

Según este criterio, podemos clasificar las parcelas en los cuatro tipos siguientes:

- Cesión del sistema general de espacios libres, a la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, totalizando 627.059 m² de superficie de parcela, sin ninguna edificabilidad.
- Parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana destinadas a algunos equipamientos (servicios, club de ancianos, asistencial, religioso, sanitario, administrativo y cultural), y la totalidad de zonas verdes públicas, deportivos públicos, áreas de juegos y peatonales, viales, aparcamientos, y parques urbanos. Sus características de superficie y edificabilidad son:

	Superficie de parcela	Superficie edificable
Equipamientos	36.500	13.700
Zonas verdes públicas	239.761	1.600
Deportivos públicos	17.720	2.400
Areas de juegos	12.840	500
Areas peatonales	2.070	100
Viales y aparcamientos	145.649	0
Suma parque urbano	47.025	0
TOTAL CESION	501.565	18.300

- Cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, y que de acuerdo con el Convenio Urbanístico entre éste y los promotores, y aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de 26 de febrero de 1999, se materializa en

Número de parcela	Uso	Superficie edificable
72	Residencial	16.451
DOC	Docente	8.520
TOTAL DE CENSION		24.971

- Aprovechamiento privado, correspondiente al resto de parcelas incluidas en el Plan Parcial, totalizando 1.904.181 m² de superficie total de parcelas, con una superficie edificable total de 249.714 m².

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. **26 MAR. 2002**

El Secretario de la Comisión



San Bartolomé de Tirajana, septiembre de 2001
El Ingeniero de Caminos, autor del Proyecto



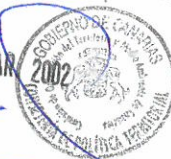
Fdo. Manuel Alejandro Laynez Bretones
Colegiado nº 9.203

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente:

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión

26 MAR



Anejo nº 2

APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y CESIONES

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001**
acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente
expediente:
Las Palmas de G.C. 26 MAR. 2002
El Secretario de la Comisión



Anejo nº 2.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y CESIONES

De acuerdo con el aprovechamiento que se establecen para las distintas parcelas recogidas en el presente Refundido-3 de Plan Parcial, las podemos agrupar en cuatro tipos:

- Parcelas de cesión al Gobierno de Canarias
- Parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
- Parcelas de cesión al Ayuntamiento dentro de su 10% de aprovechamiento
- Parcelas de aprovechamiento privado

En el plano 2.13 se delimitan las distintas zonas de aprovechamiento dentro del Plan Parcial. Pasamos a continuación a delimitar más claramente las parcelas que componen cada uno de estos tipos de aprovechamiento.

A2.1.- PARCELAS DE CESION A LA CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL DEL GOBIERNO DE CANARIAS

De acuerdo en lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana, y los condicionantes para la aprobación del Plan Parcial, se destinará una serie de parcelas, en las que se prohíbe todo tipo de actuación, que quedarán como reserva natural por su importante valor medioambiental.

Dichas parcelas se cederán a la Consejería de Política Territorial para que las incluya entro de sus parques urbanos, y son:

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES		Superficie de parcela	Superficie edificable
SGEL-A	Espacio libre	392.243	
SGEL-B	Espacio libre	59.935	
SGEL-C	Espacio libre	151.881	
SGEL-D	Espacio libre	23.000	
TOTAL CESION		627.059	()

A2.2.- PARCELAS DE CESION OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

Son parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento las de equipamientos de servicios, club de ancianos, asistencial, religioso, sanitario,

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C.

26 MAR. 2002

El Secretario de la Comisión



administrativo y cultural. Igualmente lo son las deportivas de uso público, las zonas verdes, áreas de juego, áreas peatonales, viales y aparcamientos.

Sus características son las siguientes:

PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS		Superficie parcela	Coficiente edificabil.	Superficie edificable
E-5.A	Servicios	11.500	0,350	4.025
E-5.B	Servicios	8.500	0,350	2.975
E-6	Servicios	6.200	0,250	1.550
E-7	Club ancianos	1.000	0,500	500
E-8	Asistencial	1.300	0,500	650
E-9	Religioso	1.500	0,500	750
E-10	Sanitario	1.500	0,500	750
E-11	Administrativo	3.000	0,500	1.500
E-12	Cultural	2.000	0,500	1.000
Suman equipamientos		36.500	---	13.700

ZONAS VERDES DE USO PUBLICO		Superficie de parcela	Superficie edificable
V-1	Verde público	18.800	
V-2	Verde público	4.200	
V-3	Verde público	1.900	
V-4	Verde público	39.118	
V-5	Verde público	30.589	
V-6	Verde público	2.200	
V-7	Verde público	1.370	
V-8	Verde público	17.785	
V-9	Verde público	3.406	
V-10	Verde público	48.234	
V-11	Verde público	42.140	
V-12	Verde público	4.000	
V-13	Verde público	2.540	
V-14	Verde público	5.140	
V-15	Verde público	979	
V-16	Verde público	2.231	
V-17	Verde público	2.874	
V-18	Verde público	447	
V-19	Verde público	11.728	
Suman verdes de uso público		239.761	1.600

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. **26 MAR. 2002**

El Secretario de la Comisión



DEPORTIVOS DE USO PUBLICO		Superficie de parcela	Superficie edificable
DP-1	Deport. público	5.000	
DP-2	Deport. público	6.000	
DP-3	Deport. público	6.720	
Suma deportivos uso públicos		17.720	2.400

AREAS DE JUEGOS		Superficie de parcela	Superficie edificable
A-1	Area juegos	3.000	
A-2	Area juegos	4.000	
A-3	Area juegos	2.200	
A-4	Area juegos	2.340	
A-5	Area juegos	1.300	
Suma áreas juegos		12.840	500

AREAS PEATONALES		Superficie de parcela	Superficie edificable
AP	Area peatonal	2.070	
Suma área peatonal		2.070	100

VIALES Y APARCAMIENTOS		Superficie de parcela	Superficie edificable
Viales		142.720	
APC-1	Aparcamiento	2.072	
APC-2	Aparcamiento	857	
Suma viales y aparcamientos		145.649	0

PARQUES URBANOS		Superficie de parcela	Superficie edificable
PU-1	Parque urbano	32.232	
PU-2	Parque urbano	14.793	
Suma parque urbano		27.025	0

RESUMEN		Superficie de parcela	Superficie edificable
Equipamientos		36.500	13.700
Zonas verdes públicas		239.761	1.600
Deportivos públicos		17.720	2.400
Areas de juegos		12.840	500
Areas peatonales		2.070	100
Viales y aparcamientos		145.649	0
Suma parque urbano		47.025	0
TOTAL CESION		501.565	18.300

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 OCT. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 6 MAR. 2002
El Secretario de la Comisión



A2.3.- PARCELAS DE CESION AL AYUNTAMIENTO DENTRO DE SU 10% DE APROVECHAMIENTO

Se ha realizado de acuerdo con lo establecido en el Convenio firmado entre los promotores y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, aprobado en sesión plenaria de éste último celebrada el 26 de febrero de 1999.

	Superficie de parcelas	Superficie edificable
Superficie total del Plan Parcial	3.032.805	268.014
Cesión al Gobierno de Canarias	-627.059	0
Cesión obligatoria al Ayuntamiento	-501.565	-18.300
Aprovechamiento promotores	1.904.181	249.714

Por lo tanto, el 10% del aprovechamiento que establece la Ley del Suelo como cesión al Ayuntamiento será de 24.971 m², y se materializa en las siguientes parcelas:

Número de parcela	Uso	Superficie edificable
72	Residencial	16.451
DOC	Docente	8.520
TOTAL DE CENSION		24.971

A2.4.- PARCELAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO

El conjunto de parcelas con aprovechamiento privado está formado por el resto de parcelas que componen el Plan Parcial, y que no se ceden al Gobierno de Canarias ni al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, y que como hemos dicho anteriormente, totalizan 1.904.181 m² de superficie total de parcelas, con una superficie edificable total de 249.714 m².

San Bartolomé de Tirajana, septiembre de 2001
El Ingeniero de Caminos, autor del Proyecto



Fdo. Manuel Alejandro Laynez Bretones
Colegiado nº9.203

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. **26 MAR. 2002**
El Secretario de la Comisión



Anejo nº3

PLAN DE ETAPAS

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente:

Las Palmas de G.C.

28 MAR. 2002

El Secretario de la Comisión



Anejo nº 3.- PLAN DE ETAPAS

A3.1.- INTRODUCCION

La redacción del presente Plan de Etapas tiene por objeto cumplimentar lo exigido en los artículos 54, 57 y 62 del Reglamento de Planeamiento. Su finalidad es la de establecer unas fases para la realización de las obras de urbanización, de tal manera que la distribución temporal y espacial de las mismas guarde el mayor grado de concordancia con las previsiones y determinaciones del Plan Parcial.

El ámbito territorial del Plan de Etapas se extiende a todo el territorio incluido en los límites del sector, y, además, a las zonas donde se asientan las obras exteriores al mismo constituidas fundamentalmente por la conexión de las redes de servicio con la infraestructura general de la zona.

A3.2.- JUSTIFICACION DE LAS ETAPAS O FASES

Para el desarrollo global del presente Plan Parcial, de acuerdo con la programación de su ejecución, se han establecido dos etapas sucesivas (Etapas I y II), de cuatro (4) años de duración cada una, de modo que la urbanización total del sector se lleve a cabo en el plazo de ocho (8) años.

La división en dos etapas se ha realizado atendiendo a razones de diversa índole que pasamos a comentar:

- Las dimensiones del sector implican la realización de una infraestructura de cuantía económica cifrada en 6.445.324.891 pesetas, cuya financiación corresponde a la iniciativa privada, por lo que no vemos necesario prever un escalonamiento mayor de la inversión.
- El plazo establecido de ocho años para la duración total del Plan de Etapas, puede comprobarse que está muy acorde con los tiempos previsibles de duración de las obras a ejecutar, dentro de una marcha razonable de los trabajos de ejecución, y de acuerdo con el plazo límite prefijado para la finalización de las obras de urbanización.
- En lo que al número de etapas se refiere, el plazo total de ejecución de las obras de urbanización prefijado y la estructura adoptado aconsejan que sean dos.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



Las etapas se han establecido de acuerdo con el criterio de que el sector actúe **inmediatamente** con una organización autónoma, a la vez que se ejecutan o prepara el **suelo** para las dotaciones y la ejecución del campo de golf adscrito a cada una de las etapas.

Con ello se pretende:

- Mejorar los estándares para la zona de influencia, en especial la oferta de ocio
- Garantizar la autosuficiencia inmediata del funcionamiento del suelo incluido en el sector
- Conseguir que se puedan edificar las parcelas, desde que la fase se finalice o simultáneamente en su caso, con lo que al mismo tiempo se logra que comience a rentabilizarse el Plan, antes de acabar el periodo establecido para su ejecución

A3.3.- DESCRIPCION DE LAS ETAPAS

A3.3.1.- Descripción de carácter general

a) Duración

El plazo global de 8 años fijado para el total de las etapas empezará a contar a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización adaptado a la nueva ordenación contenida en el Texto Refundido 3 del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización ha de ser presentado en el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana dentro del año siguiente a contar desde la eficacia de la aprobación definitiva del nuevo Plan Parcial.

Se procederá a la edificación una vez ejecutadas las infraestructuras generales y los servicios mínimos necesarios para que las parcelas a construir tengan la consideración de solar, o se garantice la ejecución de la urbanización en la forma establecida en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) Características de la urbanización

Las obras de urbanización que prevé el Plan Parcial en la forma recogida en el Texto Refundido 2, fueron definidas y evaluadas en el Proyecto de Urbanización presentado por los promotores, ante el Ayuntamiento, y aprobado por este en agosto de 1999.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001** acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente:
 Las Palmas de G.C.
 El Secretario de la Comisión



La redacción del presente Texto Refundido 3 implicará la necesidad de adaptación de ese Proyecto de Urbanización, aunque dado que las modificaciones del nuevo Plan Parcial no representan cambios sustanciales en el desarrollo del sector, y que no ha habido modificaciones en cuanto a la edificabilidad total del mismo, las características generales de la urbanización se mantendrán en todo lo más importante de la misma.

c) Niveles mínimos de los servicios necesarios para la edificación

A efectos del artículo 82.1 de la Ley del Suelo, se establece como nivel mínimo de urbanización para la obtención de la condición de solar aquél en el que se hayan ejecutado las obras siguientes:

- Explanación
- Encintado de aceras
- Red de distribución de agua potable
- Red de alcantarillado de aguas residuales
- Red de suministro de energía eléctrica

No obstante, la concesión de licencia de edificación podrá adjudicarse antes de que la parcela tenga la categoría de solar, por haberse realizado previamente las infraestructuras anteriormente citadas, condicionado a que se cumplan los requisitos señalados en los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A3.3.2.- Definición de etapas

Las totalidad del Plan Parcial ha sido dividida en dos etapas, en la forma en que se expone en el plano 2.13

La primera etapa incluye la ejecución de la mitad sur-suroeste del Sector, comprendiendo el campo de golf sur (DG-1), las parcelas residenciales 1 a 69, y el comercial C-1; así mismo incluye las zonas verdes y áreas de juegos colindantes con estas parcelas (A-1, A-2, A-3, V-1, V-2, V-3, V-10, V-13, V-14, V-15), y los aparcamientos del vial principal (APC-1, APC-2).

La segunda etapa abarca el resto del territorio, comprendiendo el campo de golf norte (DG-2) y las restantes parcelas residenciales y de equipamiento.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. **26 MAR. 2002**
El Secretario de la Comisión



A3.4.- PLAN DE OBRA

Teniendo en cuenta la definición de las dos etapas, y las características de los trabajos a realizar en cada una de ellas, hemos elaborado el plan de obra que se muestra a continuación.

Dicho plan de obra debe considerarse de carácter orientativo, pudiendo ser variado en función de las necesidades que vayan surgiendo a lo largo del desarrollo del propio Plan Parcial. De todas maneras, en las posibles modificaciones que pudieran surgir sobre el plan de obra, habrá de respetarse las dos fases definidas, con plazo de cuatro años para cada una de ellas, y un plazo total de ocho años.

San Bartolomé de Tirajana, septiembre de 2001
El Ingeniero de Caminos, autor del Proyecto



Fdo. Manuel Alejandro Laynez Bretones
Colegiado nº9.203

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente:
Las Palmas de G.C. **28 MAR. 2002**
El Secretario de la Comisión



Anejo nº 4

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C.

26 MAR 2002

El Secretario de la Comisión



Anejo nº 4.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

A4.1.- ESTUDIO ECONOMICO

Este estudio tiene un valor orientativo, y pretende establecer los costes de la implantación de los servicios. El Proyecto de Urbanización adaptado a la nueva ordenación supondrá un paso más en la concreción de estos costes.

Para la valoración se ha partido del Proyecto de Urbanización sobre el Plan Parcial del Texto Refundido 2, proyecto de urbanización que fue aprobado en agosto de 1999 por el Ayuntamiento y que incluía la actualización de precios a ese momento.

Dado lo reciente de la valoración de las obras, y las pequeñas modificaciones que sobre las infraestructuras generales son precisas realizar como consecuencia de este Texto Refundido 3, podemos estimar que aquel presupuesto refleja con suficiente grado de aproximación los costos de las obras incluidas en este proyecto.

A4.2.- EVALUACION ECONOMICA DE LA ACTUACION

A4.2.1.- Costo del suelo

Para la valoración económica de los terrenos que configuran el Plan Parcial, hemos de tener en cuenta en primer lugar que la superficie total bruta de la actuación, de 3.032.805 m², de los que 674.084 m² (22%) se destinarán como reserva de los sistemas generales de espacios libres y parques urbanos, y que éstos son de cesión obligatoria a los organismos oficiales correspondientes (además de las cesiones legales y de aprovechamiento que correspondan por el resto del sector), sin que pueda obtenerse ningún tipo de aprovechamiento. Por ello, la superficie reducida del Plan quedaría en 2.358.721 m².

Además habremos de añadir el hecho de que 836.487 m² de esa superficie se destinarán a campos de golf, y su valoración también será inferior al suelo para el resto de aprovechamiento.

Finalmente, considerar la baja edificabilidad del Plan Parcial, que considera superficie edificable total, antes de cesiones, de 268.014 m².

Con todo ello, la valoración de los terrenos la podemos establecer en:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **26 MAR. 2002**
El Secretario de la Comisión



- Suelo destinado a SGEL y PU:	674.084 m ² x 0 pts/m ²	0 pts
- Suelo destinado a campos golf:	836.487 m ² x 300 pts/m ²	250.946.100 pts
- Resto del suelo del Plan Parcial:	1.522.234 m ² x 900 pts/m ²	<u>1.370.010.600 pts</u>
Coste total del suelo		1.620.956.700 pts

A4.2.2.- Obras de urbanización

De acuerdo con lo mencionado en el punto anterior, el conjunto de obras de urbanización, incluyendo zonas verdes, campos de golf y conexiones exteriores de las distintas redes de servicio, podemos evaluarlas en un total de seis mil cuatrocientos cuarenta y cinco millones trescientas veinticuatro mil ochocientas noventa y una pesetas (6.445.324.891 pts).

El resumen de capítulos de la realización de los distintos trabajos a realizar para urbanizar el sector, lo podemos establecer en la siguiente manera:

Capítulo I.-	Red viaria	1.063.188.159 pts
Capítulo II.-	Muros	473.992.763 pts
Capítulo III.-	Saneamiento y drenaje	204.747.099 pts
Capítulo IV.-	Depuradoras	98.024.768 pts
Capítulo V.-	Impulsión	97.993.695 pts
Capítulo VI.-	Abastecimiento de agua	115.265.388 pts
Capítulo VII.-	Red de riego	86.653.505 pts
Capítulo VIII.-	Depósitos	191.117.622 pts
Capítulo IX.-	Media tensión	270.120.799 pts
Capítulo X.-	Baja tensión	97.619.282 pts
Capítulo XI.-	Alumbrado público	96.555.804 pts
Capítulo XII.-	Control, teléfonos, televisión	355.979.571 pts
Capítulo XIII.-	Campo de golf norte	948.526.837 pts
Capítulo XIV.-	Campo de golf sur	625.789.968 pts
Capítulo XV.-	Jardinería	138.814.092 pts
Capítulo XVI.-	Seguridad e higiene	77.420.234 pts
Capítulo XX.-	Carretera de acceso	125.932.260 pts
Capítulo XXI.-	Enlace con la autopista GC-1	79.852.570 pts
Capítulo XXII.-	Acometida de agua potable	51.118.753 pts
Capítulo XXIII.-	Acometida de agua depurada	70.439.585 pts
Capítulo XXIV.-	Acometida eléctrica media tensión ..	3.393.506 pts
Capítulo XXV.-	Acometida telefónica	<u>10.506.930 pts</u>
Total de ejecución material		5.283.053.190 pts
16% de gastos generales		845.288.510 pts
6% de beneficio industrial		<u>316.983.191 pts</u>
Total de ejecución por contrata		6.445.324.891 pts

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. **26 MAR. 2002**
El Secretario de la Comisión



Con esto, los costes unitarios totales brutos de urbanización, los podemos cifrar en:

- Costo total de obras de urbanización: 6.445.324.891 pts
- Superficie total del Plan Parcial: 3.032.805 m²
- Coste unitario de urbanización: $6.445.324.891 / 3.032.805 = 2.125 \text{ pts/m}^2$

Y el costos unitarios netos de urbanización, excluyendo la construcción de los campos de golf, y descontando de la superficie del Plan la destinada a sistemas generales de espacios libres, sería:

- Costo de obras de urbanización, sin campos de golf: 4.524.658.389 pts
- Superficie del Plan Parcial, excluyendo sistemas general de espacios libres, parques urbanos y campos de golf: 1.522.234 m²
- Coste unitario de urbanización: $4.524.658.389 / 1.522.234 = 2.972 \text{ pts/m}^2$

Los cuales representan unos costos bastante realistas con respecto a los que se están originando en estos momentos en urbanizaciones de similares características en Canarias.

A4.2.3.- Otros costos

Juntos con los costos de los terrenos y obras, que son los principales de la promoción, tendremos los siguientes:

a) Gastos de facultativo: estos gastos incluirán la redacción de proyectos (plan parcial, proyecto de urbanización y compensación), así como la dirección de las obras, y podemos estimarlos en 60.000.000 pts

b) Gastos financieros: al no ser necesaria el que la urbanización esté totalmente desarrollado para proceder a la promoción y venta de las parcelas, sino que ésta se realizará simultáneamente a la ejecución de las obras, no será preciso proceder al desembolso de grandes cantidades de dinero, bien directamente por los promotores o mediante préstamos de entidades bancarias. De todas formas, la ejecución y desarrollo del Plan Parcial implicará importantes desfases económicos entre el momento de producirse los gastos y el de recibir los ingresos correspondientes de la urbanización. De esta manera, podemos cifrar los costes que supondrán los gastos financieros para el desarrollo de la urbanización en un 6% del costo de la misma, lo que representará

$$5\% \times 8.800.000.000 \text{ pts} = 440.000.000 \text{ pts}$$

c) Gastos de promoción: considerando que la promoción de las parcelas para la venta de las mismas a terceros, como suele ser habitual en este tipo de

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 OCT. 2002 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión
28 MAR. 2002



desarrollos urbanísticos, se realizará por un lado mediante la instalación de una caseta en la propia urbanización atendida por personal contratado por los promotores, y por otro lado mediante la venta a través de agencias inmobiliarias y comisionistas, así como con la realización de publicidad y otros medios, estimamos que los costos de promoción pueden representar un 2% de los costos totales del desarrollo de la urbanización, lo que supondrá

$$1,5\% \times 8.800.000.000 \text{ pts} = 132.000.000 \text{ pts}$$

d) Imprevistos y varios: asignaremos una partida presupuestaria para poder sufragar costos de desarrollo el Plan Parcial que en estos momentos no podemos estimar, pero que sin duda se producirán a lo largo de los ocho años que representa el desarrollo de la urbanización. Para ello destinaremos una partida de 75.000.000 pts.

A4.2.4.- Costo total de la promoción del Plan Parcial

De acuerdo con lo estimado en los apartados anteriores, el coste total que representa el desarrollo completo de la promoción del Plan Parcial, lo podemos cifrar en:

. Coste del suelo	1.620.956.700 pts
. Coste de urbanización	6.445.324.891 pts
. Gastos facultativos	60.000.000 pts
. Gastos financieros	440.000.000 pts
. Gastos de promoción	132.000.000 pts
. Imprevistos y varios	<u>75.000.000 pts</u>
Total costo de la promoción	8.773.281.591 pts

A4.3.- FUENTES DE FINANCIACION

Hasta el momento actual, los promotores han cumplido estrictamente todos y cada uno de los plazos a que están sujetos en virtud de los términos impuestos por la Administración para el desarrollo del Plan Parcial.

Así mismo, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana tiene depositado un aval bancario solidario de los promotores, por importe de 180.711.000 pts, equivalente al 6% del presupuesto del Proyecto de Urbanización, como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos adquiridos en relación con la urbanización.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 OCT. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:
 Las Palmas de G.C.
 El Secretario de la Comisión



Internamente, para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial, el propietario único del suelo, Cerro del Sur S.A., ha constituido una agrupación de interés económico con una empresa constructora – promotora canaria puntera, Satocan S.A., denominada Golf El Salobre A.I.E., que garantiza el progreso de la actuación.

San Bartolomé de Tirajana, septiembre de 2001
El Ingeniero de Caminos, autor del Proyecto



Fdo. Manuel Alejandro Laynez Bretones
Colegiado nº 9.203

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del 06 de OCT de 2001 expediente:

Las Palmas de G.C. 26 MAR. 2002
El Secretario de la Comisión



b.- ORDENANZAS REGULADORAS

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente:

Las Palmas de G.C. **26 MAR. 2002**
El Secretario de la Comisión



CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1º. GENERALIDADES

El presente documento tendrá la consideración de Ordenanza del Plan Parcial "SALOBRE GOLF". Asimismo serán de aplicación las ordenanzas generales recogidas en el P.G.O.U..

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. **26 MAR. 2002**

El Secretario de la Comisión



CAPITULO II

TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS. DEFINICIONES

Artículo 2º. ALINEACIONES

La línea definida en los planos correspondientes, que constituye el límite entre los terrenos dedicados a la edificación adscritos a la misma, sea privada o pública y los dedicados a viales o espacios libres de dominio público o propiedad privada.

Artículo 3º. RASANTE

Plano del encintado de la vía pública o del terreno definitivo, con respecto al cual se mide la altura de la edificación.

Artículo 4º. SEPARACION A LINDEROS

Anchura de la franja de terreno comprendida entre el lindero y el elemento más avanzado del edificio o cerramiento en su caso, sobre o bajo rasante.

Artículo 5º. EDIFICACIONES BAJO RASANTE

Semisótano: Planta de edificación en que la cota de su techo se encuentra como máximo a 1,00 metros por encima del terreno que rodea a la edificación en cualquiera de sus fachadas.

Sótano: Planta de edificación cuyo techo quede al nivel del terreno que rodea a la edificación o por debajo de él. Únicamente podrá ser utilizado como garaje o para instalaciones. No podrá exceder de la superficie máxima ocupable y respetará la separación a linderos, excepto en su estricto acceso que nunca podrá superar los 3 m. de ancho ó 4 m. de ancho en el Tipo III y IV.

Artículo 6º. EDIFICACION EN LADERA

Edificación situada en terreno con pendiente que origine un desnivel superior a una planta entre dos líneas de fachada del edificio.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. **26 MAR. 2002**
El Secretario de la Comisión



Artículo 7º. PARCELA MINIMA

Parcela que se define como unidad mínima indivisible susceptible de ser edificada para las diferentes zonas ordenadas.

Artículo 8º. OCUPACION:- SUPERFICIE OCUPADA A EFECTOS URBANISTICOS

Es la determinada por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas del edificio salvo aleros, chimeneas de ventilación o patios de superficie inferior a 3,50x3,50 m. Se expresa en relación a la superficie total de la parcela.

Artículo 9º. SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se entiende por superficie total construida la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio y construcciones sobre cubierta, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como patios, y los ejes de las medianerías en su caso. Los cuerpos volados, miradores, balcones o terrazas que estén cubiertos y cerrados por más de dos lados, forman parte de la superficie construida.

En los casos de las plantas semienterradas de las edificaciones en ladera, se computará la totalidad de la superficie construida en dicha planta si la misma tiene una o más paredes al descubierto, y se dedica a usos diferentes de aparcamiento o zonas de servicio.

Artículo 10º. EDIFICABILIDAD

Edificabilidad: Indica la proporción máxima permitida entre superficie construida total de un edificio y superficie del solar en que radica. Se expresa en m²/m².

La aplicación del parámetro de edificabilidad en las parcelas de uso hotelero, se ajustará a las determinaciones de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C.

26 MAR. 2002

El Secretario de la Comisión



Artículo 11º. EDIFICACIONES ESCALONADAS

En las parcelas con pendiente superior al 25% se podrá realizar edificación escalonada, con las siguientes condiciones:

- a) Ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (nº de plantas aparente) podrá superar el número máximo de plantas permitidas en la ordenanza.
- b) La separación entre edificios o cuerpos edificatorios en el sentido del escalonamiento dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, y en cualquier caso, superior a su altura.
- c) El 50% del espacio libre entre cuerpos edificatorios estará destinado a vegetación y contará con un árbol de porte superior a 3 m. por cada 50 m² del total, debiendo realizarse un tratamiento de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.
- d) Computarán a efectos de superficie construida todos los metros habitables con independencia de su situación respecto de la rasante.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. **26 MAR. 2002**
El Secretario de la Comisión



CAPITULO III

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Artículo 12º. REGULACION DE LA ALTURA

En ningún punto del suelo urbanizable la altura será superior a cuatro (4) plantas. (excluidos los posibles sótanos y/o semisótanos).

Cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima se deducirá de la fórmula $ARM = 3,80 + 3,34(n - 1)$ (dónde n es el número de plantas permitidas), excepto en zonas comunes de hoteles y areas no residenciales.

Ningún punto del forjado-techo de la planta baja estará, respecto a la rasante, a una altura inferior a 2,40 m., ni el forjado-piso de la planta baja a una altura superior a 1,20 m sobre el terreno que rodea a la edificación.

Artículo 13º. LINEAS DE FACHADA

La longitud de cualquier alzado continuo aparente no podrá superar nunca los 30 m.. Se considerará que no hay alzado continuo cuando la separación entre cuerpos edificatorios sea igual o mayor a la altura máxima de éstos y nunca inferior a 5 m.. Se exceptúan los hoteles siempre que la alineación se rompa al menos cada 20 m. con un retranqueo de 2 m. mínimo o un cambio de dirección de 20º.

Cuando existan medianeras al descubierto, éstas deberán tratarse con los mismos materiales, color, textura, etc., que la fachada del edificio.

Artículo 14º. CUBIERTAS

Podrán ser inclinadas o planas. En el caso de cubiertas planas, la cubierta de la última planta será intransitable y se cubrirá con grava o callados. Si la cubierta es inclinada se cubrirá con teja árabe de tonos ocres o sienas. La pendiente máxima permitida es de 20º.

Se prohíbe toda edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo los remates de escalera y ascensor, elementos técnicos de las instalaciones, y chimeneas. Estos elementos no superarán la ocupación del 10 % de la misma, ni

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 OCT. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. 26 MAR. 2002

El Secretario de la Comisión



superarán la altura de 2.60 m., quedando retranqueadas 2 m. de la línea de fachada. El tratamiento exterior será el mismo que en el resto de las fachadas.

Artículo 15º. PATIO DE LUCES

La dimensión mínima de estos patios se fija de manera que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro igual a la cuarta parte de la altura y no menor a 3 m..

La altura se medirá desde el nivel de piso más bajo a que llegue el patio, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Artículo 16º. MUROS DE CONTENCION:

Todo muro de contención, tanto hacia el exterior como en el interior de la parcela, se efectuará mediante bancadas con muros de piedra de 3 metros de altura máxima separadas entre sí un mínimo de 1 metro.

Artículo 17º. MATERIALES EN FACHADA

Las fachadas serán revestidas con materiales naturales o enfoscadas y pintadas con tonos en la gama de los ocre, sienas y sanguinas. Sólo detalles que afecten a un máximo del 10% de la fachada ciega podrán variar el color o material.

Cualquier material es válido en el caso de la carpintería exterior.

Artículo 18º. JARDINES Y CERRAMIENTOS

Por jardín se entiende el espacio no ocupado por edificaciones, viales interiores, zona de aparcamientos y piscinas.

No es obligatorio cerrar la parcela. Si el cerramiento del jardín no es vegetal, estará constituido por muros de altura no superior a 1,80 m., revestidos en sus dos caras por piedra natural de la zona.

Artículo 19º. USO Y OCUPACION DEL JARDIN

No se permitirá otro uso u ocupación que el estricto jardín, ni siquiera en el subsuelo. Se exceptúa la entrada de garajes en sótano que nunca podrá superar los 3 m de ancho o 4 m en el tipo III.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. **26 MAR. 2002**

El Secretario de la Comisión



El 50% del espacio libre estará destinado a vegetación y será obligatorio plantar un árbol de porte superior a 3 m. por cada 50 m². o fracción de zona jardín y no menos de cada 7 ml. junto a la alineación de la parcela.

Artículo 20º. CHIMENEAS DE VENTILACION

Se permitirán todos los sistemas de ventilación vertical, legalmente aprobados, de cuartos de baños, escaleras, despensas y garajes.

Artículo 21º. ALEROS Y ELEMENTOS DECORATIVOS

Todos los aleros de cubiertas inclinadas volarán como mínimo 60 cm².

Se prohíben los balaustres tanto en balcones como en terrazas y vallas.

Se consentirá la realización de marquesinas y aleros decorativos en portales o instalaciones comerciales de planta baja a condición de que ninguno de sus puntos ni de los elementos que de ella puedan colgar se hallen a menos de 2,50 m. de altura sobre la rasante de la acera o terrenos en el punto más desfavorable y máximo a 0,60 m. del bordillo de las vías rodadas o estacionamientos, no superando nunca 0,70 m. desde la línea de edificación.

Artículo 22º. ANTENA COLECTIVA DE TELEVISION, RADIO, SATELITE.

Queda totalmente e inexcusablemente prohibida la instalación de ningún tipo de antena. Se exceptúan los hoteles, siempre que no afecte a la estética del conjunto.

El proyecto de urbanización redactará la instalación vía cable a todas las parcelas.

Todas las parcelas podrán tener la carga de una servidumbre para

Artículo 23º. SEÑALIZACION Y CARTELES ANUNCIADORES

Se pretende que la señalización se lleve a cabo utilizando una serie de materiales y proporciones que haga de todos los rótulos de la urbanización un conjunto coherente y armónico.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha 04 OCT. 2001
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

expediente:

Las Palmas de G.C.

26 MAR. 2002

El Secretario de la Comisión



Tanto la localización como el texto de todas las señales, tiene que ser aprobado por la Comisión de Seguimiento antes de su instalación.

Letreros de las calles:

Los nombres de las calles se colocarán en muros bajos de piedra de la zona o en poste, nunca mayor de 2.50 m., situados en lugares visibles de las intersecciones de las calles, con el nombre de éstas recortado en plancha metálica y superpuestos o incrustados.

El largo de las franjas vendrá determinado por el número de letras, pero habrá de ser un múltiplo de 15 cm. y nunca podrá superar en total 1,35 m. Las señales de las calles se situarán en las intersecciones de las mismas, indicando su nombre en la misma dirección de la vía de que se trate. Adicionalmente, también podrá colocarse los nombres de las calles, intermitentemente, a lo largo de toda la extensión de largas vías.

Señalización de fincas:

Solamente se podrá emplear piedra, madera o metal. No se emplearán materiales plásticos, neones ni iluminación a contraluz tras vidrios. Las letras podrán ser de material metálico o grabadas en piedra o madera. En el caso del metal pueden ser el hueco recortado en la plancha o letras independientes fijadas a la piedra. Su altura máxima será de 40 cms.

El nombre de cada complejo, se colocará a la entrada para identificarlo, y nunca en la parte alta de la fachada de los edificios.

Las señalizaciones para los proyectos pueden construirse como muros independientes, o ser incorporados como parte integrante de los elementos de la entrada. En ambos casos deberán utilizarse los materiales indicados, y aplicarse los mismos criterios.

Señales direccionales:

Son las señales que indican cualquier tipo de dirección. Se construirán de forma similar a los letreros de calle.

Señales reguladoras del tráfico:

Las señales de "Stop" "No Girar" y otras de naturaleza similar se regularán por las normas internacionales, ateniéndose a los colores,

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 OCT. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 26 MAR. 2002
El Secretario de la Comisión



dimensiones, textos y demás que aquellas estipulen. Todas las señales habrán de ir montadas en pilotes cuadrados de 6 cm. de lado y pintados en un color mate muy oscuro.

Rótulos anunciadores:

- a) Los letreros de tiendas paralelos al plano de la fachada de la tienda, serán una parte integrante de la estructura frontal de la tienda.
- b) Los letreros perpendiculares a la fachada de las tiendas, no serán mayores de 75 x 75 cm. Las partes bajas de estos letreros no estarán a menos de 215 cm. por encima del suelo o acera inferior. Los letreros perpendiculares deben consistir en un soporte decorativo de madera o metal que sostenga un letrero, pintado en madera o metal o tallado en madera.
- c) El único tipo de iluminación permitido para letreros de tiendas, será la iluminación con focos de luz incandescentes. No se permitirá el contraluz tras plásticos o vidrios. No se permite la iluminación fluorescente.
- d) Las letras o números de metal sobresalientes se pueden aplicar a la pared directamente.

Artículo 24º. SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad cumpliendo siempre con lo establecido en éstas Ordenanzas.

Siempre que dichos elementos se vean afectados por obras, se mantendrán a cargo del propietario que las realiza, el servicio provisional durante las obras, y la reposición posterior de tales elementos.

Toda parcela podrá tener la carga de una servidumbre para estación transformadora, conducciones eléctricas, tuberías de abastecimiento o saneamiento, u otro servicio técnico de la urbanización. Esta carga ha de objetivizarse en el proyecto de urbanización y nunca posteriormente (incluso en los espacios libres).

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:
 Las Palmas de G.C. **26 MAR. 2002**
 El Secretario de la Comisión



Artículo 25º. CONSERVACION DE LOS ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres de manzana y los espacios libres de parcela, deberán ser conservados por los propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento, vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad.

Artículo 26º. PROHIBICIONES

No se podrá:

- a) Utilizar planchas de fibrocemento, fibra de vidrio, resinas, o plástico coloreado u opaco, para la cubrición o cerramiento.
- b) Situar los depósitos de agua y tendederos de modo que sean visibles desde fuera de la edificación.
- c) Las medianeras sin tratamiento de fachada.
- d) Los elementos construidos en piedra o cantería no podrán ser pintados o cubiertos posteriormente.
- e) Interrumpir obras sin terminar todos los elementos aparentes.

Artículo 27º. APARCAMIENTOS

En todas las parcelas de la urbanización han de existir aparcamientos. Para cada unidad de residencia o 100 m² de construcción, habrá de construirse, por lo menos, un espacio de aparcamiento. Los aparcamientos deben ser diseñados de forma tal que permitan el seguro acceso y la fácil circulación de los vehículos.

No podrán tener ningún tipo de cubierta.

En caso de que una o varias parcelas decidan construir los aparcamientos interiores que les correspondan de manera conjunta, han de seguir la siguiente norma:

No podrán aparcar seguidos más de diez (10) coches. Salvo en los accesos, habrá que dejar zonas de no menos de un metro y medio

de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001**
 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. **26 MAR. 2002**

El Secretario de la Comisión



(1,50 m.) de ancho entre los aparcamientos y los linderos de cualquier propiedad o la fachada de cualquier edificio, de manera que se puedan plantar en dichos espacios de separación arbustos protectores y fronda sombría.

Al menos un dos por ciento (2%) de los espacios de aparcamiento de más de 50 plazas, estará al servicio de las personas minusválidas. Todos los espacios han de estar señalizados con líneas separadoras de al menos 10 cm. de ancho.

Edificios de aparcamiento: Cuando se requieran, deberán diseñarse con un aspecto discreto y ubicados en la parte trasera de los edificios a los que pertenezcan, salvo que esto sea imposible a juicio del proyectista. Los edificios de aparcamientos, tendrán que estar acabados en todos sus costados. Las conexiones con los edificios principales serán armoniosas en cuanto a colores y materiales, de manera que formen un conjunto con las construcciones principales y sean parte integrante de la composición global. Las barandillas y pretilas habrán de ser una pantalla que realmente oculten los coches de las miradas exteriores. La iluminación de todos los interiores y exteriores deberá estar adecuadamente guarnecida, de modo que no resulte molesta desde el exterior.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **04 OCT. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente:

Las Palmas de G.C.

26 MAR. 2002

El Secretario de la Comisión

