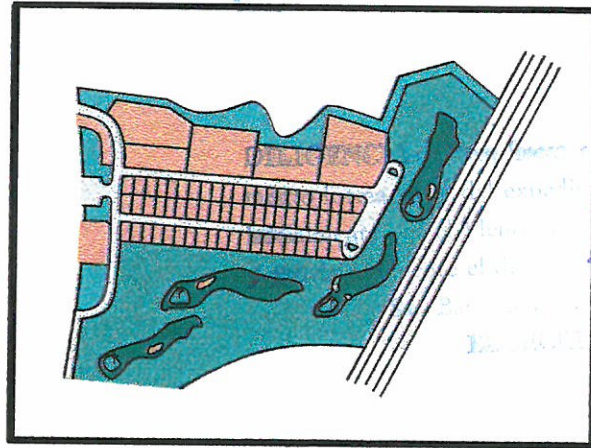


Exp. N°. 32/98 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 31 Marzo 2002.

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

PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C-1" "Ciudad Jardín de Maspalomas"



32/98
30.07.99
22.10.99
Julio 99



EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN AL PLAN GENERAL (Sector 19. Unidad de Ejecución 3C 1 A)

San Bartolomé de Tirajana

**NUEVO TEXTO REFUNDIDO
JULIO 1999**



Exp. N.º 32/98 Ref. URBANISMO
Documento aprobado por el Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada con fecha 31 Marzo 2000

San Bartolomé de Tirajana, a _____

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.

INDICE DE LA MEMORIA

Capítulo I

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN

- 1.1 ANTECEDENTES
- 1.2 ENCUADRE NORMATIVO
- 1.3 PROCEDIMIENTO
- 1.4 IDENTIDAD DE LOS PROMOTORES
- 1.5 DENOMINACION DEL PLAN
- 1.6 SUPERFICIE Y LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS
- 1.7 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ORDENACIÓN
 - 1.7.1 Justificación de la delimitación del subsector
 - 1.7.2 Justificación de la conveniencia de acometer su ordenación

Capítulo II

INFORMACION URBANÍSTICA

2.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

- 2.1.1 Topografía
- 2.1.2 Geología
- 2.1.3 Climatología
- 2.1.4 Flora y fauna natural
- 2.1.5 Paisaje

2.2 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS PREEXISTENTES

- 2.2.1 Usos preexistentes
- 2.2.2 Edificaciones preexistentes
- 2.2.3 Infraestructuras preexistentes

2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Capítulo III

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- 3.1 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
- 3.2 CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN



Exp. N.º 32/98
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 31 Marzo 2000.

San Bartolomé de Tirajana, a _____
EL SECRETARIO GENERAL,

Capítulo IV

EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS Y SOLUCIÓN ELEGIDA

4.1 ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS

4.2 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA



Capítulo V

EXPOSICIÓN Y ANALISIS DE LA SOLUCIÓN URBANÍSTICA

5.1 PARÁMETROS PRINCIPALES

5.1.1 Dimensiones

5.1.2 Número de viviendas, densidad y edificabilidad

5.2 ZONIFICACIÓN

5.3 PARCELACIÓN

5.4 EQUIPAMIENTOS

5.4.1 Sistema de espacios libres

5.4.2 Centros docentes

5.4.3 Equipamiento comercial social

5.4.4 Equipamiento deportivo privado

5.4.5 Aparcamientos

5.5 APROVECHAMIENTO MEDIO

5.6 INFRAESTRUCTURA Y REDES DE SERVICIO

5.6.1 Red viaria

5.6.2 Abastecimiento de agua

5.6.3 Hidratantes contra incendio

5.6.4 Red de agua de riego

5.6.5 Red de saneamiento

5.6.6 Red de evacuación de pluviales

5.6.7 Energía eléctrica

5.6.8 Alumbrado público

5.6.9 Telefonía y red audio video

Capítulo VI

PLAN DE ETAPAS

6.1 ETAPA ÚNICA

6.2 ALTERACIÓN DE ETAPAS



Capítulo VII
EVALUACIÓN ECONÓMICA

- 7.1 EVALUACIÓN DE LOS COSTOS POR CAPÍTULO
- 7.2 PRESUPUESTO DE FINANCIACIÓN

Capítulo VIII
ORDENANZAS

- 8.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN
- 8.2 VIGENCIA
- 8.3 SANCIONES
- 8.4 OBLIGATORIEDAD
- 8.5 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS
- 8.6 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
- 8.7 NORMAS DE EDIFICACIÓN
 - 8.7.1 Condiciones técnicas
 - 8.7.2 Condiciones de edificación, uso y volumen
 - 8.7.3 Condiciones estéticas
 - 8.7.4 Condiciones higiénicas
- 8.8 NORMAS PARTICULARES

32/98
Documento aprobado DEFENSIVA por el
Pleno Municipal en sesión Ordenanza celebrada
con fecha 31 Marzo 2000.

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



Exp. N.º 32/98 DEL ORDENAMIENTO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 31 Marzo 2000

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



ANEXOS

ANEXO 1: RESUMEN DE DATOS

- A) CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES
- B) CUADRO DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD
- C) GRAFICO EN ESQUEMA DE LA ZONIFICACIÓN

ANEXO 2: MEMORIA COMPLEMENTARIA POR PROMOCIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR (art. 53 de la Ley del Suelo)

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA
2. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN
4. COMPROMISOS DE LOS PROMOTORES
 - 4.1 En orden a las cesiones obligatorias y gratuitas
 - 4.2 En orden a la cesión de aprovechamiento medio
 - 4.3 En orden al cumplimiento de los plazos de ejecución
 - 4.4 En orden a la conservación de la urbanización
 - 4.5 Aportación de garantías
5. INFORMACION SOBRE LOS MEDIOS ECONÓMICOS

ANEXO 3: DOCUMENTOS SOBRE CERTIFICACIÓN DE SUMINISTRO DE SERVICIOS

- 1 Suministro de energía eléctrica
- 2 Suministro de agua de abasto
- 3 Saneamiento de aguas residuales



INDICE DE PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.1 Planos de situación (Varias escalas)
- 1.2 Plano de ordenación (Escala 1:5.000)
- 1.3 Plano topográfico (Escala 1:1.000)
- 1.4 Plano Catastral (Escala 1:1.000)
- 1.5 Plano de preexistencias (Escala 1:1.000)
- 1.6 Plano de Secciones (Escala 1:200 / 1:1.000)

2. PLANOS DE PROYECTO

- 2.1a Plano de zonificación (Escala 1:1.000)
- 2.2a Plano de zonificación sobre topográfico (Escala 1:1.000)
- 2.3a Viales, alineaciones, rasantes y detalles (Escala 1:1.000)
- 2.4a Plano de infraestructuras (Escala 1:1.000)
- 2.5a Red viaria general (Escala 1:1.000)

32/98
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 30 Marzo 2000.

San Bartolomé de Tirajana, a

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Expediente de Adaptación al Plan General
San Bartolomé de Tirajana

CAPITULO I
JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA
Y OPORTUNIDAD DEL PLAN

Exp. N.º 32/98 Ref. Urbanística
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 31 Marzo 2000

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



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Expediente de Adaptación al Plan General
San Bartolomé de Tirajana

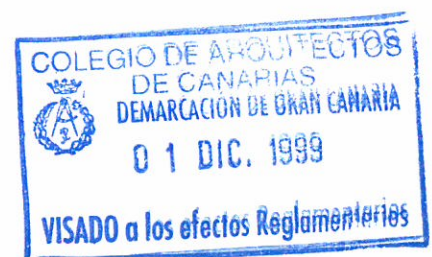
1.1 ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, aprobado definitivamente el 1 de Octubre de 1996, introdujo modificaciones en el trazado viario y en la parcelación del Plan Parcial El Hornillo 3C 1 "Ciudad Jardín de Maspalomas", plan parcial que, con arreglo a las Normas Subsidiarias de 1986, fue tramitado en el Ayuntamiento con el número de expediente 50/85 Ref. Urbanismo, y que resultó aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias con fecha 14 de Diciembre de 1990, publicándose la toma de conocimiento del texto refundido el 6 de Mayo de 1991.

En el nuevo Plan General hoy en vigor, la superficie correspondiente al Plan Parcial aprobado (133.265 m2) se integra dentro del SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO n°19 como UNIDAD DE EJECUCION INDEPENDIENTE denominada EL HORNILLO 3C-1A, asignándole el mismo uso residencial que ya tenía en la normativa anterior.

Exp. N.º 32/98 Ref. Urbanismo
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ord. Extraor. celebrada
con fecha 31 Marzo 2000.

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



1.2. ENCUADRE NORMATIVO

La propuesta que contiene este EXPEDIENTE DE ADAPTACION se somete expresamente a la normativa superior del PLAN GENERAL vigente de San Bartolomé de Tirajana.

Las determinaciones contenidas en el Plan General no obligan a la redacción de un nuevo Plan Parcial para esta unidad de ejecución, puesto que ni varían los límites de suelo ordenado, ni afectan a la estructura de propiedad del Plan ya aprobado, constituyendo la nueva ordenación una aplicación restringida de dicho Plan Parcial, expresamente considerado como tal, aprobado y vigente, en la ficha del sector 19 del Plan General.

Por otra parte, las nuevas determinaciones del instrumento superior de planeamiento alteran puntualmente algunos parámetros (edificabilidad y número de viviendas), pero siempre dentro de los límites máximos ya aprobados en el Plan Parcial, lo que hace que éste pueda ser desarrollado, cumpliendo los nuevos límites, sin necesidad de modificación normativa, ya que la edificación por debajo del máximo autorizado constituye siempre una facultad del promotor. En consecuencia, la aceptación de estos nuevos límites, además de ser de obligado cumplimiento en norma expresa del Plan General, constituye una actuación en fase ejecutiva del Plan Parcial ya aprobado, y debe presentarse como expediente anexo y previo al Proyecto de Urbanización, ante la misma instancia (Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana) y con el mismo procedimiento aprobatorio de dicho P. de U.

En cuanto al nuevo trazado de la red viaria y la consiguiente localización de parcelas, resultan de un esquema ya aprobado, tras los correspondientes períodos de información pública, en el propio expediente del Plan General, reflejándose tal trazado en el plano N 45 de dicho instrumento superior, por lo que también en este aspecto se entiende innecesario proceder a una nueva tramitación de Plan Parcial.



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Expediente de Adaptación al Plan General
San Bartolomé de Tirajana

Exp. No. 32/98
Documento aprobado por el Pleno Municipal por el Pleno Municipal en sesión Ordinaria de la tarde con fecha 31 Marzo 2000

San Bartolomé de Tirajana
EL SECTOR GENERAL,
p. d.

1.2. ENCUADRE NORMATIVO



La propuesta que contiene este **EXPEDIENTE DE ADAPTACION** se somete expresamente a la normativa superior del **PLAN GENERAL** vigente de San Bartolomé de Tirajana.

Las determinaciones contenidas en el Plan General no obligan a la redacción de un nuevo Plan Parcial para esta unidad de ejecución, puesto que ni varían los límites de suelo ordenado, ni afectan a la estructura de propiedad del Plan ya aprobado, constituyendo la nueva ordenación una aplicación restringida de dicho Plan Parcial, expresamente considerado como tal, aprobado y vigente, en la ficha del sector 19 del Plan General.

Por otra parte, las nuevas determinaciones del instrumento superior de planeamiento alteran puntualmente algunos parámetros (edificabilidad y número de viviendas), pero siempre dentro de los límites máximos ya aprobados en el Plan Parcial, lo que hace que éste pueda ser desarrollado, cumpliendo los nuevos límites, sin necesidad de modificación normativa, ya que la edificación por debajo del máximo autorizado constituye siempre una facultad del promotor.

PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Expediente de Adaptación al Plan General
San Bartolomé de Tirajana

Se tramita por tanto esta PROPUESTA DE ADAPTACION como FASE EJECUTIVA del Plan Parcial aprobado, junto con el PROYECTO DE URBANIZACION que lo desarrolla.



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Expediente de Adaptación al Plan General
San Bartolomé de Tirajana

En cuanto al nuevo trazado de la red viaria y la consiguiente localización de parcelas, resultan de un esquema ya aprobado, tras los correspondientes períodos de información pública, en el propio expediente del Plan General, reflejándose tal trazado en el plano N 45 de dicho instrumento superior, por lo que también en este aspecto se entiende innecesario proceder a una nueva tramitación de Plan Parcial.

Exp. N.º. 32/98 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 31 Marzo 2000.

San Bartolomé de Tirajana, a

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Expediente de Adaptación al Plan General
San Bartolomé de Tirajana

1.3. PROCEDIMIENTO

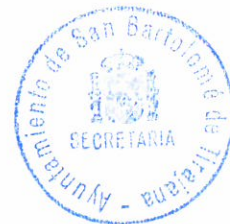
Para mayor claridad expositiva, la presente ADAPTACION sigue el mismo esquema de presentación del Texto Refundido del Plan Parcial EL HORNILLO 3-C 1 "Ciudad Jardín de Maspalomas", que obra en los archivos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana con el número de expediente 50/89.

En esta nueva Memoria se reproduce íntegramente el texto refundido del Plan anterior, variando únicamente aquellos párrafos que precisan nueva redacción, destacándolos en "negrita" con el fin de que puedan apreciarse las variaciones que provoca la adaptación.

La información urbanística de carácter gráfico se presenta de nuevo en su totalidad, adaptándose a las nuevas indicaciones técnicas del Plan General ahora vigente.

Exp. N.º. 32/98 Ref. Urban. 1000
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ord. n.º 1 celebrada
con fecha 31 Mayo 2000.

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



1.4. IDENTIDAD DE LOS PROMOTORES

Los terrenos incluidos en esta **UNIDAD DE EJECUCION 3C-1 A del SECTOR 19**, según se describe con detalle en el apartado correspondiente pertenecen a varios predios o fincas de distinta propiedad que pretende acometer este proyecto de ordenación por el SISTEMA DE COMPENSACION previsto y recomendado por el Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo como sistema de actuación preferente.

Se constituyen en promotores de este proyecto los propietarios de más del 60% del territorio afectado, DON ENRIQUE DOMENECH JAIME y DON JUAN IGNACIO JIMENEZ MESA, con domicilio a efectos de notificaciones en el de éste último, en Avda. Marítima del Norte, 17 8º B, Las Palmas de Gran Canaria.

Para el desarrollo de la actividad promotora los aludidos propietarios han constituido la sociedad mercantil "CIUDAD JARDIN DE MASPALOMAS, S.A."



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Expediente de Adaptación al Plan General
San Bartolomé de Tirajana

1.4. IDENTIDAD DE LOS PROMOTORES

Los terrenos incluidos en esta **UNIDAD DE EJECUCION 3C-1 A del SECTOR 19**, según se describe con detalle en el apartado correspondiente pertenecen a varios predios o fincas de distinta propiedad que pretende acometer este proyecto de ordenación por el SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA previsto y recomendado en el Art. 96.1 de la Ley 9/1999.

Se constituyen en promotores de este proyecto los propietarios de más del 60% del territorio afectado, DON ENRIQUE DOMENECH JAIME y DON JUAN IGNACIO JIMENEZ MESA, con domicilio a efectos de notificaciones en el de éste último, en Avda. Marítima del Norte, 17 8º B, Las Palmas de Gran Canaria.

Para el desarrollo de la actividad promotora los aludidos propietarios han constituido la sociedad mercantil "CIUDAD JARDIN DE MASPALOMAS, S.A."

Exp. N° 32/98 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 31 Marzo 2000.

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



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Expediente de Adaptación al Plan General
San Bartolomé de Tirajana

1.5. DENOMINACION DEL PLAN

Para mayor facilidad de identificación, los promotores han denominado el Conjunto Residencial al que se pretende destinar el suelo una vez ordenado con el nombre comercial "CIUDAD JARDIN DE MASPALOMAS", denominación que se encuentra registrada como marca a favor de los promotores. Así pues, el Plan se presenta bajo la rúbrica PLAN PARCIAL "CIUDAD JARDIN DE MASPALOMAS (Sector 19 Unidad de Ejecución 3C 1 A)

32/98
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 31 Marzo 2000.

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



San Bartolomé de Tirajana, a _____
EL SECRETARIO GENERAL,

1.6. SUPERFICIE Y LOCALIZACION DE LOS TERRENOS

El SECTOR 19 descrito en el Plan General se ubica en el territorio de costa del municipio, delimitado por sistemas generales tales como la autopista Tarajalillo- Pasito Blanco, por urbanizaciones ya realizadas o en proceso de ejecución, como Meloneras y El Hornillo 3 A y 3 B, y por el cauce del barranco de Tabaqueras. Su dimensión, según establece la correspondiente ficha del Plan General es de 194.065 m².

La UNIDAD DE EJECUCION 3C 1 A tiene los mismos límites de sistemas generales y geográficos ya citados, y como límite con el resto del Sector 19 la proyectada vía municipal que unirá El Tablero con El Hornillo y las playas de Maspalomas y Meloneras. Mide esta unidad de ejecución 133.265 m².

Los límites precisos son :

Al Norte:

- Eje del cauce del barranco de Tabaqueras, que lo separa de otros sectores.

Al Sur:

- Urbanizaciones de El Hornillo 3 A y 3 B, **actualmente en ejecución.**

Al Este:

- Con el trazado original de la vía municipal contenida en el sistema viario del **Plan General.**

Al Oeste:

- Con la autopista Tarajalillo- Pasito Blanco.

Tiene forma aproximada de un trapecio irregular cuya base o lado mayor es el límite sur y los laterales en ángulo convergente las dos vías de comunicación antes citadas.



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1" DEFINITIVAMENTE por el
Expediente de Adaptación al Plan General Ordenación celebrada
San Bartolomé de Tirajana Marzo 2000

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

1.7 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ORDENACION

1.7.1 Justificación de la delimitación

La delimitación de la UNIDAD DE EJECUCION 3C 1 A viene recogida en el Plan General en la ficha correspondiente al SECTOR N° 19, que en su apartado D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO establece:

“Se determinan dos unidades de ejecución. La 3C-1A se corresponde con la superficie del Plan Parcial “Ciudad Jardín de Maspalomas”, aprobado definitivamente. La 3C-1B será el resto del sector”

1.7.2 Justificación de la conveniencia de acometer la ordenación

Los propósitos enunciados en el Plan General de San Bartolomé de Tirajana refuerzan aun más la conveniencia de acometer la ordenación de este territorio, que ya en la Memoria del Plan Parcial aprobado se explicaba, en base a las Normas Subsidiarias entonces vigentes, con el siguiente texto:

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Bartolomé de Tirajana, vigentes desde 1986, dotaron a la zona de costa del municipio del necesario instrumento superior de ordenación que delimitaron el suelo urbano y “apto para urbanizar”, asignando los usos globales que correspondían a cada uno de los sectores y las densidades de población, con el fin de atender la creciente demanda de desarrollo urbanístico en el municipio, especialmente en la zona de costa, donde el turismo, como actividad económica predominante, ha generado necesidades de suelo muy por encima de las previsiones, tanto en lo que respecta a edificaciones propiamente turísticas -destinadas a albergar con carácter temporal a los visitantes-, como viviendas o residencias permanentes que han permitido un mayor asentamiento en la zona de la población que trabaja en esta actividad económica, que era precisamente uno de los objetivos o fines recogidos en la Memoria de la citadas Normas Subsidiarias.

PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Expediente de Adaptación al Plan General
San Bartolomé de Tirajana

Transcurridos ya tres años desde su aprobación, se han cumplido e incluso se han superado las previsiones de crecimiento contenidas en las Normas, acometiéndose la ordenación, mediante los correspondientes planes parciales, de todo el territorio sectorizado como "apto para urbanizar", excepto el sector 3C que hoy nos ocupa, constituyéndose por tanto en una zona descolgada de la estructura urbanística general que es necesario ordenar integrándola en el conjunto de las urbanizaciones colindantes.

En una serialización de Norte a Sur y de Este a Oeste de los territorios que las Normas Subsidiarias programaron para atender la demanda diversa de suelo, han sido ya aprobados todos los planes parciales que desde Playa del Inglés, Campo Internacional, Campo de Golf, Sonneland, Maspalomas, etc, se extienden entre la costa y el trazado de la autopista Tarajalillo- Pasito Blanco, incluyendo los sectores situados al Suroeste, como Meloneras y El Hornillo 3 A y 3 B, colindantes con el sector cuya ordenación se acomete mediante este Plan Parcial.

(Se elimina el párrafo que en la Memoria del Plan Parcial aprobado hacía referencia al concepto "residencial turístico permanente")

Todos estos factores serán objeto de un tratamiento más detallado en el Anexo a la Memoria que exige el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, al tratarse de un Plan Parcial de iniciativa particular, pero por su simple enunciado constituyen base suficiente que justifica la conveniencia y oportunidad del presente Plan Parcial, con cuya ordenación, de ser aprobada, culminaría el proceso gradual de estructura urbanística previsto en las Normas Subsidiarias de San Bartolomé de Tirajana.

Exp. N.º 32/98 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 31 Marzo 2000.

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



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Expediente de Adaptación al Plan General
San Bartolomé de Tirajana

Exp. N°. 32/98 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordenanza celebrada
con fecha 31 Marzo 2000

San Bartolomé de Tirajana, a

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



CAPITULO II
INFORMACION URBANISTICA



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Expediente de Adaptación al Plan General
San Bartolomé de Tirajana

Nº 32/48 REG. URBANISMO
DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 31 Marzo 2000.

San Bartolomé de Tirajana, a
EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



2.1 CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

2.1.1 Topografía

El territorio a ordenar está constituido por un valle de aluvión del barranco de Tabaqueras, cuyo cauce es precisamente el límite norte del Sector.

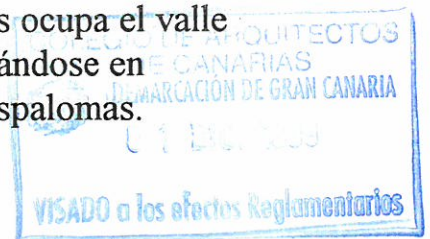
De su dimensión total (133.265 m²), dos terceras partes ocupan una zona prácticamente llana entre la ladera denominada Paredón Salvaje y el cauce del barranco, y la otra tercera parte la constituye dicha ladera, que en pendiente más o menos suave desciende desde la cota máxima de 65 metros hasta la cota media de 52 metros.

La cota más alta se sitúa justo en el límite Suroeste del subsector, que lo separa del Plan Parcial El Hornillo 3B, y la más baja en el límite Nordeste, en el cauce del barranco de Tabaqueras.

Un estudio de los perfiles del terreno arroja datos de pendientes casi nulas, inferiores al 2%, en la zona llana, que supone aproximadamente el 60% de la superficie del subsector. En la zona de ladera las pendientes salvan la altura máxima de 15 metros con planos inclinados burdamente aterrazados en algunos puntos y que, dependiendo de la anchura de los mismos, arrojan porcentajes desde el 18% al 30%. En la aproximación al barranco desde la zona llana se produce otro pequeño desnivel de 3 metros salvado en terrazas más amplias y mejor elaboradas con un porcentaje media del 5%.

2.1.2. Geología

El terreno es típico de aluvión y responde a todas las características comunes en la zona Sur de la isla de Gran Canaria, donde sobre sedimentos miocénicos más antiguos han aportado los barrancos las tierras de aluvión que forman valles más o menos amplios. En el caso que nos ocupa el valle tiene una anchura máxima de unos 600 metros y va estrechándose en dirección Este hasta su confluencia con el barranco de Maspalomas.



Los laterales del valle son sendas formaciones de coladas fonolíticas que la erosión deja al descubierto en algunos puntos.

Los terrenos de aluvión, a los que contribuyen algunos aportes artificiales con fines agrícolas, descansan sobre cantos rodados sedimentados (típico conglomerado miocénico) y este a su vez sobre el estrato fonolítico.

Esta estructura de suelo es perfectamente apta para la cimentación de edificaciones y proporciona solidez a los desmontes y terraplenes.

Según la norma PGS-1 de 1968 la zona tiene un grado sísmico VII.

2.1.3 Climatología

El microclima de la zona del valle de Tabaqueras no difiere apreciablemente del clima del resto de las zonas costeras del Sur de Gran Canaria, definido como templado seco, de lluvias muy escasas e insolación casi permanente. Si acaso las paredes laterales, especialmente el lateral Sur, proporcionan a este valle una protección especial de los vientos cálidos que con escasa frecuencia soplan desde esa dirección, quedando más abierto hacia los vientos alisios Norte- Noreste que aportan sensación refrescante y humedad.

A lo largo del año las temperaturas tienen oscilaciones cortas, con diferencias de 6 o 7 grados entre máximas y mínimas diarias. Las máximas en verano rara vez sobrepasan los 35° variando habitualmente entre 28° y 32°. En invierno estas máximas son ligeramente más bajas pero superando siempre los 20°.

La escasez de lluvias en esta zona seca de la Isla se refleja en los datos pluviométricos, que arrojan una media entre 100 y 125 litros por metro cuadrado al año, siendo frecuente que estas precipitaciones, en forma de chubascos atemporados de tipo tropical, se produzcan en los meses de Noviembre a Febrero, acompañados de vientos de componente Suroeste.

La humedad relativa oscila entre el 69% en los meses de invierno y el 74% en verano.



Los vientos de componente Nordeste, de tanta influencia en la benignidad del microclima de esta costa, son prácticamente constantes a lo largo del año, comprobándose estadísticamente su presencia a lo largo de 295 días, según datos del Observatorio de la zona. Los vientos de componente Este-Sureste, más secos y con frecuencia cargados de polvo en suspensión procedente de las costas de Africa, se dan estadísticamente 27 días al año, y los de componente Oeste o Suroeste, acompañados generalmente de fuertes precipitaciones, se limitan a 10 jornadas por año. El resto del año lo constituyen los 33 días que son catalogados como "días de calma" a estos efectos estadísticos.

Característica muy importante del microclima de esta zona la constituye su alta insolación, superior a la media atribuida a su posición geográfica (28° 1. N.), dado el escaso número de días cubiertos o nubosos que se registran al año (menos de 60 generalmente), lo que hace que puedan medirse las horas de insolación en términos muy próximos a los teóricos.

Todas estas circunstancias metereológicas hacen que la zona de Maspalomas, y en general la costa del municipio de San Bartolomé de Tirajana, se haya convertido en uno de los centros de mayor atractivo turístico, con beneficiosos efectos para el desarrollo económico de la Isla y de la Comunidad Canaria.

2.1.4. Flora y fauna natural

No existe ningún rasgo característico o diferenciador en la zona objeto de planeamiento.

La flora de características xerofílicas que pudo existir está profundamente alterada por la preparación del terreno para su aprovechamiento agrícola. Subsisten sin embargo algunos ejemplares de las especies más comunes (tabaibales) en los márgenes del barranco de Tabaqueras que el planeamiento proyectado se propone mantener **con una zona exenta de edificación.**



San Bartolomé de Tirajana, a _____

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.

2.1.5. Paisaje

No existen valores paisajísticos especiales, ya que el área objeto de ordenación ha sido profundamente alterada por la actividad agrícola (aterrazamientos para el cultivo del tomate) que se practicó años atrás.



2.2 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

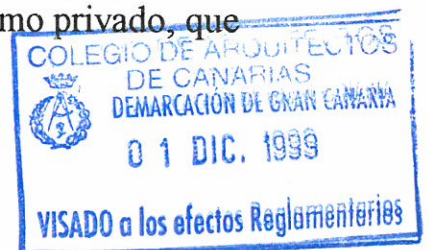
2.2.1 Usos preexistentes

Hasta poco después de 1980 los terrenos objeto de este Plan Parcial pertenecieron a la sociedad denominada "Valle de Maspalomas, S.A.", quien lo cedía en arrendamiento para su explotación agraria a distintas empresas cultivadoras y exportadoras de tomate. La explotación se realizaba por el método de aparcería.

A partir de 1982 la empresa antes citada vendió dichos terrenos a diferentes propietarios, algunos de los cuales iniciaron nuevas explotaciones agrarias, ensayando sin éxito el cultivo de especies frutales.

En concreto, sobre 36.000 m² aproximadamente se desarrolló una explotación agraria perteneciente a los señores Domenech y Jiménez, ya citados como promotores del Plan. En esta porción de terreno, vallada y acotada dentro de la propiedad de mayor extensión de ambos, se cultivaron frutales y hortalizas mediante regadío con aguas procedentes de pozos y estanques del interior de la Isla. Fue precisamente la carestía y mala calidad de este agua de riego, y la escasez de mano de obra especializada en el cultivo de frutales, lo que condicionó el resultado deficitario de la explotación a lo largo de los últimos cuatro años, pese a las cuantiosas inversiones realizadas.

Es propósito de los promotores integrar gran parte de las especies que subsisten (los frutales de alto porte: aguacates, mangos y naranjos) dentro de las zonas verdes y espacios libres, tanto de uso público como privado, que resulten en el proceso de parcelación.



El resto de la superficie afectada por este proyecto de planeamiento no es objeto de uso agrícola en la actualidad, hallándose los terrenos en baldío.

2.2.2 Edificaciones preexistentes

Como consecuencia de la explotación agraria antes citada existen en la zona las siguientes edificaciones:

- Estanque con obra de fábrica que ocupa una superficie aproximada de 1.000 metros cuadrados, con dos edificaciones adosadas de 40 metros cuadrados cada una, con destino a motores y bombas de riego y almacén de materiales.
- Vallado del perímetro de la superficie destinada a plantación. Dicha valla consta en la mitad de su recorrido con un murete de mampostería de 50 cm de altura y sobre él pared de 2 metros de bloque en celosía. La otra mitad es del tipo de verja metálica soportada sobre postes anclados.
- Almacén de aperos, edificado sobre una superficie de 75 metros cuadrados, situado a la entrada de la finca en cuestión, y que recientemente ha sido objeto de reparación y adecentamiento para permitir su habitabilidad.
- Además de estas edificaciones afectas a la explotación agraria antes citada, y que no precisan su conservación o adaptación a los nuevos usos o destinos que establezca el Plan Parcial, existen otras dos edificaciones independientes dentro del territorio afectado por el planeamiento. Se trata de dos viviendas de aproximadamente un centenar de metros cuadrados cada una, edificadas en una sola altura y que ocupan con carácter permanente sus propietarios, que son a su vez dueños de una porción de terreno dentro del subsector, e integrantes por tanto de la Junta de Compensación que en su día se constituya.
- Con posterioridad a la aprobación del Plan hoy objeto de adaptación se han edificado dos nuevas viviendas similares a las descritas y ubicadas en la misma zona. Pertenecen asimismo a integrantes de la Junta de Compensación.



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"

Expediente de Adaptación al Plan General

San Bartolomé de Tirajana 32/98

Ref. URBANISMO

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada con fecha 31 Marzo 2000

San Bartolomé de Tirajana, a

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.

2.2.3 Infraestructuras existentes

A) Viales

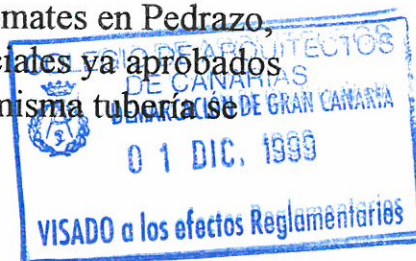
El territorio objeto de planeamiento cuenta con una serie de caminos agrícolas, la mayoría fuera de uso o integrados dentro de la explotación agraria antes citada. Otros subsisten como vías de comunicación desde o hacia otras zonas colindantes. Los más importantes en uso son:

- Camino de tierra que desde El Tablero conduce a las cuarterías de Pedraza, que atraviesa el territorio de planeamiento por su lado Este, en trazado casi coincidente con el proyectado para la nueva vía municipal y que por tanto será sustituido por ésta.

- Camino que desde la carretera C-812 conduce a las viviendas y a la explotación agraria citadas como preexistentes, y que en su condición de servidumbre de paso cruza todo el territorio de Este a Oeste, hasta conectar con otras viviendas y explotaciones agrarias situadas al Oeste del subsector, en la zona conocida como Las Guirreras, después de atravesar el trazado de la autopista Tarajalillo- Pasito Blanco. Este camino ha sido recientemente recubierto con una capa asfáltica para adecentarlo y evitar su deterioro. Su trazado coincidirá prácticamente con una de las vías interiores de la urbanización proyectada, y en su conexión con la autopista utiliza un paso subterráneo que ya ha sido construido por el organismo competente. Al otro extremo, en su conexión con la vía municipal en proyecto, este planeamiento tiene prevista la solución mediante el sistema de rotonda previsto en el plano nº 45 de Plan General de San Bartolomé de Tirajana.

B) Conducciones de agua

Dos tuberías de 200 mm de diámetro en trazado superpuesto cruzan en su parte Este el territorio objeto de planeamiento. Al menos una de ellas se utiliza actualmente por la firma "Juliano Bonny S.A." para el transporte de agua de riego en dirección a los terrenos de cultivo de tomates en Pedraza, terrenos afectados por la urbanización de los planes parciales ya aprobados denominados El Hornillo 3 A, 3 B y Meloneras. A esta misma tubería se



San Bartolomé de Tirajana, a
EL SECRETARIO GENERAL,
p. 1.

conecta también la conducción que lleva agua de riego a la explotación agraria situada en el interior del subsector 3C-1. La otra tubería ha sido utilizada para la conducción de aguas residuales depuradas con destino a riego en algunas ocasiones, pero en la actualidad sufre un importante grado de deterioro y está fuera de uso.

Otra tubería con el mismo uso y destino (estanque del alto de Pedraza), accede tangencialmente al extremo Suroeste del territorio a planificar.

En el interior de la finca descrita existe una red de riego con tubería de plástico y sistema de goteo, que no tiene posibilidad de aprovechamiento en uso urbano.

El resto de las conducciones de riego (antiguas acequias o canalizaciones provisionales) están muy deterioradas y sin posibilidad de uso.

Recientemente y a petición de los vecinos de la zona, la compañía ELMASA montó una conducción provisional de agua de abasto que, en trazado paralelo al camino asfaltado, abastece el consumo humano de los residentes en las viviendas ya citadas como preexistentes y al conjunto de viviendas y explotaciones agrarias de La Guirra. Se trata de un tendido en tubería flexible de dos pulgadas de diámetro que discurre superficialmente por el margen del camino asfaltado. Deberá ser sustituido en el acceso y en el tramo coincidente por la nueva red de abastecimiento de agua de la proyectada planificación.

C) Energía eléctrica

Una conducción de energía eléctrica en media tensión (M.T.), en instalación aérea, cruza el territorio a planificar por su extremo Suroeste, casi tangencialmente con el trazado de la vía municipal prevista en las Normas Subsidiarias. El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta las previsiones contenidas en las disposiciones legales sobre protección a líneas de transporte de energía, a las que se somete también, en lo que pueda afectar en normas de edificación, el presente Plan Parcial.



