

COLEGIO DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCAION DE GRAN CANARIA
12 JUN. 1995
VISADO a los efectos Reglamentarios

ESCALAS	NUMERO
1:1414	0-2
PLANO: AVANCE DE PLAN PARCIAL: CESIONES Y PLAN DE ETAPAS	
juan fco medina hernandez, dr arquitecto	

DELEGACION: Para haber constatado que el presente documento forma parte del expediente de urbanismo inicialmente por el Pleno Municipal el día 24/94 y provisionalmente el día 4.08.95
9.02.96
San Bartolomé de Tiraján, a
EL SECRETARIO GENERAL,

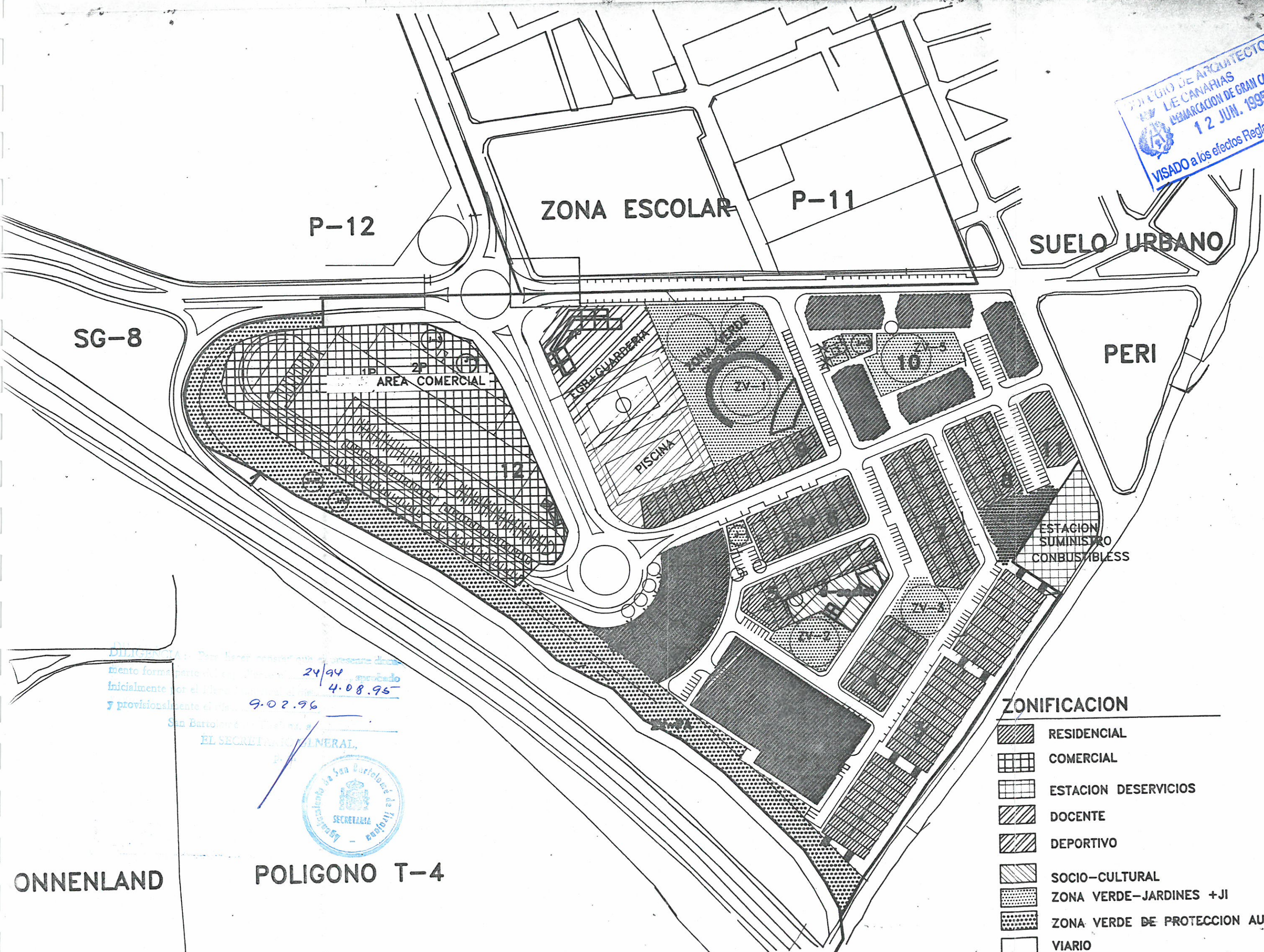


SONNENLAND

POLIGONO T-4

- CESIONES**
- viviendas de titularidad municipal por concentración de cesiones
- ETAPAS DE EJECUCION**
- primera etapa

PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL POLIGONO T-8 SURTINT DEL SECTOR DEL TABLERO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE S.B.de t. EXP: 627
SITUACION: POLIGONO T-8/SURTINT EL TABLERO-S. BARTOLOME DE T. PROMOTOR: PLANNING CITY S.A.



COLEGIO DE ARQUITECTOS
 DE LAS CANARIAS
 DEMARCAION DE GRAN CANARIA
 12 JUN. 1995
 VISADO a los efectos Reglamentarios

NUMERO
 ESCALAS
 0-3
 1:1000

PLANO:
 DE AVANCE DE PLANEAMIENTO:
 ordenacion: PLANEAMIENTO

PROYECTO: PLAN PARCIAL DEL POLIGONO T-8 DEL SECTOR EL
 EXP: 627 TABLERO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
 SITUACION: POLIGONO T-8/SURNT, EL TABLERO- SANBARTOLOME DE
 PROMOTOR: PLANNING CITY S.A.

Juan fco medina hernandez, dr arquitecto

DILIGENCIA: Este plano forma parte del expediente de planeamiento formalmente aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Guisasa y provisionalmente el 9.02.96

24/94
 4.08.95

EL SECRETARIO GENERAL



ONNENLAND

POLIGONO T-4

- ZONIFICACION**
- RESIDENCIAL
 - COMERCIAL
 - ESTACION DESERVICIOS
 - DOCENTE
 - DEPORTIVO
 - SOCIO-CULTURAL
 - ZONA VERDE-JARDINES +JI
 - ZONA VERDE DE PROTECCION AUT.
 - VIARIO

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9.02.96

San Bartolomé de Tirajana

1.1. JUSTIFICACION DEL PLAN PARCIAL

B. d.

1.1.0 JUSTIFICACION SOBRE LA NECESIDAD DEL PLAN PARCIAL DEL POLIGONO T-8

La necesidad del desarrollo del Plan Parcial de Ordenación del Polígono T-8 de las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana del Municipio de San Bartolomé de Tirajana, que fueron ampliadas con el desarrollo de una "Propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de San Bartolomé de Tirajana" para clasificación de un sector de "suelo apto para urbanizar de uso residencial no turístico", identificado como T-8, en el Tablero", que fue aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 21 de Septiembre de 1.994, a instancias del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Dicha aprobación venía a ratificar el contenido justificativo de dicho expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias redactado por el Arquitecto D. Juan Fco. Medina Hernández por encargo de Planning City S. A., en el que se justificaba plenamente la conveniencia de la actuación urbanística, lo que fue ratificado por el Ayuntamiento en su sesión plenaria de 10 de Junio de 1.994 y ratificado en el Acuerdo Aprobatorio de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias aludida.

1.1.1 SOBRE LA CONVENIENCIA DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DEL POLIGONO T-8 EN FORMA ADECUADA A LAS EXIGENCIAS CIUDADANAS ACTUALES.

La evolución de la configuración territorial del Municipio de San Bartolomé de Tirajana desde el año 1.986 en que se aprobaron las Normas Subsidiarias hasta la fecha actual de 1.994 ha sido importante en la zona costera. En el entorno del Tablero el cambio ha sido radical motivado fundamentalmente por la implantación de la gran infraestructura viaria de la autopista GC-1, y la consolidación del sector turístico de Campo Internacional de Maspalomas y del Mixto Turístico Residencial de Sonnenland. Estas actuaciones ha supuesto una mejora de calidad del sector del Tablero para alojamiento de población residencial permanente, en razón a los diferenciales económicos de su situación respecto a los Centros Turísticos costeros del municipio, demandantes o generadores de puestos de empleo, y su relación con una sensibilidad viaria muy eficiente.

El Polígono T-8, franja de terreno actualmente vacua de edificación, con doble accesibilidad -desde la autopista y desde la carretera municipal de acceso al Tablero desde Maspalomas- supone un territorio de paso obligado a este núcleo, de ahí que la hayamos designado el título de "El Portal del Tablero".

La demanda social de la población del Tablero ha quedado manifiestamente orientada hacia la exigencia de la urbanización del polígono, y en pro de una ordenación que suponga una mejora ambiental del aspecto escenológico del núcleo del Tablero, que



Y procedimiento de...
p.0.2.96
21/11
1996

1.1. JUSTIFICACION DEL PLAN PARCIAL

1.1.0 JUSTIFICACION SOBRE LA NECESIDAD DEL PLAN PARCIAL DEL POLIGONO T-8

La necesidad del desarrollo del Plan de Ordenación del Polígono T-8 de las Normas Subsidiarias de Ordenación del Municipio de San Bartolomé de las Ganas "Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias de Ordenación del Municipio de San Bartolomé de las Ganas" para su clasificación de un sector de "suelo urbano" como "suelo urbano y medio urbano", en el Tablero T-8, en el Ayuntamiento de San Bartolomé de las Ganas en su sesión de 29 de Octubre de 1996.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 29 OCT. 1996, aprueba el presente expediente. Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

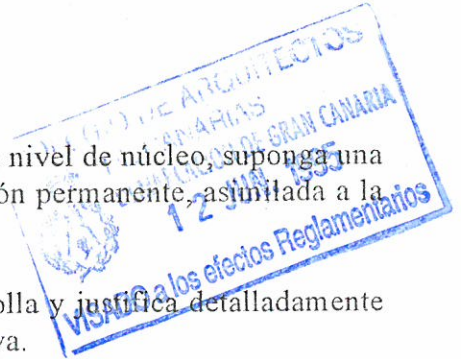


La evolución de la configuración territorial del Municipio de San Bartolomé de las Ganas desde el año 1980 en que se aprobaron las Normas Subsidiarias de Ordenación del Municipio de San Bartolomé de las Ganas ha sido importante en la zona urbana, ya que el cambio ha sido radical mediante fundamentalmente por la incorporación de nuevas zonas de desarrollo urbano, y la consolidación de las zonas ya existentes. En consecuencia, el Ayuntamiento de San Bartolomé de las Ganas ha solicitado la modificación de las Normas Subsidiarias de Ordenación del Municipio de San Bartolomé de las Ganas para su clasificación de un sector de "suelo urbano" como "suelo urbano y medio urbano", en el Ayuntamiento de San Bartolomé de las Ganas en su sesión de 29 de Octubre de 1996.

El Polígono T-8, franja de terreno actualmente vacía de edificación, con bastante necesidad desde la zona urbana y desde la carretera municipal de acceso al Tablero T-8 desde Masabombas, según el territorio de paso obligatorio a este núcleo, de tal que la zona destinada al título de "El Portal del Tablero".

La demanda social de la población del Tablero ha quedado manifiestamente orientada hacia la exigencia de la urbanización del polígono, y en pro de una ordenación que suponga una mejora ambiental del aspecto escénico del núcleo del Tablero, que

a más de proveer ciertos y de cubrir ciertas dotaciones a nivel de núcleo, suponga una propuesta de una mejor calidad de vida para la población permanente, asimilada a la de los núcleos turísticos.

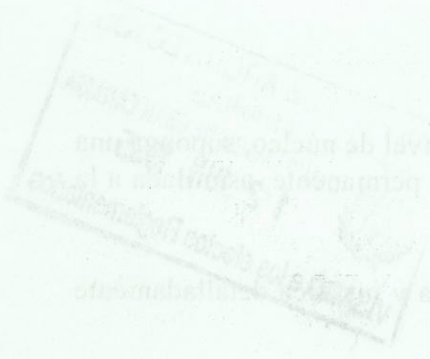


Esta justificación hecha con carácter general se desarrolla y justifica detalladamente en los siguientes apartados de esta memoria justificativa.

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9.02.96

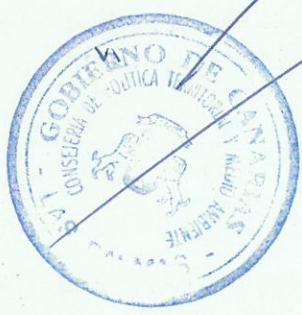
Señor Secretario de Gran Canaria, a _____
EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.





a más de proveer ciertos y de cubrir ciertas funciones a nivel de núcleo, se propone una
de los núcleos turísticos.
Esta justificación hecha con carácter general se desarrolla
en los siguientes apartados de esta memoria justificativa

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **29 OCT. 1996**, acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]

1.2. INFORMACION URBANISTICA



1.2.1 SUPERFICIE, LIMITES Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

- Superficie: El polígono de actuación tiene una superficie de 118.926 m², resultante de segregar a la parcela de 119.400 m², de titularidad registral de Planning City S.A., la cantidad de 474 m² correspondiente a espacio reservado para ampliación del nudo viario de acceso a la autopista, estableciendo una glorieta.

- Límites: El polígono total tiene una forma que podemos asimilar a un triángulo isósceles con el vértice agudo romo, siendo sus límites la autopista GC-1, Carretera Camino del Quinto, C/. Isla de Cuba - Carretera Municipal de Acceso del Tablero desde la C-812.

- Estructura de la propiedad: La propiedad registral es de titularidad única de Planning City S.A., que tiene sobre la misma el gravámen de cesiones de suelo al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana derivados del Planeamiento del PERI del Tablero, del Plan Parcial "El Palmeral del Tablero" y de este mismo polígono, gravámen que será ejecutivo al consolidarse dicho Convenio Urbanístico.

1.2.2 TOPOGRAFIA

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 24/94, aprobado

El 95 % de la superficie, la forma un plano inclinado de pendiente suave (2,5 %) con caída al Sur, el resto una franja de 50 m de ancho, paralela a la Carretera Municipal del Acceso al Tablero, tiene una pendiente del 20% con caída hacia el Norte.

EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

1.2.3 ESTADO ACTUAL

A. Vegetación:

La zona carece prácticamente de toda vegetación (únicamente una Palmera de 4 m de altura de tronco), no dándose ni siquiera agrupaciones o ejemplares significativos de las especies xerófilas propias de la zona.

Los terrenos estaban hasta hace poco destinado al cultivo de tomates, actualmente abandonados aquellos, los terrenos por otra parte de buena calidad edafológica, permanecen improductivos. La capa vegetal tiene hasta de un metro espesor según se aprecia en los socavones practicados por sacas incontroladas para aprovechamiento agrícola.

B. Edificaciones:

Actualmente no existen edificaciones salvo muros de piedras, restos de antiguos rediles de ganado.

1.2. INFORMACION EMBANISTICA

1.2.1 SUPERFICIE, LIMITES Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

- Superficie: El poligono de actuacion tiene una superficie de 116.925 m², resultado de segregarse a la parcela de 119.400 m² de titularidad registral de Planantia City 2 A, la cantidad de 474 m² correspondiente a espacio reservado para ampliacion del ruido y para el acceso a la autopista, estableciendo un hito.

- Limites: El poligono total tiene un hito con el vertice agudo formado por el Camino del Qundo, C/ Isla de Fuerteventura y C/ 812 desde la C-812.

- Estructura de la propiedad: La propiedad registral es de Planantia City 2 A, que tiene sobre el terreno de actuacion de las parcelas de San Bartolome y Trinidad, Plan Parcial "El Palmeral" y Plan Parcial "El Palmeral" ejecutivo al consolidarse dicho terreno.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
 Las Palmas de G.C.
 El Secretario de la Comisión,

[Handwritten signature]



1.2.2 TOPOGRAFIA

1.2.3 ESTADO ACTUAL

A. Vegetación:

La zona carece prácticamente de toda vegetación (únicamente en algunas zonas de altura de terreno) no dándose ni siquiera agrupaciones o clumpes de las especies xerófitas propias de la zona.

B. Edificaciones:

Actualmente no existen edificaciones salvo minor de piedras, restos de antiguos edificios de granito.

C. Geología:

El terreno es apto para la edificación, pudiéndose considerar en todo su ámbito una resistencia entre 2 y 3 kg/cm² sin perjuicio de los estudios geotécnicos que se puedan realizar en la fase de urbanización y la ejecución de los posteriores proyectos de edificación.

Si bien el terreno es de aluvión, los cortes producidos en la ejecución de la autopista GC-1 demuestran una capa de conglomerado - cantos rodados sedimentados - que descansa sobre un estrato de rocas fonolitas.

D. Climatología:

Desde el punto de vista climático territorial la zona se encuentra enclavada en la llamada zona costera de la Semi-isla seca de Gran Canaria con clima templado seco, escases de lluvia, insolación casi permanente y la presencia dominante de los vientos alisios.

Como condiciones de microclima hemos de observar que al estar el polígono en una llanura (Tablero) dominante sobre un amplio valle (Campo Internacional), que se estrecha cerrándose hacia el Barranco de Maspalomas y Ayagaures, las temperaturas resultan suavizadas durante el día por los alisios y por las brisas de costa a cumbre, que contra corriente del viento dominante se produce a medio día, mientras que por la noche se producen brisas de montaña a costa.

E. Paisaje:

El polígono que se desarrolla tiene importantes valores de relación con el entorno paisajístico, pues al estar limitado por espacios viarios de gran amplitud y su posición de sobre-elevación sobre la rasante de la autopista GC-1, hace posible la percepción de vistas lejanas hacia toda la zona costera, Playa del Inglés y Faro de Maspalomas.

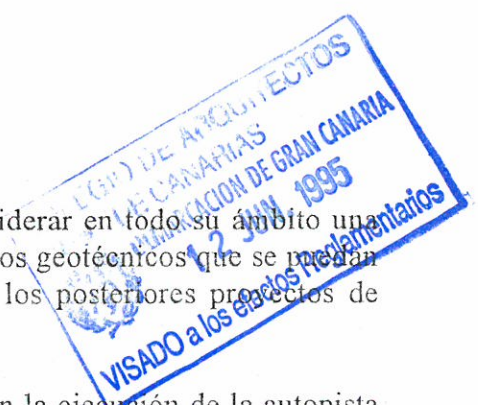
F. Infraestructura: y provisionalmente el día 9.02.96

1. Red Viaria:

Existen como posibles accesos al polígono las siguientes vías:

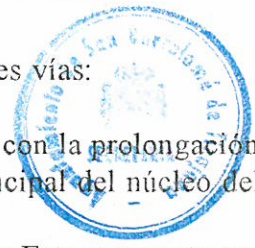
- Existe carretera de acceso al Tablero, que se conecta con la prolongación de la C/ Isla de Cuba, que pasará a constituir un eje urbano principal del núcleo del Tablero.
- Camino del Quinto, que bordea al polígono a su lado Este y conecta con la GC-1 en el nudo del Tablero, nudo viario a través del cual queda perfectamente conectado con la red insular. El Camino del Quinto se enlaza con la Carretera Municipal, formando entre ambas una trama viaria de paso obligado al Tablero, lo que justifica la denominación de "El Portal del Tablero" que hemos designado a la Urbanización.

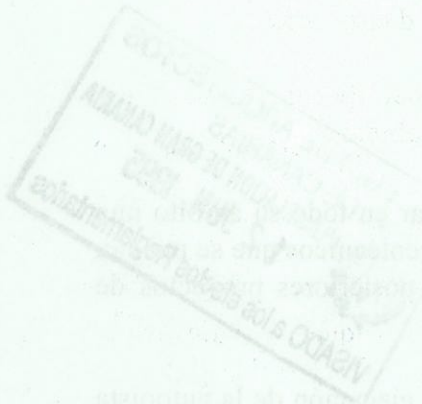
El polígono tiene en su interior varios caminos agrícolas sin asfaltar adaptados a la



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente 24/95, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95

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





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 29 OCT. 1996 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]

C. Geología:

El terreno es apto para la edificación, por lo que se considera que las condiciones de edificación en la fase de urbanización y la ejecución de las obras de edificación.

D. Climatología:

Desde el punto de vista climático, las condiciones de edificación en la zona de urbanización son adecuadas para la edificación, por lo que se considera que las condiciones de edificación en la zona de urbanización son adecuadas para la edificación.

E. Paisaje:

El paisaje que se desarrolla tiene importantes valores paisajísticos, por lo que se considera que las condiciones de edificación en la zona de urbanización son adecuadas para la edificación.

F. Red Vial:

Existen como posibles accesos al polígono las siguientes vías: la vía que comunica con el barrio de Tablada, que se encuentra en la zona de urbanización de la zona de Tablada, que comunica con el barrio de Tablada, que comunica con el barrio de Tablada.

El camino del Quinto, que comunica el polígono con el barrio de Tablada y con el barrio de Tablada, que comunica el polígono con el barrio de Tablada y con el barrio de Tablada, que comunica el polígono con el barrio de Tablada y con el barrio de Tablada.

El polígono tiene en su interior varias calles que comunican con el barrio de Tablada y con el barrio de Tablada.

DILIGENCIA Para haber constar que el presente documento forma parte del expediente n° 24/94 aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9.02.96

topografía del terreno y que no tiene ninguna utilidad a los efectos de este planeamiento.

2. Red eléctrica:

Dentro del terreno no existe ninguna conexión eléctrica por lo que el suministro al mismo debe hacerse por prolongación de las redes del Tablero. (Casco PERI-Polígono T-1 y T-6)

3. Red de agua potable y riego:

Existe una red de agua potable de propiedad municipal que abastece el Tablero y que se prolonga hacia el polígono T-1 y de la que, conforme al Convenio Urbanístico, es posible conectar el polígono. No obstante, Planning City S.A. ha previsto prolongar la red de ELMASA, que suministra el polígono P-13, mediante conducto que a través de los tubos de paso existentes bajo la autopista, suministran parcialmente al Centro Comercial y cierto número de viviendas.

Se prevé asimismo conectar de igual modo el polígono a la actual red de agua depurada de ELMASA, y la futura red municipal de la depuradora del Tablero.

4. Sanemiento y depuración de aguas residuales:

Dada la limitación superficial del polígono no hay posibilidad de establecer un sistema de depuración propio por lo que se conectará los sistemas de evacuación existentes del siguiente modo:

- Zona del Centro Comercial: Se conectará a la red de ELMASA a través del tubo de paso debajo de la autopista y conectando al polígono P-13.
- Zona enladerada al Norte junto a la carretera de acceso al Tablero: Se conectará a la red de ELMASA, bajando la carretera, pasando el puente sobre la autopista y conectando en el punto de salida del polígono P-13 sobre dicha carretera.
- Zona de viviendas y equipamientos de titularidad municipal: Se conectarán a través de la red de polígono T-1a la depuradora municipal del Tablero.

5. Recogida de basuras:

Existe servicio de recogidas de basura en el sector del Tablero, cuya extensión al polígono de actuación no presenta problema.

6. Servicios de transporte públicos:

Diferentes empresas públicas de transportes tienen establecidos líneas que comunican el Tablero con la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria y núcleos intermedios, como asimismo los asentamientos costeros de los municipios sureños. Se considera adecuada la existencia de estos servicios, no haciéndose preciso ninguna

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 29 OCT. 1996, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del pre-senta expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]

27/11
Y 08.95
8.02.96



instrumentación en tal sentido, pues en todo caso el aumento de población coadyudaría a la rentabilidad de estas líneas de transporte.



DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y ^{DEFINITIVAMENTE} provisionalmente el día 9.02.96

San Bartolomé de Tirujana, a _____

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha **29 OCT. 1996** acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



1.2.4. RELACION CON EL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL ENTORNO

1.2.4.1. Relación con el planeamiento vigente:

El polígono T-8 se encuentra entre "suelo urbano" del Tablero, el PERI del Tablero, y los suelos "apto para urbanizar" polígonos T-1 y T-9, aprobados y en fase de consolidación.

Estos elementos influyen de distinta manera:

- a) El PERI del Tablero define una tipología en bloques a lo largo de la calle de prolongación Isla de Cuba, e induce a ordenar el otro lado de la calle con edificación de la misma tipología.
- b) El núcleo urbano consolidado del Tablero influye presentando una tipología compacta de edificación que sugiere un tratamiento análogo al del PERI.
- c) El polígono T-1 con edificación de dos plantas de altura, arropando el Centro Escolar, sugiere una continuidad al otro lado del Camino del Quinto, enfrentando los equipamientos dotacionales y, en segundo plano, la edificación de dos plantas de altura.
- d) El polígono T-9 situado al Sur, con una formalización de planta circular, rodeada de zonas verdes, sugiere un remate Sur del polígono T-8 concordante, entendiendo la ordenación equilibrada respecto al acceso desde la autopista.
- e) La autopista GC-1 - incide en el polígono T-8, conforme a la Ley de Carreteras de Canarias, estableciendo una servidumbre entre la línea de expropiación (valla) y una paralela de 17 m, que conforman una línea de edificación situada, por la influencia del desmonte en los márgenes de la carretera, a una distancia variable entre los 54 y 42 m de la arista exterior, distancia muy superior a los 35 m normalizados. Dicha área se va a destinar a zona verde - jardines.

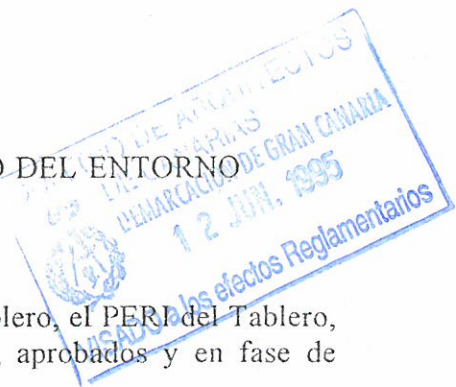
1.2.4.2. Relación con el planeamiento en tramitación:

Con independencia de la plena vigencia de las Normas Subsidiarias existen documentos del planeamiento en trámite de aprobación eminente cuyos defectos sobre el polígono T-8 son los siguientes:

- a) Plan General Municipal de San Bartolomé de Tirajana.

Recoge el Avance de Planeamiento propuesto en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias como "suelo urbano", bien de consolidación, sujeto a la aprobación del Plan Parcial con anterioridad al Plan General.

- b) El Plan Insular de Ordenación Territorial.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



4.08.96
4.02.96

No impone ninguna recomendación específica sobre El Tablero.

1.2.5. LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE APLICABLE

Como marco de encuadre general se hace preciso observar el Real Decreto Legislativo 1/1992 (26.Junio) por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. También en este marco son vigentes y aplicables, los Reglamentos de Planemiento, Gestión y Disciplina Urbanística que desarrolla aquella ley.

En desarrollo de las competencias urbanísticas de la Comunidad Autónoma de Canarias serán aplicables las siguientes Normas:

- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Ley 11 de 1.990 de Prevención del Impacto Ecológico.

Y como referencia territorial al Municipio de San Bartolomé de Tirajana son de plena vigencia las Normas Subsidiarias Municipales del Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana, aprobadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 22 de Julio de 1.986, y publicadas en el BOP de Las Palmas en 7/8/1.987.

Estas normas adquieren plena vigencia a partir del 27 de Marzo de 1.992, pues anteriormente se habían suspendido su vigencia durante 2 años en determinados sectores, por razones de planemiento en ejecución.

Las Normas Subsidiarias tienen como determinación específica la calificación del polígono T-8, según su Artículo 4.2.1. **NORMAS DE SUELO URBANIZABLE NO TURISTICO.**

Se delimitan sectores de suelo apto para urbanizar con destino de residencial no turístico y usos complementarios. Los correspondientes Planes Parciales se ajustarán a las condiciones figuradas en el cuadro:

SECTOR	USO	DENSIDAD BRUTA v/ha	SUPERFICIE has
T-8	R P	30,5	11,91

DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº 24/94 aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9.02.96

San Bartolomé de Tirajana, a _____

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del pre-senta expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



EL SECRETARIO GENERAL,

San Bartolomé de Tirajana, a

DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9.02.96.

9.05.96
4/94
M.08.95

1.3. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

Partiendo del objetivo básico de desarrollar el Plan Parcial del polígono T-8, Sector Tablero, en razón a la calificación de las Normas Subsidiarias de Planamiento del Municipio de San Bartolomé de Tirajana, y al imperativo legal del Texto Refundido de la Ley del Suelo - 1.992, que otorga derechos y obligaciones, es que además se han establecido de partida otros objetivos:

- Establecer una Ordenación Residencial Permanente dentro de tipologías edificatorias y en proporción equilibrada entre la vivienda individual y colectiva, como actuación de carácter social implantada dentro del marco ideológico urbanístico del habitante del Tablero.
- Concentración de Aprovechamientos de Titularidad Municipal en área concreta.
- Aprovechar la relación de la zona escolar para crear dentro del polígono una unidad ambiental escolar -deportivo-recreativo de influencia no sólo al polígono sino al suelo urbano próximo.
- Encauzar el equipamiento comercial y de servicios de aprovisionamiento en área exclusiva con zona de influencia superior a la del núcleo para servicios deficientes en El Tablero.
- Reforzar la identidad de "residencial permanente " del núcleo por disposición de la edificación y zonas verdes, creando un marco de confort ambiental.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9-02-96

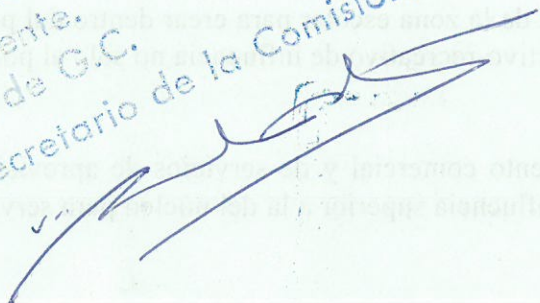
San Bartolomé de Tirajana

EL SECRETARIO GENERAL

p. d.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** aprobó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



San Bartolomé de Tirajana a _____
EL SECRETARIO GENERAL,
P. G.

DILIGENCIA : Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 7.02.96.

20.80.0
29.05.96

1.4. DETERMINACION DE LAS DOTACIONES

1.4.1. DETERMINACION DE LAS DOTACIONES

Conforme al Avance de Ordenación que fija una unidad básica de 324 unidades de viviendas y una superficie de usos terciarios de 18.835 m² de superficie, que se integra en conformidad a la Propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el núcleo urbano del Tablero con 1.500 viviendas en suelo urbano y 2.474 viviendas en suelo urbanizable, conjunto residencial entre 2.000 y 5.000 viviendas, corresponde de acuerdo al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1/92) y Reglamento de Planeamiento las siguientes dotaciones:

A.- Dotaciones a escala de Ambito Municipal según Art. 72 del TR-LS.

Según el Apartado D - de dicho Artículo corresponde complementar el sistema de espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicos previstos en las vigentes Normas Subsidiarias con una superficie complementaria en proporción no inferior a 5 m²/habitante.

El Convenio Urbanístico entre Planning City S.A. y el Ayuntamiento prevé:

1. La implantación en el Polígono T-8 de 324 viviendas.
2. Reducción de la edificabilidad del Polígono RT-P-13 en un nº de viviendas cuantificado en 232,35 viviendas permitidas por la Norma Subsidiaria menos 96 viviendas consensuadas y que supone exactamente 146,5 viviendas menos.
3. Destinar la ladera del Polígono P-13, de 23.950 m² a Espacio Libre de Ocio no previsto en las vigentes Normas Subsidiarias.

De los puntos 1. y 2. se constata un aumento de $324 - 146,5 = 177,5$ viviendas, que con una densidad de 3,5 personas por vivienda supondrán un aumento poblacional previsto de 621,25 personas que requerirán un aumento del Sistema de Espacios Libres de $5 \times 621,25 = 3.106,25$ m², valor muy inferior a los 23.950 m² dispuestos según el Convenio Urbanístico.

A.- Dotaciones a escala de Plan Parcial según el Art. 83 del TR-LS y Anexo del Reglamento de Planeamiento:

1.- Sistema de Espacios Libres

- Jardines : 15 m² x 324 = 4.860,00 m²
- Juego de niños: 3 m² x 324 = 972,00 m²
- 10 % de área comercial = 1.884,00 m²

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº 24/94, aprobado el 4-08-95 ante el Sr. Jefe de Área nº 7-02.96

EL SECRETARIO GENERAL,



Conforme al Avance de Ordenación que fija una unidad de medida de las parcelas de viviendas y una superficie de usos residenciales de 18.835 m² que se repartirá en contenedores a la Promoción Urbana de las Palmas de Gran Canaria en el sector urbano del Plan General de Ordenación Urbana de las Palmas de Gran Canaria en su ámbito de actuación, se acordó en la Sesión de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de las Palmas de G.C. celebrada el día 29 de Octubre de 1996, la siguiente resolución:

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** aprobó la presente expediente. Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión,



EL SECRETARIO GENERAL,

San Bartolomé de Tirajana, al

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y Provisionalmente el día 20.2.96.

2059
4.08.95

- Jardines: 12 m² x 324 = 3.888 m²
- Juego de niños: 3 m² x 324 = 972 m²
- 10 % de área comercial = 1.884 m²

Suma 7.716,00 m2 de suelo

Será exigible un mínimo del 10 % del polígono = 11.892,60 m2

2.- Centros Docentes

Según el párrafo D del Art. 83 del TR-LS es exigible un mínimo de 10 m2 x 324 viviendas = 3.240,00 m2.

Según el Reglamento de Planeamiento se precisa:

- Preescolar-Guardería: 2m2 x 324 = 648,00 m2
- EGB: 10 m2 x 324 = 3.240,00 m2
- BUP: 4 m2 x 324 = 1.296,00 m2

Suma 5.184,00 m2 de solar

Será exigible un mínimo de 6.000 m2 conforme al punto 3 del Art. 9 del Anejo de Reglamento de Planeamiento, que corresponde a la exigencia del párrafo D citado en unidades escolares mínimas como superficie necesaria para formar una unidad de guardería (1000 m2) y un centro de EGB de 8 unidades escolares.

3.- Servicios de interés público y social

- Parque deportivo: 8 m2 x 324 = 2.592,00 m2
- 2 % x 18.835 = 377,00 m2

Será exigible un mínimo de 2.969,00 m2 de solar

- Equipamiento comercial: 4 m2 x 324 = 1.296,00 m2
- 1 % x 18.835 = 188,00 m2

Será exigible un mínimo de 1.484,00 m2 construidos

- Equipamiento social: 6 m2 x 324 = 1.944,00 m2
- 1 % x 18.835 = 188,00 m2

Será exigible un mínimo de 2.132,00 m2 construidos

4.- Aparcamientos:

Según el párrafo F del TR-LS será exigible una plaza por cada 100 m2 de edificación, lo que supone $46.340 \text{ m}^2 : 100 = 463$ plazas de aparcamiento.

Según el Reglamento de Planeamiento, aunque es norma de inferior rango al TR-LS, se precisaría:

- en viviendas: 1 x 324 = 324 uds



DILIGENCIA: Para tener constancia que el presente documento se ha expedido a las 24/94, aprobado el día 4-08-95. 9-02-96. Sr. Bartolomé de Tirajena, a



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



San Bartolomé de Tirajana, a _____
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

DILIGENCIA : - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/96, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9.02.96.

de las que deben estar al margen de las vías de circulación más de 162 uds.

- uso terciario: 1 x 100 m² de edificación = 8.500 : 100 = 85 uds
de las que deberían estar al margen de las vías de circulación más de 43 uds.

En la ordenación propuesta se cumple ampliamente con estos requisitos como se constata de los valores del punto siguiente y de las Ordenanzas, especificando que:

- El equipamiento social se dispone en una parcela de 1,250 m²
- Cada vivienda dispondrá de una plaza de garaje bajo sótano
- El área comercial dispone de 192 plazas en aparcamientos dentro del solar, al aire libre con protección solar y 20 plazas mínimas en sótano.
- Se prevé anejo a las vías de circulación con amplio número de plazas para facilidad funcional tanto de los residentes como de visitantes.

1.4.2. AJUSTE DE LAS DOTACIONES EXIGIBLES A LA ORDENACION RESIDENCIAL PROPUESTA

1.- Sistema de Espacios Libres.

Se implanta las siguientes superficies:

ZV-1	...	6.071,00 m ²
ZV-2	....	1.133,00 m ²
ZV-3	....	1.120,00 m ²
ZV-4	....	1.188,00 m ²
ZV-5	....	1.850,00 m ²
J-1	....	205,00 m ²
J-2	....	468,00 m ²

total 12.035,00 m² que superan los 11.893,00 m² exigibles.

11.965

La zona de juego de niños J-1 y J-2 se complementan con una zona J-3, incorporada dentro de la zona verde ZV-1 en la zona próxima al Centro Docente y Guardería.

La zona verde ZV-1 se incorpora como espacio polivalente para uso ferial y de ampliación de actividades deportivas, formando un parque deportivo completo en conexión con la piscina y la cancha deportiva del Centro Docente.

La zona de juego J-2 se equipa con una pequeña edificación, "Casa del Niño" con el fin de estimulación de actividades en la zona de mayor densidad residencial.

La zona verde se complementa con la franja verde de protección de autopista y otros espacios residuales ornamentales, destacando la franja entre el edificio comercial y la carretera del acceso al Tablero.

Con cómputo de esta superficie los espacios verdes suman:

- jardines y juegos de niños 12.035 m²
- franja perimetral edificio comercial 1.041 m²

COLEGIO DE ARQUITECTOS
DE GRAN CANARIA
12 JUN. 1995
VISADO por los efectos Reglamer

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4-08-95 y provisionalmente el día 9-02-96

San Bartolomé de Tirajana, a

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.

1118 m²
en memoria y plan



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** aprobó la presente expediente, acordó la Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión,



San Bartolomé de Tiraján,
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9.02.96