

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

Utilizando el transporte de la citada red de M.T. , y tras el correspondiente proyecto e instalación de estación transformadora, se acometió recientemente la electrificación de las viviendas preexistentes y la explotación agraria situada en el territorio a planificar y las situadas en la zona colindante denominada La Guirra. La conducción en baja se efectúa mediante tendido aéreo sobre postes que discurren también en paralelo y al margen del camino asfaltado. El tendido deberá ser sustituido por la red propia de la urbanización.

D) Red telefónica

Una línea de conducción telefónica en instalación aérea obre postes cruza la esquina Noroeste del territorio a planificar. Su trazado coincide con el de la autopista en construcción por lo que deberá ser alterado, y dado que su destino se encuentra al Oeste del territorio y separado por la autopista en cuestión, no tendrá utilidad para el acceso de las comunicaciones telefónicas del conjunto urbanístico proyectado, que deberá acometerse desde las redes de las urbanizaciones colindantes al Este.

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.



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

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El correspondiente plano de información urbanística delimita con exactitud las propiedades que integran el territorio objeto de planeamiento. Las magnitudes exactas de superficie según escrituras, prácticamente coincidentes con la medición topográfica son:



Propietario	Extensión	Porcentaje
D. Enrique Domenech Jaime	42.579,25 m2	31,95%
D. Juan Ignacio Jiménez Mesa	42.579,25 m2	31,95%
D. Juan León Correa	15.202,90 m2	11,40%
Dña. Carmen León Correa	7.804,05 m2	5,85%
Dña. M. Jesús León Correa	7.593,50 m2	5,70%
D. Juan Amelio León Hidalgo	7.160,05 m2	5,37%
D. Eustasio López González	4.200,50 m2	3,14%
Sres. Del Castillo	6.145,50 m2	4,61%
TOTAL SUPERFICIE	133.265,00 m2	100,00%

Los límites de la propiedad correspondiente al cauce del barranco de Tabaqueras (señores Del Castillo) pueden resultar afectados por declaración de dominio público, por lo que se ha solicitado el correspondiente deslinde al Servicio Hidráulico de Las Palmas. En principio de ha optado por trasladar a esta relación la titularidad resultante de la situación registral de los predios, sin perjuicio de que resulten modificados por deslinde administrativo, en cuyo caso resolverá la Junta de Compensación.

Los dos primeros propietarios citados constituyen a estos efectos un unico predio en comunidad. Disponen por tanto del 64% del total de superficie y se convierten en promotores de este PLAN PARCIAL para constituir la correspondiente JUNTA DE COMPENSACION con el resto de los propietarios, según dispone el Reglamento de Gestión Urbanística.



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 Ordinaria celebrada
con fecha 31 Marzo 2000

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



CAPITULO III
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION



3.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Es propósito de los promotores desarrollar las determinaciones contenidas en el **Plan General de San Bartolomé de Tirajana** sobre este territorio con el fin de crear un conjunto residencial de carácter permanente, atendiendo a los nuevos conceptos de la demanda que se expresan en el apartado correspondiente que justifica la necesidad de este planeamiento (Anexo 2)

Para alcanzar ese objetivo han de cumplirse las siguientes premisas:

- Aprovechar la excelente situación del subsector en cuanto a comunicaciones con el resto de la zona turística de costa del municipio, y en especial su enclave entre las urbanizaciones ya desarrolladas (Playa del Inglés, Campo Internacional, Sonneland, etc) y las de nueva creación al Oeste de Maspalomas (Meloneras, El Hornillo, Pasito Blanco y Santa Agueda) a las que ha de servir como núcleo de población permanente ~~o de residencia turística estable~~.
- Evitar que los costos de urbanización supongan un excesivo encarecimiento del suelo que dificulte o haga imposible el acceso de los clientes a los que va destinado este propósito promotor, a viviendas de calidad "media alta" como "segunda residencia" o "residencia turística estable".
- Crear un ámbito de privacidad necesario para el descanso y la convivencia de sus residentes, lejos de las aglomeraciones de las zonas turísticas tradicionales.
- Dotar a la futura urbanización con instalaciones de uso recreativo y de ocio, de tal modo que contribuyan en medida sensible a la nueva política urbanística del Municipio, dirigida a la potenciación de estas actividades junto a los núcleos turísticos ya consolidados.



3.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Es propósito de los promotores desarrollar las determinaciones contenidas en el **Plan General de San Bartolomé de Tirajana** sobre este territorio con el fin de crear un conjunto residencial de carácter permanente, atendiendo a los nuevos conceptos de la demanda que se expresan en el apartado correspondiente que justifica la necesidad de este planeamiento (Anexo 2)

Para alcanzar ese objetivo han de cumplirse las siguientes premisas:

- Aprovechar la excelente situación del subsector en cuanto a comunicaciones con el resto de la zona turística de costa del municipio, y en especial su enclave entre las urbanizaciones ya desarrolladas (Playa del Inglés, Campo Internacional, Sonneland, etc) y las de nueva creación al Oeste de Maspalomas (Meloneras, El Hornillo, Pasito Blanco y Santa Agueda) a las que ha de servir como nucleo de población permanente.
- Evitar que los costos de urbanización supongan un excesivo encarecimiento del suelo que dificulte o haga imposible el acceso de los clientes a los que va destinado este propósito promotor, a viviendas de calidad "media alta" como "segunda residencia".
- Crear un ámbito de privacidad necesario para el descanso y la convivencia de sus residentes, lejos de las aglomeraciones de las zonas turísticas tradicionales.
- Dotar a la futura urbanización con instalaciones de uso recreativo y de ocio, de tal modo que contribuyan en medida sensible a la nueva política urbanística del Municipio, dirigida a la potenciación de estas actividades junto a los nucleos turísticos ya consolidados.

AR
inter



- Mejorar el entorno paisajístico de modo que se integre la urbanización resultante en la futura perspectiva que al valle de Tabaqueras prestará la **zona de protección paralela al barranco**

3.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Para la consecución de los objetivos enunciados, la ordenación proyectada responderá a los siguientes criterios:

- Integración de la zona en la estructura urbanística general del territorio, con excelentes comunicaciones y un perfecto acople a las urbanizaciones turísticas ya existentes o en proyecto que constituyen su entorno.
- Proyectar la urbanización con los máximos criterios de calidad en cuanto a dotaciones y servicios.
- Aplicar un criterio riguroso en las normas edificatorias restringiendo en altura y aplicando el modelo de vivienda unifamiliar asilada, adosada o en hilera a toda la superficie destinada a este fin.
- **Reducir la densidad máxima prevista en el Plan Parcial aprobado al número de viviendas asignadas por hectárea para este sector en el nuevo Plan General de San Bartolomé de Tirajana.**
- Adaptación al entorno paisajístico, respetando la topografía del terreno y aportando una mejora radical en el tratamiento de las zonas verdes públicas y privadas.
- Concebir la urbanización como una auténtica unidad o conjunto residencial, dotándola de medios precisos para una vida comunitaria propia a través de organismos tales como la Sociedad de Conservación y Comunidad de Propietarios.



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

- Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Ayuntamiento en sesión celebrada
31 Marzo 2000
San Bartolomé de Tirajana, a
- EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.
- Mejorar el entorno paisajístico de modo que se integre la urbanización resultante en la futura perspectiva que al valle de Tabaqueras prestará la **zona de protección paralela al barranco**

3.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Para la consecución de los objetivos enunciados, la ordenación proyectada responderá a los siguientes criterios:

- Integración de la zona en la estructura urbanística general del territorio, con excelentes comunicaciones y un perfecto acople a las urbanizaciones turísticas ya existentes o en proyecto que constituyen su entorno.
- Proyectar la urbanización con los máximos criterios de calidad en cuanto a dotaciones y servicios.
- Aplicar un criterio riguroso en las normas edificatorias restringiendo en altura y aplicando el modelo de vivienda unifamiliar aislada, y agrupación de viviendas pareadas o en hilera a toda la superficie destinada a este fin.
- **Reducir la densidad máxima prevista en el Plan Parcial aprobado al número de viviendas asignadas por hectárea para este sector en el nuevo Plan General de San Bartolomé de Tirajana.**
- Adaptación al entorno paisajístico, respetando la topografía del terreno y aportando una mejora radical en el tratamiento de las zonas verdes públicas y privadas.
- Concebir la urbanización como una auténtica unidad o conjunto residencial, dotándola de medios precisos para una vida comunitaria propia a través de organismos tales como la Sociedad de Conservación y Comunidad de Propietarios.

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

- Crear un incentivo de ocio y recreo que mejore el atractivo de la urbanización y sirva de apoyo a la necesidad ya expresada de este tipo de establecimientos en la zona de costa del municipio.

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 Ordinaria celebrada
con fecha 21 Marzo 2000.

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



CAPITULO IV
EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS Y SOLUCION ELEGIDA



4. 1. ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS

Las determinaciones contenidas en la ficha del Sector Urbanizable Programado nº 19 del Plan General, así como la localización que se expresa gráficamente en el plano N 45, al que se remite la ficha, no conceden muchas variables o alternativas al desarrollo urbanístico proyectado.

Las parcelas edificables se localizan en la zona Suroeste de la superficie del Plan Parcial, a ambos lados de una sola vía de comunicación trazada de Este a Oeste en dirección perpendicular a la autopista Tarajalillo - Pasito Blanco.

Los equipamientos públicos se concentran en una rotonda que con forma ovalada conecta con los demás sectores de El Hornillo y Meloneras. El resto de la superficie del sector, una ancha franja lindante con el barranco de Tabaqueras, queda exenta de edificación residencial y puede destinarse a equipamiento recreativo o deportivo privado.

El uso global asignado (residencial) coincide con el objetivo que se propusieron en su momento los promotores del Plan Parcial. La edificabilidad (0,2 m²/m²) es óptima para dicho propósito, pero la relativa concentración de las parcelas edificables en la zona Suroeste, así como la restricción en altura (2 plantas), obligan a seguir estrictamente el esquema de ordenación ya diseñado en el plano N-45, sobre todo si se defiende la tipología edificatoria que predomina en el entorno (chalets aislados y adosados) y que resulta además la más adecuada para el uso global asignado.

Únicamente cabe, como opción o alternativa, mejorar el trazado viario desdoblado la única vía proyectada, creando así mayor número de parcelas individuales en parecida superficie. Esta es la opción que se propone en el presente documento y en la documentación gráfica que se acompaña.

PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"

Expediente de Adaptación al Plan General

San Bartolomé de Tirajana

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,

4.2 JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ELEGIDA

El planeamiento proyectado responde con exactitud a los criterios marcados para la consecución de un conjunto residencial perfectamente adaptado al entorno y conectado con el resto del sector 19 y las urbanizaciones próximas.

La rotonda de acceso proyectada se ha trazado con la dimensión suficiente para contener, como disponía el Plan General, los equipamientos públicos y privados de la urbanización, incluyendo jardines y zona verde pública, de tal modo que pueda convertirse en una gran plaza o centro de convivencia ciudadana. Esta solución cuenta además con la ventaja de no separar los equipamientos públicos que habrá de dotar el Plan Parcial del resto del sector, ya que el citado plano N-45 del Plan General ha previsto como zona de localización para estas dotaciones el mismo emplazamiento.

Desde la rotonda en forma ovalada nacen dos vías paralelas en dirección Oeste, confluyendo en amplia zona de aparcamientos. La elección de este sistema de dos calles locales en lugar de una sola calle principal, obedece a la razón antes apuntada, pero también al cumplimiento de la normativa prevista en el nuevo Plan General, puesto que en su artículo 53, dedicado a proyectos de viales, aconseja no crear vías principales en fondo de saco con longitud superior a 100 metros. Como quiera que el trazado a cubrir es de 350 metros, se ha optado por trazar el viario de la urbanización con dos calles locales paralelas.

Fuera de la ordenación propiamente dicha, esta doble vía, que tendrá un único sentido de circulación, conectará además, como servidumbre de paso preexistente, con las viviendas y explotaciones agrarias situadas al oeste de la autopista Tarajalillo - Pasito Blanco, ya que en ese punto existe un paso a nivel inferior que es el único acceso con el cuentan dichas viviendas.



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"

Expediente de Adaptación al Plan General

San Bartolomé de Tirajana

Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión celebrada
con fecha 31 Marzo 2000.

San Bartolomé de Tirajana, a

EL SECRETARIO GENERAL,

La totalidad de las parcelas edificables residenciales se ubican en la zona Sur, a ambos lados de las vías proyectadas. Las parcelas situadas en ladera, de mayor superficie, se destinan a proyectos de edificación colectiva (chalets adosados), en tanto que las situadas entre los dos viales y al norte del segundo vial se han concebido como parcelas individuales de 300 m² cada una, que es el mínimo indicado en el Plan General para este sector.

Además de los jardines situados en la rotonda principal, el resto de la zona verde de dominio y uso público cumple dos funciones primordiales en el proyecto. Parte de ella traza un amplio acceso peatonal por el borde superior de la ladera, conectando el contorno de las urbanizaciones colindantes. El resto, permite unir la zona de dotaciones y equipamientos de la rotonda (escolar y comercial) con el suelo destinado a deportivo privado.

La parcela única de equipamiento recreativo deportivo, 63.138 m², se ha concebido con la dimensión suficiente para la creación de un "Campo de Prácticas y Enseñanza de Golf", dotado de todos los elementos necesarios para permitir la iniciación en esta actividad deportiva, de gran futuro como atractivo turístico del municipio. En su parte norte, la parcela conecta con el Campo de Golf de Meloneras, hoy en ejecución.



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Expediente de Adaptación al Plan General
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 Mayo 2000.

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



CAPITULO V
EXPOSICION Y ANALISIS DE LA SOLUCION URBANISTICA



5.1. PARAMETROS PRINCIPALES

5.1.1. Dimensiones

La unidad de ejecución EL HORNILLO 3C -1A, delimitada en el sector 19 de suelo urbanizable del Plan General de San Bartolomé de Tirajana, se corresponde exactamente con la superficie del Plan Parcial aprobado que ahora se adapta. Mide por tanto 133.265 m².

A los efectos del cálculo de dotaciones y módulos de reserva para equipamientos públicos se establece en la misma ficha del Plan General que se han de ceder las correspondientes a la llamada "unidad elemental".

Por tanto, en aplicación del artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, corresponden los siguientes módulos mínimos de reserva :

Sistemas de espacios libres de dominio y uso público

Jardines : 15 m² por vivienda
Áreas de juego para niños : 6 m² por vivienda

Centros docentes : 10 m² por vivienda

Servicios de interés público y social : 2 m² por vivienda

Aparcamientos : 1/ 100 m² de edific.

(Ver Anexo)



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

PARAMETROS PRINCIPALES

5.1.1. Dimensiones

La unidad de ejecución EL HORNILLO 3C -1A, delimitada en el sector 19 de suelo urbanizable del Plan General de San Bartolomé de Tirajana, se corresponde exactamente con la superficie del Plan Parcial aprobado que ahora se adapta. Mide por tanto 133.265 m².

A los efectos del cálculo de dotaciones y módulos de reserva para equipamientos públicos se establece en la misma ficha del Plan General que se han de ceder las correspondientes a la llamada "unidad elemental".

Por tanto, en aplicación del artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, corresponden los siguientes módulos mínimos de reserva :

Sistemas de espacios libres de dominio y uso público

Jardines : 15 m² por vivienda
Areas de juego para niños : 6 m² por vivienda

Centros docentes : 10 m² por vivienda

Servicios de interés público y social : 2 m² por vivienda

Aparcamientos : 1/ 100 m² de edific.

La reserva de terrenos para dotaciones y equipamientos se ajusta también a las determinaciones de la Ley 9/99, Art.36, apart.3, los estándares fijados por la L.O.T.C. son los siguientes:

Espacios libres públicos: 40m² de suelo x cada 100 m² const.
Total: 10.661 m² de suelo < 15.326 m² de suelo previsto en el P.P.
Zonas Verdes: 50% sobre 10.661 m²=5.330 m² < 13.326 m² previstos en el P.P. El Plan cumple sobradamente con dichos parámetros urbanísticos.

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

Ref. URBANISMO
aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 31 Mayo 2000.

San Bartolomé de Tirajana, a

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.

5.1.2. Número de viviendas, densidad, edificabilidad

El Plan General asigna al Sector 19 una densidad de 12 viviendas por hectárea, de lo que resulta en la unidad de ejecución :

$$13,3 \times 12 = 160 \text{ viviendas}$$

La edificabilidad máxima asignada es de 0,2 m²/m², de lo que se obtiene :

$$133.265 \times 0,2 = 26.653 \text{ m}^2 \text{ a edificar}$$

5.2. ZONIFICACION

En aplicación de las determinaciones del Plan General y para la consecución de los objetivos y criterios de ordenación propuestos, se ha desarrollado la solución que se expresa gráficamente en los PLANOS DE PROYECTO que acompañan esta Memoria y que se cuantifican en el Anexo de Cuadros Resúmenes de Datos.

La estructura urbanística prevista se diseña con una sola franja edificatoria situada al Suroeste del territorio, en suave ladera que forma el valle del Barranco de Tabaqueras, dejando una ancha franja de dicho valle exenta de edificación y destinada a uso recreativo deportivo.

La urbanización ofrece tres zonas claramente diferenciadas :

Zona de equipamientos y dotaciones situada en el extremo sur, contigua a las urbanizaciones colindantes, y que da acceso al territorio ordenado mediante una rotonda que en su interior contiene las dotaciones de reserva, jardines y el equipamiento comercial.



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"

Expediente de Adaptación al Plan General

San Bartolomé de Tirajana

Exp. N.º 32/99 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,

Zona residencial dividida por los viales propios de la urbanización en tres conjuntos de parcelas.

Zona deportiva privada o de recreo y esparcimiento, que integra la franja paralela al barranco y se extiende en dirección Oeste bordeando la autopista Tarajalillo - Pasito Blanco.



5.3. PARCELACION

Las parcelas proyectadas en la zona residencial son de dos tipos en razón del uso edificatorio que se pretende dar a las mismas y que figura detallado en las Ordenanzas de este Plan Parcial.

Las 63 parcelas que constituyen el conjunto o lote denominado "A", situadas en la zona orográficamente menos accidentada, se disponen alineadas junto a los viales propios de la urbanización, ofreciendo todas ellas un mínimo de 15 metros lineales de fachada o frontis al vial, por 20 metros de fondo, de lo que resulta una superficie mínima de 300 m². Están concebidas para edificación de chalets individuales, con una ocupación del 25% y un máximo de dos alturas, limitándose la edificabilidad a 0,4 m²/m².

Las parcelas A1, A 43, A44 y A63 tienen forma irregular y las dimensiones siguientes: A1, 352 m²; A43, 422 m²; A44, 306 m² y A63, 392 m². Las restantes miden 300 m² cada una. El total de la superficie del conjunto "A" mide 19.172 m².

Las parcelas o lotes "B", "C", "D", "E" y "F", situadas en la zona de ladera más pronunciada, al Sureste, miden en conjunto 21.966 m² y están destinadas a proyectos de edificación colectiva (chalets adosados o en hilera), con ocupación del 25%, 2 alturas, y edificabilidad máxima de 0,5 m²/m². El número de viviendas asignadas a estas parcelas suma 97, de lo que resulta una dotación de 112 m² de media por vivienda, suficientes para la tipología edificatoria proyectada. Las Ordenanzas correspondientes a cada parcela asignan el número máximo de viviendas y las demás condiciones de edificación.



La parcela "E" contiene las viviendas ya edificadas que se describen en el apartado de preexistencias, a las que legaliza e incorpora a la nueva urbanización.

5.4. EQUIPAMIENTOS

5.4.1 Sistema de espacios libres

Constituirán el sistema de espacios libres de dominio y uso público las siguientes superficies:

Jardines en rotonda	6.000 m ²
Zona verde de cornisa	7.326 m ²
Suma:	13.326 m ²

La superficie computable como jardines, cumpliendo todas las especificaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento, supera el mínimo exigido, pues a tenor del número de viviendas podría quedar cifrada dicha superficie en 2.880 m². El resto, creando una franja o paseo de cornisa en el límite Sureste de la urbanización, completa el 10 por 100 de la superficie total del Plan destinada a este sistema de espacios libres.

(Ver Anexo.)

5.4.2. Centros Docentes

La reserva correspondiente a este uso se sitúa en lugar preferente de la urbanización, en su acceso principal y dentro la rotonda en la que también se ubican jardines públicos y otros equipamientos. La dimensión de la parcela destinada a equipamiento Escolar, 2.000 m², supera el mínimo que corresponde al número de viviendas, con el fin de adaptarse a los módulos previstos para Preescolar o guardería, que sería el destino más apropiado al entorno residencial previsto. Dicha parcela, correctamente definida en las Ordenanzas de este Plan Parcial y en sus documentos gráficos, será cedida libre de cargas y gravámenes.



La parcela "E" contiene las viviendas ya edificadas ^{32/98} que se describen en el apartado de preexistencias, a las que **legaliza e incorpora a la nueva** TE por el urbanización. Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada con fecha 31 Marzo 2000

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

5.4. EQUIPAMIENTOS

5.4.1 Sistema de espacios libres

Constituirán el sistema de espacios libres de dominio y uso público las siguientes superficies:

Jardines en rotonda	6.000 m ²
Zona verde de cornisa	7.326 m ²
Suma:	13.326 m²

La superficie destinada a dotaciones de espacios libres de dominio y uso público-Zona Verde- se ajusta al Art.10.3 del Anexo de Reglamento, proyectándose una reserva para tal uso del 10% de la superficie del ámbito ordenado desglosadas de la siguiente forma: 3.600 m² en la rotonda y el resto creando una franja o paseo de cornisa en el límite Sureste.

5.4.2. Centros Docentes

La reserva correspondiente a este uso se sitúa en lugar preferente de la urbanización, en su acceso principal y dentro la rotonda en la que también se ubican jardines públicos y otros equipamientos. La dimensión de la parcela destinada a equipamiento Escolar, 2.000 m², supera el mínimo que corresponde al número de viviendas, con el fin de adaptarse a los módulos previstos para Preescolar o guardería, que sería el destino más apropiado al entorno residencial previsto. Dicha parcela, correctamente definida en las Ordenanzas de este Plan Parcial y en sus documentos gráficos, será cedida libre de cargas y gravámenes.

PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1" ^{32/78} Ref. URBANISMO
Expediente de Adaptación al Plan General
San Bartolomé de Tirajana
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.

5.4.3. Equipamiento Comercial Social

Se destina a este fin, con aprovechamiento privado, una parcela de 1.000 m² a la que se otorga edificabilidad de 2.000 m², que cubre las necesidades mínimas previstas en el Reglamento de Planeamiento. Se ubica en el mismo lugar donde se han previsto los equipamientos públicos, en la parte superior de la rotonda de acceso a la urbanización.

5.4.4. Equipamiento deportivo privado

Se destina una gran parcela de 63.138 m² a la creación de un "Campo de Prácticas y Enseñanza de Golf" o uso similar deportivo o recreativo.

Se le asigna una baja edificabilidad de 0,0921 m²/m² (6.000 m² como máximo) con el fin de cubrir las necesidades de edificio club, residencia, cafetería, restaurante, etc.

5.4.5. Aparcamientos

Además de las plazas de aparcamiento interiores que se asignan en las Ordenanzas a cada parcela, una por vivienda o por cada 100 m² de edificación, 160 como mínimo, el Plan dota como equipamiento general 200 plazas de aparcamientos exteriores, de las cuales la mitad, 100, se sitúan en zonas expresamente diseñadas a este fin. En total, 360 plazas de aparcamiento, número que supera el mínimo exigido en el Reglamento de Planeamiento.

Las zonas de aparcamiento dispondrán de arbolados de porte alto y masa arbórea de forma que la copa cubra al menos el 60% de las plazas de aparcamiento.



32/98

PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3CI"
 Expediente de Adaptación al Plan General DEFINITIVAMENTE por el
 San Bartolomé de Tirajana Ayuntamiento en sesión Ordinaria celebrada
 con fecha 21 Marzo 2000.

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



5. 5. APROVECHAMIENTO MEDIO

A los efectos de calcular la cesión del 10% de aprovechamiento medio, se realizan los siguientes cálculos sobre la superficie destinada a uso privado y su capacidad edificatoria:

	Superficie en m2	m2/m2	Edific. resultant	Coef. Valor	Unidades Aprovech.
RESIDENCIAL					
Conjunto "A"	19.172	0,4	7.669,0	1,00	7.669,00
Lote "B" <i>6294</i>	<i>6.622</i>	0,5	3.311,0	1,15	3.906,55
Lote "C"	3.666	0,5	1.833,0	1,15	2.107,95
Lote "D"	4.921	0,5	2.460,5	1,15	2.829,57
Lote "E"	2.351	0,5	1.175,5	1,15	1.351,82
Lote "F"	4.234	0,5	2.117,0	1,15	2.434,55
COMERCIAL					
Unica	1.000	2,0	2.000,0	1,25	2.500,00
DEPORTIVA					
Unica	63.138	0,095	6.000,0	0,50	3.000,00
SUMAS	105.321		26.653,0		25.799,44

NOTA: El coeficiente de valoración aplicado en cuanto a diferenciación por usos responde al criterio habitual de mercado, y en lo que atañe al suelo residencial, se ha otorgado valor en razón del número de viviendas asignado a cada parcela.

En consecuencia, el valor de la cesión a efectuar al Municipio por la Junta de Compensación que se constituya será el equivalente a 2.579,90 unidades de aprovechamiento, para lo cual se establece el correspondiente compromiso en el ANEXO de esta Memoria que determina el art. 46 del Reglamento de Planeamiento.



5.6. INFRAESTRUCTURA Y REDES DE SERVICIO

5.6.1. Red viaria

Viario rodado

La conexión a la red viaria municipal o general se realiza a través de una rotonda que con forma ovalada se ubica en el extremo Suroeste de la urbanización, que conecta con el vial principal del sector El Hornillo 3 A, ya ejecutado, que a su vez comunica todos estos sectores con la carretera general C-812, en el único punto autorizado y previsto en el Plan General, y que en un futuro unirá y enlazará toda la zona con el barrio de El Tablero de Maspalomas.

La citada vía primaria o principal es de doble dirección y al llegar a la rotonda se divide en dos vías de distinto sentido, que cumplen la normativa de vías distribuidoras o principales, con dos carriles de 3,5 metros cada uno. No están previstos aparcamientos en esta vía principal y sus aceras han sido diseñadas asimétricamente en razón del uso. La acera interior, la correspondiente a la rotonda o plaza principal, mide 3,25 metros de ancho, en tanto que la exterior, para darle continuidad con las de calles locales, mide 1,75 metros de ancho.

Las dos calles locales paralelas nacen en la rotonda y terminan en amplia zona de aparcamiento. Se han trazado con la intención de ordenar un tráfico circular, en un sólo sentido, pero han sido previstas con anchura suficiente para dos carriles, de tal modo que pueda variarse la ordenación de tráfico si así lo dispone la autoridad municipal. Tienen por tanto cada una de ellas un ancho de 12 metros, con dos carriles de 3 metros, zona de aparcamiento en serie de 2,5 metros de ancho y aceras a ambos lados de 1,75 metros.

Viario peatonal

El sistema viario peatonal se desarrolla en paralelo al viario rodado mediante amplias aceras que conectan todas y cada una de las parcelas públicas y



privadas, incluida naturalmente la zona verde pública que por su ubicación central entre dos vías se convierte en lugar idóneo para el acceso peatonal a la urbanización desde el viario exterior.

5.6.2. Abastecimiento de agua

La empresa concesionaria ELMASA suministrará a través de sus redes la dotación necesaria para el abastecimiento de agua a la urbanización, para lo cual dispone de caudales y redes de distribución propios, ya utilizados en todas las urbanizaciones de la zona de costa del municipio. Se adjunta certificación en el Anexo correspondiente a esta Memoria.

El Proyecto de Urbanización trazará las redes enterradas de abastecimiento teniendo en cuenta los estados de presiones y caudales finales para la población prevista, especificando en detalle los diámetros escogidos para cada una de las conducciones hacia las parcelas de la urbanización.

La red se ajustará al pliego de prescripciones técnicas generales aprobado por Orden Ministerial de 28 de Julio de 1974 y a las determinaciones previstas en el **Plan General de San Bartolomé de Tirajana**, calculándose sobre un consumo de 200 litros por habitante y día, lo que supone una dotación aproximada total para la urbanización de **128 m³** diarios. Dispondrá de depósito regulador y en cada parcela la ordenanza tiene prevista la obligatoriedad de construir aljibes subterráneos con capacidad de 4 m³ por cada 100 m² de edificación.

5.6.3 Hidratantes contra incendio

La urbanización estará provista de una red hidratante contra incendios con bocas separadas a distancia no superior a 200 m y caudales y presión acordes con la edificabilidad de la urbanización.

El Proyecto de Urbanización atenderá en el diseño de esta red a todas las prescripciones legales sobre la materia.



Exp. N.º 32/98 Ref. URBANISMO
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Ayuntamiento en sesión Ordinaria celebrada
a fecha 31 de Mayo 1998
San Bartolomé de Tirajana
EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

privadas, incluida naturalmente la zona verde pública que por su ubicación central entre dos vías se convierte en lugar idóneo para el acceso peatonal a la urbanización desde el viario exterior.

5.6.2. Abastecimiento de agua

La empresa concesionaria ELMASA suministrará a través de sus redes la dotación necesaria para el abastecimiento de agua a la urbanización, para lo cual dispone de caudales y redes de distribución propios, ya utilizados en todas las urbanizaciones de la zona de costa del municipio. Se adjunta certificación en el Anexo correspondiente a esta Memoria.

El Proyecto de Urbanización trazará las redes enterradas de abastecimiento teniendo en cuenta los estados de presiones y caudales finales para la población prevista, especificando en detalle los diámetros escogidos para cada una de las conducciones hacia las parcelas de la urbanización.

La red se ajustará al pliego de prescripciones técnicas generales aprobado por Orden Ministerial de 28 de Julio de 1974 y a las determinaciones previstas en el **Plan General de San Bartolomé de Tirajana**, calculándose sobre un consumo de 200 litros por habitante y día, lo que supone una dotación aproximada total para la urbanización de **128 m³** diarios. Dispondrá de depósito regulador y en cada parcela la ordenanza tiene prevista la obligatoriedad de construir aljibes subterráneos con capacidad de 4 m³ por cada 100 m² de edificación.

5.6.3 Hidrantes contra incendio

La urbanización estará provista de una red hidrante contra incendios con bocas separadas a distancia no superior a 200 m y caudales y presión acordes con la edificabilidad de la urbanización.

El Proyecto de Urbanización atenderá en el diseño de esta red a todas las prescripciones legales sobre la materia.

