociado a la explotación residencial hotelera, los de artesanías, oficinas y comercial general, no permitiéndose los de ocio ni cualquier actividad que pueda ser clasificada ruidosa o molesta.

d) Condiciones estéticas:

Las ordenanzas establecerán las condiciones unitarias de tratamiento de fachadas, elementos decorativos, rotulación, mobiliario urbano y tratamiento de jardinería y superficie pavimentada, así como normas de policía para su mantenimiento.

RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE SUBDIVISION DE PARCELAS

PARCELA	S/suelo	Sc-PB	Sc-P1ª	Sc-P2ª	TOTAL
CORA-RC1	4.895,00	1.368,50	1.850,00	1.480,00	4.693,50
CORA-RC2	4.895,00	1.368,50	1.850,00	1.480,00	4.693,50
CORA-CC	8.500,00	2.500,00	2.000,00	500,00	5.000,00
TOTAL	17.790,00	5.237,00	5.700,00	3.460,00	14.397,00



La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **16 MAR. 1999** acordó la
APROBACIÓN "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**

El Secretario de la Comisión,



URBANIZACION SALOBRE GOLF

PARCELAS: 15 y 16 (TIPO III)							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
15: 34.720,00 16: 44.730,00	Hotel (5*)	(1)	25	0,515	_____	4 Plantas	≥ 5,00 mts.

(1) Se tolerará la existencia de locales destinados a bazares, modas, librerías, tabacos y similares, así como locales de esparcimiento y recreo. Estos se situarán siempre en plantas bajas o semisótanos. No podrán superar el 7% de la superficie total edificable de la parcela.

- Parcela mínima: La del parcelario, no son segregables.
- Cubiertas: Al menos el 20% de su superficie será inclinada, acabadas con teja y con, al menos, 4 planos diferentes de inclinación.
- Fachadas: Revestidas o enfocadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de los ocre, sienas, sanguinas y blancos.. Las fachadas continuas no podrán seguir más de 20,00 mts. sin retranqueos de al menos 1 mts o cambiar 15° al menos su delineación.
- Carpintería exterior: Será en general en madera, barnizada o pintada, pudiendo utilizar el aluminio anodizado o lacado .
- Aparcamientos: Al menos 1/100 m². construidos, se admite no cubrirlos.
- Basuras: Según la Ordenanza Municipal que esté vigente.
- Jardines: Cada chalet tendrá una zona ajardinada regada de al menos el 25%.
- Huecos de fachada: Se dedicará a ventanas, puertas o aberturas, no más del 75% ni menos del 5% de la superficie de cada pared.
- Piscina obligatoria.
- N° máximo de camas de Hotel: 1/50 m² de superficie de parcela
- Sótanos: Se admite en una sola planta y nunca podrá ser habitable. No podrá exceder de la superficie máxima ocupable y respetará la separación a linderos.
- En estas parcelas no se podrá sobrepasar con la edificación, la cota más elevada del terreno.
- En estas parcelas existen cardones que se deberán conservar o replantar. Ver inventario en proyecto de urbanización.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **16 MAR 1999** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

06 ABR 1999
El Secretario de la Comisión,



URBANIZACION SALOBRE GOLF

PARCELAS: 15 y 16 (TIPO III)							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDA D (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
15: 34.720,00 16: 44.730,00	Hotel (5*)	(1)	25	0,515	_____	4 Plantas	≥ 5,00 mts.

(1) Se tolerará la existencia de locales destinados a bazares, modas, librerías, tabacos y similares, así como locales de esparcimiento y recreo. Estos se situarán siempre en plantas bajas o semisótanos. No podrán superar el 7% de la superficie total edificable de la parcela.

- Parcela mínima: La del parcelario, no son segregables.
- Cubiertas: Al menos el 20% de su superficie será inclinada, acabadas con teja y con, al menos, 4 planos diferentes de inclinación.
- Fachadas: Revestidas o enfocadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de los ocre, sienas, sanguinas y blancos.. Las fachadas continuas no podrán seguir más de 20,00 mts. sin retranqueos de al menos 1 mts o cambiar 15° al menos su delineación.
- Carpintería exterior: Será en general en madera, barnizada o pintada, pudiendo utilizar el aluminio anodizado o lacado .
- Aparcamientos: Al menos 1/100 m². construidos, se admite no cubrirlos.
- Basuras: Según la Ordenanza Municipal que esté vigente.
- Jardines: Cada chalet tendrá una zona ajardinada regada de al menos el 25%.
- Huecos de fachada: Se dedicará a ventanas, puertas o aberturas, no más del 75% ni menos del 5% de la superficie de cada pared.
- Piscina obligatoria.
- N° máximo de camas de Hotel: 1/50 m² de superficie de parcela
- Sótanos: Se admite en una sola planta y nunca podrá ser habitable. No podrá exceder de la superficie máxima ocupable y respetará la separación a linderos.
- En estas parcelas no se podrá sobrepasar con la edificación, la cota más elevada del terreno.
- En estas parcelas existen cardones que se deberán conservar o replantar. Ver inventario en proyecto de urbanización.

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **16 MAR. 1999** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente. **06 ABR. 1999**
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



URBANIZACION SALOBRE GOLF

PARCELAS: 21, 29 y 72							
SUPERFICIE (M ²)	USO PRINCIPAL	USO TOLERADO	OCUPACION %	EDIFICABILIDA D (M ² /M ²)	VOLUMEN (M ³ /M ²)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
_____	Hotel (1)	_____	25	(2)	_____	4 Plantas	≥ 5,00 mts.

(1) Categoría cuatro o cinco estrellas.

(2) Parcela 21: 0,50 m²/m².

Parcelas 29 y 72: 0,59 m²/m².

- Cubiertas: Al menos el 20% de su superficie será inclinada, acabadas con teja y con, al menos, 4 planos diferentes de inclinación.
- Fachadas: Revestidas o enfocadas y pintadas con tonos de pigmentos naturales en la gama de los ocre, sienas, sanguinas y blancos.. Las fachadas continuas no podrán seguir más de 20,00 mts. sin retranqueos de al menos 1 mts o cambiar 15° al menos su delineación.
- Carpintería exterior: Será en general en madera, barnizada o pintada, pudiendo utilizar el aluminio anodizado o lacado .
- Aparcamientos: Al menos 1/100 m². construídos, se admite no cubrirlos.
- Basuras: Según la Ordenanza Municipal que esté vigente.
- Jardines: Cada chalet tendrá una zona ajardinada regada de al menos el 25%.
- Huecos de fachada: Se dedicará a ventanas, puertas o aberturas, no más del 75% ni menos del 5% de la superficie de cada pared.
- Piscina obligatoria.
- N° máximo de camas de Hotel: 1/50 m² de superficie de parcela
- Sótanos: Se admite en una sola planta y nunca podrá ser habitable. No podrá exceder de la superficie máxima ocupable y respetará la separación a linderos.
- En las parcelas 21 y 72 , existen cardones que se deberán conservar o replantar. Ver inventario en proyecto de urbanización.

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **16 MAR. 1999** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.

Las Palmas de G.C. **06 ABR. 1999**

El Secretario de la Comisión,