

Expte. : 16/2001
Planeamiento

OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE S. BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

 Gobierno de Canarias Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial	PROYECTO
	Exp. n.º <u>2005/1762</u>
	Fecha: <u>3-1-2011</u>
	N.º Registro: <u>816</u>

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 32 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

AMPLIACIÓN . 1 - CASTILLO DEL ROMERAL

DECLARACIÓN.- La pongo yo, El Secretario,
para hacer constar que el presente documento
forma parte del expediente N.º 16/2001.....
aprobado ~~por el~~ por el Plano Municipal,
El día 29.11.2010.....
San Bartolomé de Tirajana, 14.12.2010
EL SECRETARIO GENERAL.



PROMOTOR: ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

ARQUITECTO MUNICIPAL: JOSÉ MIGUEL QUINTANA SÁNCHEZ

FECHA: Octubre de 2.010

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

28 JUL 2010

Las Palmas de Gran Canaria



La Secretaria de la Comisión
Belén Díaz Elías

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 32 PGOU. AMPLIACIÓN 1. CASTILLO DEL ROMERAL

10/10/2010

Dear Sir,
I am writing to you regarding the matter of the...

As per the information received from the...

The above information is for your information...

Yours faithfully,
[Signature]

Enclosed for you are the following documents...

Thank you for your attention to this matter.

INDICE
INDICE DE LA MEMORIA

. 1 CAPITULO I.- GENERALIDADES.....	3
.....1.1. ANTECEDENTES.....	3
.....1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	3
.....1.3. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	3
.....1.4. DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS Y DEL POLÍGONO.....	4
. 2 CAPÍTULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	4
.....2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES.....	4
.....2.2. INFRAESTRUCTURA.....	4
.....2.3. INCIDENCIA DE OTROS PLANES.....	4
. 3 CAPÍTULO III. ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	5
.....3.1. NUMERO DE VIVIENDAS. DENSIDAD. EDIFICABILIDAD.....	5
.....3.2. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS NUEVAS PARCELAS RESULTANTES Y COMPARACIÓN CON LAS PREEXISTENTES:.....	5
.....3.3. ZONIFICACIÓN.....	7
.....3.4. PARCELACIÓN.....	7
.....3.5. RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES.....	7
.....3.6. REDES DE INFRAESTRUCTURA - CARACTERÍSTICAS.....	10
. 4 CAPITULO VI.-PLAN DE ETAPAS.....	14
.....4.1. PLAN DE ETAPAS.....	14
.....4.2. EVALUACION ECONOMICA.....	14
. 5 CAPITULO V.- ORDENANZAS.....	17
.....5.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA, SANCIONES, OBLIGATORIEDAD.....	17
.....5.2. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS, RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	17
.....5.3. NORMAS PARTICULARES.....	17
. 6 CAPÍTULO VI. CUADRO DE SUPERFICIES.....	18

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

28 JUL 2018

Las Palmas de Gran Canaria



La Secretaría de la Comisión
Belén Díaz Elías

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 32 PGOU. AMPLIACIÓN 1. CASTILLO DEL ROMERAL

DILIGENCIA.- La pongo yo, El Secretario,
para hacer constar que el presente documento
forma parte del expediente N° 16.2001,
aprobado ~~por~~ por el Pleno Municipal,
El día 26.11.2010, a 14.12.2010
San Bartolomé de Tirajana, a
EL SECRETARIO GENERAL,



28 JUL 2010

. 1 CAPITULO I.- GENERALIDADES

Las Palmas de Gran Canaria

La Secretaria de la Comisión
Belén Díaz Eilas

.....1.1. ANTECEDENTES

Plan Parcial de Ordenación Ampliación I del Castillo del Romeral fue aprobado inicialmente por el pleno Municipal el día 5 de Noviembre de 1.993 y provisionalmente el día dieciocho de febrero de 1.994. La comisión de Urbanismo y medio Ambiente de Canarias lo aprobó definitivamente en sesión de fecha 26 de Octubre de 1.995.

La ordenación del sector fue asumida en el Vigente Plan General de Ordenación de S. Bartolomé de Tirajana, aprobado con fecha 9 de julio y 1 de octubre de 1996.

El mencionado PGOU'96 clasifica el sector Ampliación 1 del Castillo del Romeral como Suelo Urbanizable Programado.

.....1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La corporación municipal pretende la adaptación del campo de fútbol del Castillo del Romeral a los requerimientos exigidos por la categoría en la que juega el equipo representativo de dicho barrio del municipio. Dicha adaptación implica necesariamente un incremento en la superficie que actualmente tiene para incluir los servicios exigidos dentro de dicha actividad deportiva.

El único lugar hacia donde puede crecer dicha instalación es hacia el plan parcial colindante ampliación 1 del Castillo del Romeral. El crecimiento afecta a parcelas existentes. Por dicha razón se redacta la presente modificación puntual, quedándose acreditado el interés público de la actuación.

El fin de la misma es, pues, dar respuesta a las necesidades de ampliación del campo de fútbol y futuras de la piscina, campo de lucha y polideportivo colindantes, lo que se ha conseguido modificando la ubicación de las parcelas de EGB, Deportiva, ZV-1 y el lote 1 que se ha transformado en los lotes 1-A y 1-B. El resto de las parcelas permanece en su ubicación y dimensión originales. El traslado de las parcelas no supone una variación significativa de la topografía de las mismas, ya que básicamente son iguales tal como se aprecia en los planos anexos; asimismo, no se modifica la zonificación básica ni el viario principal del Plan Parcial aprobado.

La presente modificación se redacta en la actualidad debido al retraso que sufre la adaptación de los instrumentos de Planeamiento Municipales Vigentes a la Normativa Autonómica Urbanística y al amparo de lo dispuesto en la Ley 6/2009 de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

.....1.3. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

DILIGENCIA.- La pongo yo, El Secretario,
para hacer constar que el presente documento
forma parte del expediente n° 16/2001.....
aprobado inicialmente por el Pleno Municipal,
El día 26.11.2010.....

San Bartolomé de Tirajana, a 14.12.2010
EL SECRETARIO GENERAL,



OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE S. BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Las Palmas de Gran Canaria

La Secretaria de la Comisión
Belén Díaz Elías

La solución adoptada consiste, básicamente, en agrupar los equipamientos deportivos, EGB y ZV-1 junto al campo de fútbol ampliado y trasladar el lote 1 de 2.999,55 m² al lugar que previamente venía ocupando la parcela ZV-1, transformándolo en dos lotes (1-A y 1-B) para posibilitar la continuidad de la calle peatonal proyectada, con una superficie total de 3.000 m², manteniendo los mismos parámetros urbanísticos que la parcela original, por lo que no se produce incremento de la edificabilidad .

El traspaso de la parcela implica la desaparición de un tramo de la calle E, así como la eliminación de la calle G que accedía a la bolsa de aparcamientos. De esta manera se consigue un espacio continuo de equipamientos junto a los deportivos ya existentes (campo de fútbol, piscina cubierta, campo de lucha y polideportivo). Los aparcamientos de la bolsa se han redistribuido con su colocación en las calles I , H y B, con lo que el total de aparcamientos se incrementa respecto al plan parcial original. Los aparcamientos de minusválidos se han ubicado en varias manzanas de la urbanización en vez de concentrarlos todos que era lo que pasaba anteriormente.

.....1.4. DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS Y DEL POLÍGONO.

La situación, localización, linderos y la delimitación del polígono del Plan Parcial no sufre ningún tipo de modificación respecto al original, por lo que se remite a éste.

. 2 CAPÍTULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

.....2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES.

Se encuentran reflejadas en el correspondiente Plan Parcial, no sufriendo modificaciones respecto al original.

.....2.2. INFRAESTRUCTURA.

Con respecto al plan parcial hay que reseñar que la vía de comunicación con la nueva central térmica ya se encuentra ejecutada, por lo que las calles H e I del Plan Parcial se configurarán como vías de entrada al pueblo tal como ya se vaticinaba en la memoria original.

.....2.3. INCIDENCIA DE OTROS PLANES.

En el Plan General Municipal de Ordenación, actualmente en proceso de modificación se reflejan las modificaciones previstas en el presente proyecto. Hay que hacer constar que no se varían las densidades ni los parámetros urbanísticos previstos en el Plan Parcial ni en el Plan General del municipio que lo recogía.

DILIGENCIA.- La pongo yo, El Secretario,
para hacer constar que el presente documento
forma parte del expediente N° 16/2001,
aprobado ~~14/11/2010~~ por el Pleno Municipal,
El día 26.11.2010.

San Bartolomé de Tirajana, a 14.12.2010

EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature in blue ink]

28 JUL 2010

. 3 CAPÍTULO III. ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Las Palmas de Gran Canaria

La Secretaria de la Comisión
Belén Díaz Eiras

.....3.1. NUMERO DE VIVIENDAS. DENSIDAD. EDIFICABILIDAD.

No existe variación en cuanto al número de viviendas, densidad y edificabilidad de la presente modificación respecto al plan parcial original; de esta manera, la densidad se sigue estableciendo en 50 viviendas por hectárea lo que da un total de 340 viviendas equivalentes a una población de 1.360 habitantes.

La edificabilidad total queda como sigue, no estableciéndose cambios significativos respecto a la inicial excepto en el incremento del equipamiento deportivo a costa de los viales que desaparecen.

34.671,50 m2 en edificación residencial (Se incrementa en 0,56 m2 al pasar el lote 1 de 2.999,55 m2 a un total de 3.000 m2).

6.151,28 m2 de equipamiento comercial (No sufre variación).

1.069,70 m2 de equipamiento social (No sufre variación).

2,501,14 m2 de equipamiento docente (disminuye en 16,15 m2).

700,00 m2 de equipamiento docente (preescolar). (no sufre variación).

3.163,42 m2 de equipamiento deportivo (se incrementa en 787,06 m2).

Lo cual arroja una superficie total de 48.257.04 m2 construidos, implicando un coeficiente de edificabilidad media del polígono de 0,709 m2/m2, considerando tanto el residencial como las dotaciones (El incremento respecto al plan parcial original se origina en el aumento del equipamiento deportivo tras la disminución de las vías).

.....3.2. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS NUEVAS PARCELAS RESULTANTES Y COMPARACIÓN CON LAS PREEXISTENTES:

-LOTES 1A y 1B. Sustituyen al LOTE 1 original.

LOTE 1 ORIGINAL: Superficie: 2.999,55 m2.

LOTE 1A: Superficie: 1,500 m2.

Descripción: Parcela de 1.500 m2; linda, al norte con calle E de la urbanización en una longitud de 30,00 m; al Sur con calle peatonal de la urbanización entre las vías H e I en una longitud de 30,00 m; al Este con calle H de la urbanización en una longitud de 50,00 m. y al Oeste con calle I de la urbanización en una longitud de 50,00m. Las rasantes de la parcela vienen definidas por las calles E, H e I de la urbanización a las que da frente

DILIGENCIA.- La pongo yo, El Secretario,
para hacer constar que el presente documento
forma parte del expediente N° 1612001
aprobado ~~por~~ por el Pleno Municipal,
El día 20.11.2010
San Bartolomé de Trujana, a 14.12.2010
EL SECRETARIO GENERAL



y que no se han visto modificadas respecto al plan parcial inicial (Las cotas en los cruces de las vías se recogen en el Plano 3 de la presente modificación puntual). Los parámetros urbanísticos de la parcela no sufren modificación respecto al lote 1. Se encuentra acotada gráficamente en el plano número 3 de la presente modificación puntual.



LOTE 1B: Superficie: 1,500 m2.

Descripción: Parcela de 1.500 m2; linda, al norte con calle peatonal de la urbanización entre las vías H e I en una longitud de 30,00 m; al Sur con calle B de la urbanización en una longitud de 30,00 m; al Este con calle H de la urbanización en una longitud de 50,00 m. y al Oeste con calle I de la urbanización en una longitud de 50,00m. Las rasantes de la parcela vienen definidas por las calles B, H e I de la urbanización a las que da frente y que no se han visto modificadas respecto al plan parcial inicial (Las cotas en los cruces de las vías se recogen en el Plano 3 de la presente modificación puntual). Los parámetros urbanísticos de la parcela no sufren modificación respecto al lote 1. Se encuentra acotada gráficamente en el plano número 3 de la presente modificación puntual.

PARCELA DOCENTE EGB ORIGINAL: Superficie: 5.014,52 m2.

PARCELA DOCENTE EGB RESULTANTE: Superficie: 5,002,27 m2.

Descripción: Parcela de 5.002,27 m2; linda, al norte con límite del Plan Parcial en una longitud de 60,62 m; al Sur con Parcela Deportiva en una longitud de 60,62 m; al Este con Parcela Deportiva en una longitud de 82,50 m. y al Oeste con calle H de la urbanización en una longitud de 82,50 m. Las rasantes de la parcela vienen definidas por la calle H de la urbanización a la que da frente y que no se ha visto modificada respecto al plan parcial inicial (Las cotas en los cruces de las vías se recogen en el Plano 3 de la presente modificación puntual). Los parámetros urbanísticos de la parcela no sufren modificación respecto a la parcela original. Se encuentra acotada gráficamente en el plano número 3 de la presente modificación puntual.

PARCELA DEPORTIVA ORIGINAL: Superficie: 2.970,45 m2.

PARCELA DEPORTIVA RESULTANTE: Superficie: 3,954,28 m2.

Descripción: Parcela de 3,954,28 m2. Linda, al norte con Parcela Docente EGB en una longitud de 60,62 ml y con límite del Plan Parcial en una longitud de 10,00 m; al Sur con Parcela de Zona Verde ZV1 en una longitud de 62,64 m y con calle B de la urbanización en una longitud de 8,64 m; al Este en una longitud de 180,81 ml con zona deportiva y campo de fútbol del Castillo del Romeral y al Oeste en una longitud de 37,06 m con la calle H de la Urbanización. Las rasantes de la parcela vienen definidas por las calles B y H de la urbanización a las que da frente y que no se han visto modificadas respecto al plan parcial inicial (Las cotas en los cruces de las

DILIGENCIA.- La pongo yo, El Secretario,
para hacer constar que el presente documento
forma parte del expediente N° 16/2001
aprobado por el Pleno Municipal,
El día 26.11.2010

San Bartolomé de Tirajana, a 14.12.2010
EL SECRETARIO GENERAL,



vías se recogen en el Plano 3 de la presente modificación puntual. Los parámetros urbanísticos de la parcela no sufren modificación respecto a los originales. Se encuentra acotada gráficamente en el plano número 3 de la presente modificación puntual.

PARCELA ZONA VERDE ZV1 ORIGINAL: Superficie: 3,811,52 m².

PARCELA ZONA VERDE ZV1 RESULTANTE: Superficie: 3.812,31 m².

Descripción: Parcela de 3,812,31 m². Linda, al norte con Parcela Deportiva en una longitud de 62,24 m, al Sur con calle B de la Urbanización en una longitud de 62,24 m; al Este con Parcela Deportiva en una longitud de 61,25 m y al Oeste en una longitud de 61,25 m con la calle H de la Urbanización. Las rasantes de la parcela vienen definidas por las calles B y H de la urbanización a las que da frente y que no se han visto modificadas respecto al plan parcial inicial. Los parámetros urbanísticos de la parcela no sufren modificación respecto a los originales. Se encuentra acotada gráficamente en el plano número 3 de la presente modificación puntual.

.....3.3. ZONIFICACIÓN.

La zonificación establecida en el plan parcial original se mantiene básicamente con esta modificación puntual. La única variación es el traslado de la zona residencial de dos plantas que está situada en el lindero nordeste (LOTE 1) a una zona más centrada, coincidiendo con la prolongación del LOTE 2 entre las calles H e I. De esta manera se sigue manteniendo una zona central de tres plantas con bajo comercial, dos zonas residenciales de dos plantas en los laterales y una zona de tres plantas junto al actual casco urbano que permitirá ocultar las medianeras vistas existentes.

.....3.4. PARCELACIÓN.

Exceptuando la creación de la gran zona de equipamientos agrupadas, el resto de los mismos se distribuye de forma homogénea en la superficie. Los tamaños de las parcelas residenciales, sus alturas y edificabilidades no sufren variaciones respecto al plan parcial original.

.....3.5. RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES

.....3.5.A. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Los módulos establecidos por el Reglamento de Planeamiento para los espacios libres son de:

15 m² x 340 = 5.100 m², o

el 10% de 68.045,51 m² = 6.805 m². (Zona Verde), de los cuales:

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 32 PGOU. AMPLIACIÓN 1. CASTILLO DEL ROMERAL

DILIGENCIA.- La pongo yo, El Secretario,
para hacer constar que el presente documento
forma parte del expediente N° 16/2001
aprobado ~~por el Pleno Municipal~~ por el Pleno Municipal,
El día 26.11.2010

San Bartolomé de Tirajana, a 14.12.2010
EL SECRETARIO GENERAL



$3 \text{ m}^2 \times 340 = 1.020 \text{ m}^2$. (Juego de Niños).

En este Plan se prevé una superficie de: 8.635,47 m² como zona verde total, repartidos de la siguiente forma:

- Parcela ZV-1: 3.812,31 m² (Se incrementa en 0,79 m²)
- Parcela ZV-2: 3.650,08 m² (No se modifica).
- Zona verde residual: 1.173,08 m² (No se modifica).

Como se ve, experimenta una ganancia de 0,79 m² respecto al plan parcial original, superficie que se puede considerar irrelevante.

.....3.5.B. CENTROS DOCENTES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

La cesión de terrenos para centros docentes destinados a E.G.B. se sitúan junto a la zona deportiva, la destinada a preescolar se sitúa junto a la zona verde (ZV-2), para el recreo y mayor desarrollo de los niños. La cesión para E.G.B. es de una cuantía de 5.002,47 m², siendo 5.000,00 m² el mínimo establecido por el Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta que la cantidad de 10 m² de suelo por vivienda está por debajo de ese mínimo: $10,00 \text{ m}^2 \times 340 = 3.400,00 \text{ m}^2$.

La cesión de suelo para Preescolar es de una cuantía de 1.000,00 m², siendo este el mínimo establecido por el Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta que la cantidad de 2 m² de suelo por vivienda está por debajo de ese mínimo: (No ha habido modificaciones de superficie respecto al plan parcial original)

$2,00 \text{ m}^2 \times 340 = 680,00 \text{ m}^2$.

.....3.5.C. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

EQUIPAMIENTO SOCIAL DE USO Y DOMINIO PUBLICO

Se han previsto dos parcelas con un total de 764,07 m². con una edificabilidad de 0,70 m²/m². que equivale a 1.069,70 m². construidos, superior al standar establecido reglamentariamente de una cesión de 3,00 m² construidos por vivienda. (no ha habido modificaciones respecto al Plan Parcial original).

$3,00 \text{ m}^2 \times 340 = 1.020,00 \text{ m}^2$ construidos.

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

DILIGENCIA.- La pongo yo, El Secretario,
para hacer constar que el presente documento
forma parte del expediente N° 16.200.1.....,
aprobado por el Pleno Municipal,
El día 26.11.2010.....

San Bartolomé de Tirajana, a 19.12.2010
EL SECRETARIO GENERAL,



[Faint, illegible red stamp or text, possibly a date or reference number, oriented vertically.]

DILIGENCIA: La pongo yo, el funcionario municipal para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente de Planeamiento nº 16/2001, aprobado por el Pleno Municipal en sesión del día 26.11.2010 y se subsanan errores materiales.

San Bartolomé de Tirajana, junio de 2011.

El Funcionario,



ESTA COPIA ES FIEL REPRODUCCIÓN
DE SU ORIGINAL.

AS PALMAS DE G.C. 18 de Julio de 2012

EL FUNCIONARIO



No ha habido modificaciones en cuanto a superficie y posición del equipamiento comercial; se han establecido en la planta baja de las parcelas 1 a la 27 situada en el lindero de los terrenos del Plan con los linderos del casco urbano, así como en la planta baja de los lotes 3,4 y 5.

- Parcelas 1 a la 27: 3.841,98 m²
- Lote 3 : 856,94 m²
- Lote 4 : 726,18 m²
- Lote 5 : 726,18 m²

Total.....: 6.151,28 m² (Construidos)

Siendo el mínimo establecido reglamentariamente:

1,00 m² x 340 = 340,00 m².

.....3.5.d. APROVECHAMIENTO TIPO

Se ha empleado el mismo criterio del plan parcial original, con lo cual, los coeficientes y las unidades quedan establecidas en:

Vivienda unifamiliar en hilera: **1,05.**
Vivienda en bloque.....: **1,00.**
Comercial.....: **0,90.**

Residencial: Viviendas Unif. Duplex en Hilera

Lote 1-A : 1500,00 x 1,236 x 1,05 = 1947,70 U.A.
Lote 1-B : 1500,00 x 1,236 x 1,05 = 1947,70 U.A.
Lote 2 : 1667,69 x 1,12 x 1,05 = 1961,20 U.A.
Lotes A-K : 7242,61 x 1,40 x 1,00 = 10646,64 U.A.

TOTAL.....= 16503,24 U.A.

Residencial: Viviendas en Bloque (No experimenta variación).

Lotes 3 : 1111,18 x 1,80 x 1,00 = 2000,12 U.A.
Lotes 4 : 988,00 x 1,80 x 1,00 = 1778,40 U.A.
Lotes 5 : 988,00 x 1,80 x 1,00 = 1778,40 U.A.
Lotes 6-7 : 2572,84 x 2,52 x 1,00 = 6483,56 U.A.
Parc. 1 a 27: 3841,98 x 1,80 x 1,00 = 6915,56 U.A.

DILIGENCIA.- La pongo yo, El Secretario,
para hacer constar que el presente documento
forma parte del expediente N° 16/2001
aprobado por el Pleno Municipal,
El día 26.11.2010
San Bartolomé de Trujana, a 10.12.2010
EL SECRETARIO GENERAL.



[Faint, illegible red stamp]

OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE S. BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

No ha habido modificaciones en cuanto a superficie y posición del equipamiento comercial; se han establecido en la planta baja de las parcelas 1 a la 27 situada en el lindero de los terrenos del Plan con los linderos del casco urbano, así como en la planta baja de los lotes 3,4 y 5.

- Parcelas 1 a la 27: 3.841,98 m²
- Lote 3 : 856,94 m²
- Lote 4 : 726,18 m²
- Lote 5 : 726,18 m²

Total.....: 6.151,28 m² (Construidos)

Siendo el mínimo establecido reglamentariamente:

1,00 m² x 340 = 340,00 m².

.....3.5.d. APROVECHAMIENTO TIPO

Se ha empleado el mismo criterio del plan parcial original, con lo cual, los coeficientes y las unidades quedan establecidas en:

Vivienda unifamiliar en hilera: **1,05**.
Vivienda en bloque.....: **1,00**.
Comercial.....: **0,90**.

Residencial: Viviendas Unif. Duplex en Hilera

Lote 1-A : 1500,00 x 1,236 x 1,05 = 1947,70 U.A.
Lote 1-B : 1500,00 x 1,236 x 1,05 = 1947,70 U.A.
Lote 2 : 1667,69 x 1,12 x 1,05 = 1961,20 U.A.
Lotes A-K : 7242,61 x 1,40 x 1,05 = 10646,64 U.A.

TOTAL.....= 16503,24 U.A.

Residencial: Viviendas en Bloque (No experimenta variación).

Lotes 3 : 1111,18 x 1,80 x 1,00 = 2000,12 U.A.
Lotes 4 : 988,00 x 1,80 x 1,00 = 1778,40 U.A.
Lotes 5 : 988,00 x 1,80 x 1,00 = 1778,40 U.A.
Lotes 6-7 : 2572,84 x 2,52 x 1,00 = 6483,56 U.A.
Parc. 1 a 27: 3841,98 x 1.80 x 1,00 = 6915,56 U.A.

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 32 PGOU. AMPLIACIÓN 1. CASTILLO DEL ROMERAL

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, tras haber aprobado la AMPLIACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha:

28 JUL 2010

Las Palmas de Gran Canaria

La Secretaria de la Comisión
Belén Díaz Elias

ESTA COPIA ES FIEL REPRODUCCION DE SU ORIGINAL

de Julio de 2012

EL FUNCIONARIO

Política Territorial

Consejero de Gobierno de Canarias

Jesus Lina Ferrer

DILIGENCIA: La pongo yo, el funcionario municipal para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente de Planeamiento nº 16/2001, aprobado por el Pleno Municipal en sesión del día 26.11.2010 y se subsanan errores materiales.

San Bartolomé de Tirajana, junio de 2011.

El Funcionario.



ESTA COPIA ES FIEL REPRODUCCIÓN
DE SU ORIGINAL.

LAS PALMAS DE G.C.

18 de Junio de 2012



TOTAL.....= 18956,04 U.A.

Comercial: (No experimenta variación)

Lotes 3 : 1111,18 x 0,7712 x 0,90 = 771,25 U.A.

Lotes 4 : 988,00 x 0,735 x 0,90 = 653,56 U.A.

Lotes 5 : 988,00 x 0,735 x 0,90 = 653,56 U.A.

Parc. 1 a 27: 3841,98 x 1,00 x 0,90 = 3457,78 U.A.

TOTAL.....= 5536,15 U.A.

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

28 JUL 2010



La Secretaria de la Comisión
Belén Díaz Elías

Por lo que las unidades de aprovechamiento (U.A.) existentes en el plan son:

35459,28 U.A. de superficie residencial, y

5536,15 U.A. de superficie comercial.

Implicaría que le corresponden como cesión al Ayuntamiento por este concepto, **5318,89 U.A.** de superficie residencial y **830,42 U.A.** de superficie comercial.

.....3.6. REDES DE INFRAESTRUCTURA - CARACTERISTICAS

.....3.6.A. RED VIARIA

VIARIO RODADO.

No sufre variación sustancial respecto a lo previsto en el plan parcial original; la red principal del sistema viario está formado por dos vías (calles H e I) que comunica el viario existente del núcleo urbano con la nueva carretera prevista en el Plan General para el acceso a la nueva Central Térmica. El ancho de la calzada es de 6 m., siendo el ancho de las aceras de 2 m. Se mantienen las rasantes del Plan Parcial Original.

VIARIO PEATONAL

Se refuerza el sistema viario peatonal previsto, formado por dos ejes en el sentido Norte-Sur y Este-Oeste, con apoyo en las zonas libres.

Los paseos peatonales tienen un ancho transversal de 12 y 10 y 5 mts.

DILIGENCIA.- La pongo yo, El Secretario,
para hacer constar que el presente documento
forma parte del expediente N° 167/2001
aprobado por el Pleno Municipal,
El día 20.11.2010
San Bartolomé de Virajana, a 14.12.2010
EL SECRETARIO GENERAL



APARCAMIENTOS

Los aparcamientos se han previsto en el interior de las parcelas deportiva y de EGB y anexos a la red viaria con una superficie rectangular de 4,50 x 2,20 mts. Existen un total de 461 aparcamientos en la red viaria de los cuales 10 plazas están habilitadas para usuarios con movilidad reducida con una superficie rectangular mínima de 5,00 x 2,30 mts y 1,00m. de acera rebajada para acceder a ellos. **(como se observa, las plazas en la vía pública se han incrementado respecto al plan parcial original al redistribuirlas por las calles B, I y H tras ser eliminado un tramo de la calle E y la calle G).**

La previsión de plazas de aparcamiento se ha hecho en función de una plaza por cada 100 m2 de edificación:

Residencial: 347 plazas
Comercial : 62 plazas
Preescolar : 7 plazas
Social : 11 plazas
Deportivo : 31 plazas
EGB: 25 plazas.
Total.....: 483 plazas

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acorda la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha

28 JUL 2010

Las Palmas de Gran Canaria



La Secretaria de la Comisión
Belén Díaz Elías

Dado que en la vía pública se encuentran 461 plazas de aparcamiento, las 22 plazas restantes se deberán ubicar en el interior de las parcelas EGB y DEPORTIVO en la proporción siguiente: 17 Plazas en el interior de la parcela de EGB y 5 Plazas en el interior de la parcela deportiva.

La superficie total construida del Plan Parcial es de 48.257.04 m2, por lo que se cumple con la proporción de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m2 construidos.

RESERVA DE ESPACIO PARA LA UBICACIÓN DE LOS CONTENEDORES DE RESIDUOS.

La actual ordenanza reguladora del servicio municipal de limpieza y recogida de residuos sólidos urbanos en su artículo 111.8 establece lo siguiente:

“No se permite la instalación de recipientes (cubos o contenedores) en las vías públicas, sean municipales o privadas, salvo que estén en el interior de un local de almacenamiento”

No obstante lo anterior, con el fin de cumplir con la directriz 42,3 de Ordenación General se han previsto los espacios adecuados para la colocación de distintos contenedores en la vía pública para la recogida separativa de residuos. Se ha previsto espacio para la colocación de 35 contenedores de 1.000 litros y 35 contenedores de 200 l, lo que hace una capacidad total de 42.000 l. El artículo 112 de la ordenanza municipal mencionada estima que 1.000 l de capacidad dan servicio a 41,67 habitantes, por lo que la capacidad ubicada daría respuesta a una

DILIGENCIA.- La pongo yo, El Secretario,
para hacer constar que el presente documento
forma parte del expediente N° 16/2001.....
aprobado por el Pleno Municipal,
El día 26.11.2010.....
San Bartolomé de Tirajana, a 14.12.2010
EL SECRETARIO GENERAL,



población de $42 \times 41,67 = 1.750$ personas. Siendo la población estimada del Plan Parcial de 1.360 habitantes, se cumple sobradamente con la exigencia.

La ubicación de los espacios está reflejado en el plano número 11 de la presente modificación.

.....3.6.B. ABASTECIMIENTO DE AGUA - INCENDIOS

DOTACIONES UTILIZADAS

La previsión de dotaciones no sufre modificaciones respecto a la que se desarrolla en el plan parcial.

PREDIMENSIONAMIENTO DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El consumo maximo previsto será el mismo que el supuesto inicialmente:

Población: $340 \times 4 \times 200 = 272.000$ l/día

Comercial y resto dotaciones = 75.000 l/día

Lo cual da un caudal de **4,00 l/seg.** para la población.

RED DE INCENDIOS

No se prevén modificaciones respecto al plan parcial previsto.

.....3.6.C. REDES DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

ANTECEDENTES

En la actualidad las aguas son recogidas en la zona inferior del Castillo del Romeral y bombeadas hacia el colector general que las lleva hasta la depuradora del Sureste ubicada en Arinaga, por lo que no se prevé la ejecución de una depuradora por parte de este Ayuntamiento, hecho que venía reflejado en la memoria del Plan Parcial original.

PREDIMENSIONADO DE LAS REDES DE SANEAMIENTO DEL POLIGONO

El sistema seguirá siendo el separativo, no sufriendo modificaciones los diámetros y pendientes, así como las características descritas en el Plan Parcial.

DESCRIPCION Y CALCULO DE LAS REDES

No existe modificación respecto a lo detallado en el Plan Parcial.

REDES PLUVIALES

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acorda la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente en sesion de fecha.

28 JUL 2010

Las Palmas de Gran Canaria

La Secretaria de la Comisión
Belén Díez Elías

DILIGENCIA.- La pongo yo, El Secretario,
para hacer constar que el presente documento
forma parte del expediente N° 16/2001
aprobado ~~por el~~ por el Pleno Municipal,
El día 26.11.2010
San Bartolomé de Tirajana, a 14.12.2010
EL SECRETARIO GENERAL.



DILIGENCIA.- La pongo yo, El Secretario,
para hacer constar que el presente documento
forma parte del expediente N° 16/2001,
aprobado por el Pleno Municipal,
El día 26.11.2010
San Bartolomé de Tirajana, a 14.12.2010

EL SECRETARIO GENERAL



reglamentaria es de 210 A.

.....3.6.E. ALUMBADO VIARIO

No se experimentan modificaciones en cuanto a sus características respecto a las previstas en el plan inicial.

El nivel de iluminación medio sobre la calzada se fijara de acuerdo con el tipo e intensidad del tránsito y por el grado de reflexión del recubrimiento de la calzada. Ateniéndose a los estándares normalmente utilizados y avalados por la experiencia, sería:

TIPO DE VIA	NIVEL MEDIO DE ILUMINACION
DISTRIBUIDOR PRINCIPAL	22 LUX
DISTRIBUIDOR NORMAL	15 LUX
SERVICIO	10 LUX

.....3.6.F. CANALIZACIONES TELEFONICAS

No se efectuan modificaciones significativas.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Las Palmas, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha.

28 JUL 2010

Las Palmas de Gran Canaria



La Secretaria de la Comisión
Belén Díaz Eifas

. 4 CAPITULO VI.-PLAN DE ETAPAS

.....4.1. PLAN DE ETAPAS

La ejecución material de esta urbanización se realizará dadas sus dimensiones y la demanda existente de suelo residencial que existe actualmente en el Castillo del Romeral, con esta tipología y los compromisos adquiridos, en cuanto esté aprobada esta modificación puntual.

El sistema de ejecución de las obras será el de Cooperación, no variándose por tanto el mismo.

.....4.2. EVALUACION ECONOMICA

Se detallan a continuación las estimaciones de costes de la urbanización según el proyecto de urbanización. No se ha actualizado la misma pese a estar las obras de la urbanización en estos momentos paralizadas puesto que no se dispone de un presupuesto definitivo.

CAPITULO I.- EXPLANACION: VIALES.

Incluye la explanación, cajeadado y pavimento asfáltico de calzadas de tráfico y

DILIGENCIA.- La pongo yo, El Secretario,
para hacer constar que el presente documento
forma parte del expediente N° 16/2001.....
aprobado [redacted] por el Pleno Municipal,
El día 26.11.2010 a 24.12.2010
San Bartolomé de Tirajana, a
EL SECRETARIO GENERAL



[Handwritten signature in blue ink, partially overlapping the stamp and text]

zonas de aparcamiento.

Incluye asimismo la explanación, encachado, ensolerado, pavimentación y amueblamiento de aceras y sendas peatonales.

Señalización del conjunto de la urbanización.

Asciende el costo estimado a **631.194,21 Euros**

CAPITULO II.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, RIEGO E HIDRANTES.

Red de agua potable, incluyendo traida desde **depositos tubería enterrada y** arquetas de acometida a parcelas.

Red contra incendios, compuesta por hidrantes, así como la red de riego.

Asciende el costo estimado a **162.944,92 Euros**

CAPITULO III.- RED DE ALCANTARILLADO Y PLUVIALES

Red de saneamiento compuesta por las acometidas a parcelas, arquilla de recogida de pluviales, tubería enterrada con registros y cámaras de descarga.

Asciende el costo estimado a **109.137,57 Euros**

CAPITULO IV.- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO

Red de baja, conducción enterrada, transformadores, conducciones a parcelas y acometidas.

Red de Alumbrado Público, conducción enterrada, cuadros y luminarias.

Asciende el costo estimado a **387.290,96 Euros.**

CAPITULO V.- TELEFONIA

Red enterrada de telefonía, conducto múltiple enterrado, arquetas y cuadros de distribución.

Asciende el costo estimado a **44.966,81 Euros**

CAPITULO VI.- JARDINERIA

Explanación, mejora de tierras, abonado y plantación de parques, jardines, parterres y juegos de niños.

DILIGENCIA.- La pongo yo, El Secretario,
para hacer constar que el presente documento
forma parte del expediente N° 16.12.001.....,
aprobado ~~inicialmente~~ por el Pleno Municipal,

El día 26.11.2010.....
San Bartolomé de Tirajana, a 19.12.2010

EL SECRETARIO GENERAL,



Asciende el costo estimado a **41.469,84 Euros.**

CAPITULO VII.- VARIOS

Muro junto al barranco. Ensayos.

Asciende el costo estimado a **58.529,96 Euros**

CAPITULO VIII.- SEGURIDAD E HIGIENE

Asciende el costo estimado a **11.936,46 Euros.**

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

28 JUL 2010

Las Palmas de Gran Canaria



La Secretaria de la Comisión
Belén Díez Elías

RESUMEN DE EVALUACION

C.1.- Explanación y Viales.....	631.194,21
C.2.- Abast. Agua potable, Riego e Hidrantes.....	162.944,92
C.3.- Alcantarillado y pluviales.....	109.137,52
C.4.- Electricidad y Alumbrado.....	387.290,96
C.5.- Telefonía.....	44.966,81
C.6.- Jardinería.....	41.469,84
C.7.- Varios.....	58.529,96
C.8.- Seguridad e Higiene.....	11.936,46
TOTAL PRESUP. EJEC. MATERIAL.....	1.447.470,68
19% G.G. y B.I.....	27.5019,43
TOTAL PRESUP. EJEC. POR CONTRATA.....	1.722.490.11
HONORARIOS PLAN PARCIAL.....	14.774,06
HONORARIOS PROYECTO URBANIZACION.....	45.167,26
HONORARIOS DIRECCION DE OBRA.....	15.632,68
HONORARIOS PROYECTO ELÉCTRICO Y DIRECCIÓN.....	19.314,76
IGIC.....	90.868,94
TOTAL PRESUPUESTO ESTIMADO.....	1.908.247,81

Asciende el costo estimado de la Urbanización a la cantidad de UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS.

DILIGENCIA.- La pongo yo, El Secretario,
para hacer constar que el presente documento
forma parte del expediente N° 16/2001
aprobado ~~por~~ por el Pleno Municipal,
El día 26.11.2019
San Bartolomé de Tirajana, a 17.12.2019
EL SECRETARIO GENERAL



. 5 CAPITULO V.- ORDENANZAS

.....5.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA, SANCIONES, OBLIGATORIEDAD.

No sufren variaciones respecto al plan parcial original.

.....5.2. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS, RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, NORMAS DE EDIFICACIÓN.

No sufren variaciones respecto al plan parcial original.

.....5.3. NORMAS PARTICULARES.

Sólo se modificará en lo que afecta al LOTE 1, en el sentido de quedar ahora denominado LOTES 1-A y 1-B, quedando con los mismos parámetros urbanísticos como sigue:

LOTES 1-A y 1-B

USO: Residencial.

DESTINO: Vivienda unifamiliar en hilera (dúplex).

OCUPACION MAXIMA: 61,8%

EDIFICABILIDAD: 1.236 m²/m²

Nº DE PLANTAS: 2

ALTURA MAXIMA:
7,00 m (A parte superior forjado cubierta).

SEPARACION A LINDEROS: No existe.

Se permite la construcción de sótanos con destino a garajes e instalaciones de la edificación. No se permiten vuelos sobre la alineación oficial.

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

28 JUL 2010

Las Palmas de Gran Canaria



La Secretaria de la Comisión
Belén Díaz Elía

DECLARACION.- La pongo yo, El Secretario,
para hacer constar que el presente documento
forma parte del expediente N° 16/2001.....
aprobado por el Pleno Municipal,
El día 26.11.2010.....
San Bartolomé de Tirajana, a 14.12.2010
EL SECRETARIO GENERAL,



. 6 CAPÍTULO VI. CUADRO DE SUPERFICIES.

Queda como sigue: sustituyendo el lote 1 por los 1-A y 1-B y poniendo las nuevas superficies de escolar –EGB, deportivo y ZV-1.

PARCELA 1.....	152,23 m2	LOTE 1-A.....	1.500,00 m2
PARCELA 2.....	142,49 m2	LOTE 1-B.....	1.500,00 m2
PARCELA 3.....	142,49 m2	LOTE 2.....	1.667,69 m2
PARCELA 4.....	142,49 m2	LOTE 3.....	1.111,18 m2
PARCELA 5.....	142,50 m2	LOTE 4.....	988,00 m2
PARCELA 6.....	147,16 m2	LOTE 5.....	988,00 m2
PARCELA 7.....	147,16 m2	LOTE 6.....	1.286,42 m2
PARCELA 8.....	147,16 m2	LOTE 7.....	1.286,42 m2
PARCELA 9.....	147,16 m2	LOTE A.....	629,46 m2
PARCELA 10.....	147,16 m2	LOTE B.....	629,46 m2
PARCELA 11.....	147,16 m2	LOTE C.....	785,46 m2
PARCELA 12.....	147,16 m2	LOTE D.....	785,46 m2
PARCELA 13.....	147,16 m2	LOTE E.....	314,60 m2
PARCELA 14.....	149,89 m2	LOTE F.....	314,60 m2
PARCELA 15.....	149,89 m2	LOTE G.....	785,46 m2
PARCELA 16.....	149,89 m2	LOTE H.....	785,46 m2
PARCELA 17.....	149,89 m2	LOTE I.....	785,46 m2
PARCELA 18.....	149,89 m2	LOTE J.....	785,46 m2
PARCELA 19.....	149,89 m2	LOTE K.....	641,73 m2
PARCELA 20.....	149,89 m2	PARCELA EGB.....	5.002,27 m2
PARCELA 21.....	149,89 m2	PREESCOLAR.....	1.000,00 m2
PARCELA 22.....	149,89 m2	PARC. DEPORTIVA.....	3.954,28 m2
PARCELA 23.....	149,63 m2	SOCIAL ES-1.....	400,58 m2
PARCELA 24.....	112,47 m2	SOCIAL ES-2.....	363,49 m2
PARCELA 25.....	112,47 m2	ZV-1.....	3.812,31 m2
PARCELA 26.....	109,46 m2	ZV-2.....	3.650,08 m2
PARCELA 27.....	109,46 m2		

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acorde a la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha.

28 JUL 2010

San Bartolomé de Tirajana, Octubre de 2.010

Las Palmas de Gran Canaria

La Secretaria de la Comisión
Belén Díaz Elías

El arquitecto:

José M. Quintana Sánchez

ILIGENCIA - La pongo yo, El Secretario,
para hacer constar que el presente documento
forma parte del expediente N° 16/2001
aprobado por el Pleno Municipal,
El día 26.11.2010
San Bartolomé de Tirajana, a 19.12.2010
EL SECRETARIO GENERAL



[Faint, illegible text and markings at the bottom of the page, possibly bleed-through or a stamp.]