

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

5.6.4 Red de agua de riego

Completamente separada de la red anterior de agua potable y debidamente diferenciada. Se dispondrá de una red de riego para jardines públicos y para la parcela privada de equipamiento deportivo, evitando filtraciones y confusiones de uso, ya que esta red de riego se alimentará preferentemente de aguas residuales depuradas.

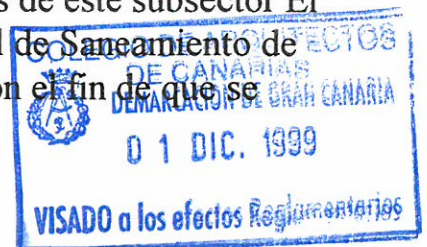
El Proyecto de Urbanización diseñará esta red teniendo en cuenta el consumo y necesidades para el mantenimiento de las zonas verdes públicas y privadas y con las prescripciones y normas tecnológicas aplicables.

5.6.5 Red de saneamiento

Inicialmente se había previsto que, al igual que la red de abastecimiento de agua, la evacuación de la red de saneamiento se realizaría mediante concierto con la compañía ELMASA para la conexión con la red general de esta compañía concesionaria, cuya toma principal se encuentra al pie de la vecina urbanización "Sonneland", junto a la carretera C-812, aproximadamente a unos 900 metros en línea recta del extremo Nordeste del territorio del presente Plan. Por ello se solicitó certificado de la citada compañía concesionaria que figura en el Anexo de Documentos de esta Memoria.

No obstante, previendo la eventualidad de una sobrecarga de las actuales instalaciones de depuración, durante el proceso de aprobación inicial y provisional de este Plan, se ha indicado como más conveniente la evacuación de las aguas residuales hacia la proyectada estación depuradora de El Tablero, situada en una cota ligeramente superior al otro margen de la autopista Tarajalillo- Pasito Blanco. Así se adopta en el presente Plan modificando el trazado de la red exterior de evacuación hasta conectar con la red general prevista en el Plan Especial de Saneamiento de El Tablero.

Se ha solicitado mediante instancia dirigida al Alcalde Presidente de la Corporación Municipal, la adhesión de los propietarios de este subsector El Hornillo 3C 1 al Convenio previsto en el Plan Especial de Saneamiento de El Tablero, hoy en trámite de aprobación definitiva, con el fin de que se



Exp. N.º. 32/98 Ref. URBANISMO

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
Expediente de Adaptación al Plan General
San Bartolomé de Tirajana
con fecha 31 de Mayo 2000

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

distribuyan las cargas establecidas, que en principio no incluían la totalidad del Sector Hornillo 3C, por hallarse parte del mismo, precisamente el subsector objeto de este Plan, en cota inferior a la depuradora, circunstancia esta última que queda resuelta con la instalación de una bomba de impulsión, ya incluida en esta nueva redacción del Plan.



Se adjunta copia de la instancia de solicitud de adhesión al Plan Especial de Saneamiento de El Tablero.

La proyectada depuradora de El tablero tendrá capacidad para un conjunto de población de 13.000 habitantes, dimensión potencial muy superior a la prevista en las necesidades proyectadas por el conjunto de entidades urbanísticas hoy adheridas al Convenio, por lo que resulta factible la incorporación del Plan Parcial presente, cuya población máxima prevista es de 640 habitantes.

El Proyecto de Urbanización estudiará además la posibilidad de que el presente Plan Parcial cuente con una depuradora propia, en razón del alto consumo previsible en agua para riego. En ese caso, el exceso de aguas depuradas no utilizadas en el riego se verterían en la red de aguas ya depuradas del Plan Especial de El Tablero, a su paso por el barranco de Tabaqueras, adhiriéndose al Convenio en la cuota que represente la utilización de esta red y del emisario submarino.

En cuanto a la red interior de saneamiento, el Proyecto de Urbanización dimensionará dicha red en equivalencia con el consumo previsto de agua potable, introduciéndose por la incidencia el concepto de "caudal punta", que estimará en 2,5 veces el consumo, con los diámetros y pendientes precisos según las normas tecnológicas.

Esta red de saneamiento, separada de la de aguas pluviales, estará prevista de pozos de registro y cámaras de descarga.



Exp. N.º 32/98 Ref. URBANISMO
PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Expediente de Adaptación al Plan General
San Bartolomé de Tirajana
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Plen. Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 31 Marzo 2000

San Bartolomé de Tirajana, a _____
EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.

5.6.6. Red de evacuación de pluviales

El tratamiento de las aguas pluviales se realizará por separado de la red de saneamiento y atendiendo a la topografía del terreno y trazado de viales, con capacidad suficiente para una precipitación de **50 mms /hora**.



El Proyecto de Urbanización trazará la red de recogida de aguas pluviales con los diámetros y pendientes necesarios, provista de puntos de recogida por imbornales situados en las cunetas de contrapendiente de los viales, conduciéndolas hacia una red o tubería enterrada situada en la zona baja, paralela al barranco de Tabaqueras, desde donde se realizará el vertido controlado.

5.6.7 Energía eléctrica

El estudio de la electrificación del Subsector 3C-1 se realizará teniendo en cuenta el consumo previsto en la urbanización en sus diferentes usos, incluido el alumbrado público de la misma.

A efectos del cálculo de necesidades, la dotación prevista será de 1Kw por habitante y día, y 100w /día por metro cuadrado construido en las parcelas no residenciales.

Desde el centro de transformación a los puntos de consumo, la red en B.T. hasta las acometidas de consumo irá enterrada a profundidad no inferior a 60 cm. (80 cm cuando crucen carreteras y viales) y separada más de 20 cm de las conducciones de agua.

Las tensiones en B.T. serán de 380/220 v.

La acometida en M.T. y la estación transformadora se realizarán de acuerdo con la normativa electrotécnica vigente y bajo la supervisión de la compañía UNELCO, concesionaria del suministro.

Se adjunta certificado de la compañía en el Anexo correspondiente.



32/98

PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1" Rev. 2000
 Expediente de Adaptación al Plan General Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
 San Bartolomé de Tirajana Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
 con fecha 31 Mayo 2000

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



5.6.8 Alumbrado público

La instalación de alumbrado público en la urbanización proyectada será de dos tipos:

- Iluminación de viales, con báculos de 9 m de altura de brazo simple y doble. Los de doble brazo están destinados a la iluminación de la vía principal, situados en el parterre central de dicha vía, mientras que los de brazo simple, dispuestos a ambos lados de las vías, se destinan a las transversales y secundarias, sirviendo también de iluminación para los aparcamientos allí ubicados.
- Iluminación de jardines y zonas peatonales, que se realizará mediante báculos de 3 o 3,5 m de altura.

Las luminarias en ambos casos cumplirán con las prescripciones previstas en el Plan General (art. 57), que detalla las condiciones técnicas (tipo e intensidad de luz) y las limitaciones estéticas de las luminarias (color y forma de la carcasa). En cuanto al grado de intensidad lumínica y otros parámetros, el Proyecto de Urbanización definirá los detalles en cumplimiento de la normativa vigente, sirviendo de referencia, el siguiente cuadro:

	Intensidad (lux)	Luminancia (CD/m2)	Uniform. (UO)	Deslumb. (G)
Vía principal	25	1,2	0,60	4,0
Vías secundarias	20	1,2	0,60	4,0
Rotondas	30	5,0	-	-
Aparcamientos	10	-	-	-
Jardines	3	-	-	-
Peatonales	3	-	-	-



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1" ^{32/08} ~~DEFINITIVAMENTE~~
Expediente de Adaptación al Plan General ~~DEFINITIVAMENTE~~ por el
San Bartolomé de Tirajana ~~Pleno Municipal en sesión Ordinaria~~ celebrada
con fecha 31 Marzo 2000

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

5.6.9 Telefonía y red audio video

Todas las parcelas de la urbanización estarán dotadas de alimentación a la red telefónica mediante canalización realizada de acuerdo con las normas de la compañía concesionaria del servicio (CTNE), que tiene prevista su conexión con la Estación de San Agustín.

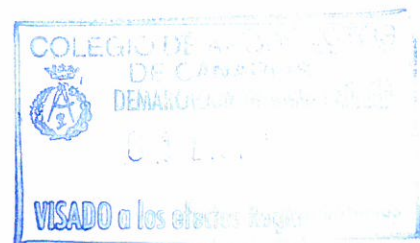
La canalización subterránea, con arquetas normalizadas, sigue un trazado similar al resto de las redes, coincidiendo con el rectángulo que forman los viales propios de la urbanización, desde donde se dará acceso a cada parcela.

En lo que respecta a este punto, el Proyecto de Urbanización deberá contar con la homologación y aprobación de la Compañía Telefónica, solicitándose la aplicación del convenio mediante el cual la citada compañía aportará los materiales necesarios para la realización.

El destino del CONJUNTO RESIDENCIAL "CIUDAD JARDIN DE MASPALOMAS" a uso turístico estable, destinando por tanto en buena parte a residentes extranjeros que habitarán por largas temporadas, aconsejan dotar a la urbanización de una red de señales de televisión por cable, conectada a una estación de recepción vía satélite, sistema que en el futuro permitirá recibir las emisiones de las principales Cadenas de televisión de Europa.

El sistema será utilizado además como soporte de un servicio de vigilancia y seguridad de la urbanización.

La red de teledistribución por cable será independiente de la red telefónica. El Proyecto de Urbanización definirá las características y trazado de esta red.



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

Capítulo VI
PLAN DE ETAPAS

Exp. N.º 32/98 Ref. Urbanístico
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.



6.1 ETAPA UNICA

Dadas sus dimensiones y la demanda prevista en los próximos años para la edificación de residencias permanentes de "uso turístico estable", los promotores establecen el compromiso de ejecutar materialmente la totalidad de la urbanización en ETAPA UNICA DE TRES ANUALIDADES, a partir de la fecha en que se obtenga la aprobación definitiva del Plan.

No obstante y en previsión de que la tramitación administrativa del Proyecto de Urbanización retrase la posibilidad de ejecutar el Plan por causas ajenas a la voluntad de los promotores, debe considerarse que la presentación reglamentaria de dicho Proyecto de Urbanización interrumpe el plazo hasta la concesión de la licencia de las obras.

6.2 ALTERACION DE ETAPAS

Sin detrimento de la intención expuesta en el apartado anterior, analizada la realidad de la demanda prevista en el curso de los dos primeros ejercicios, los promotores podrán interesar ante el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana la posibilidad de prorrogar la duración de la etapa única o su división en dos etapas, sin que esta eventualidad adquiera carácter de reforma del Plan Parcial, siempre que la extensión del plazo total no supere cinco anualidades desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

La aprobación municipal de esta prórroga llevaría implícita la persistencia de las garantías económicas prestadas por los promotores para la etapa única proyectada.



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

6.1 ETAPA UNICA

Los promotores establecen el compromiso de ejecutar la totalidad de la Urbanización en ETAPA ÚNICA DE UN AÑO, con los siguientes plazos:

Presentación del Proyecto de Urbanización UN AÑO desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

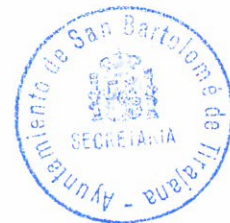
Ejecución de la Urbanización UN AÑO.

Ejecución de la edificación TRES AÑOS.

Dichos plazos están contenidos en la Hoja Resumen del Sector-19, Apartado F.

Exp. N°. 32/00 Ref. Urbanización
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.

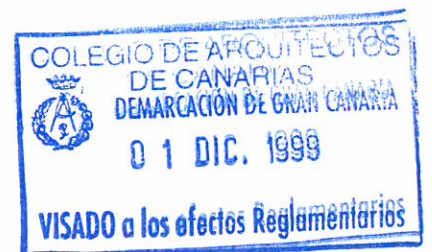


PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Expediente de Adaptación al Plan General
San Bartolomé de Tirajana

Exp. N°. 32/98 Ref. UPEL
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 31 Marzo 2000
San Bartolomé de Tirajana, a
EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.



Capítulo VII
EVALUACION ECONOMICA



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

30/10/18
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada
con fecha 21 Mayo 2002
San Bartolomé de Tirajana, a

7.1 EVALUACION DE LOS COSTOS POR CAPITULOS

La estimación de los costos de ejecución de este proyecto de urbanización se presenta desglosada por capítulos y con las dimensiones calculadas para las unidades de obra necesarias:

Descripción	Unidades de obra	Precio unitario	Importe
Capítulo 1			
MOVIMIENTO DE TIERRAS			
M3 desmonte a cielo abierto	10.650	800	8.520.000
M3 terraplanado	500	1000	500.000
Total			9.020.000

Capítulo 2
VIALES

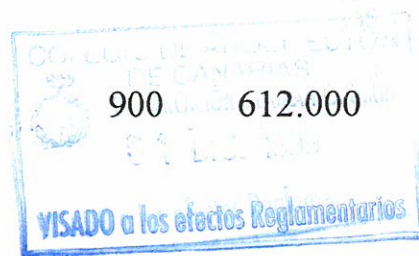
M3 explanación	5.300	600	3.180.000
M3 subbase granular	2.500	800	2.000.000
M2 pavimento asfáltico	7.100	1.200	8.520.000
Total			13.700.000

Capítulo 3
BORDILLOS Y ACERAS

M2 Pavimento de aceras con baldosín hidráulico	4.800	1.300	6.240.000
M lineal de bordillo de hormigón vibrado	2.100	1.100	2.310.000
P.A. Jardinería	P.A.		1.500.000
Total			10.050.000

Capítulo IV
RED DE ABASTECIMIENTO

	Unidades	Precio unitario	Importe
M2 excavación en zanja	680	900	612.000



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"

Expediente de Adaptación al Plan General

San Bartolomé de Tirajana ^{32/48} Ref. URBANISMO

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Pleno Municipal en sesión Ordinanza celebrada
con fecha 31 Marzo 2002

M3 arena colocada en lecho	240	1.500	360.000
M3 relleno seleccionado	240	600	144.000
M lineal tubería PVC de 90 mm	450	3.500	1.575.000
M lineal tubería PVC de 50 mm	940	2.800	2.632.000
Ud. válvula de 90 mm y 10 Atm.	14	15.000	210.000
Ud. válvula de 50 mm	8	12.000	96.000
Ud. boca de incendio y riego	10	20.000	300.000
Ud. arqueta de registro	75	30.000	2.250.000
Total			8.179.000

Capítulo V

SANEAMIENTO

M3 excavación en zanja	840	900	756.000
M3 arena colocada en lecho	250	1.500	375.000
M3 relleno seleccionado	450	600	270.000
M lineal tubería hormigón de 300 mm	750	3.000	2.250.000
M lineal tubería hormigón de 400 mm	90	4.000	360.000
Ud. pozo de registro	40	20.000	800.000
Ud. imbornal, reja y conexión	36	18.000	648.000
M lineal tubería PVC de 160 mm	120	15.000	1.800.000
P.A. acometida a la red general	P.A.	200.000	200.000
Total			7.459.000

Capítulo VI

RED DE ALTA TENSION

M3 excavación en zanja	80	900	72.000
M. lineal cierre de zanja	80	1.300	104.000
Ud. arquetas de registros	4	25.000	100.000
M. lineal conductor aluminio	260	3.000	780.000
Seccionador tripolar	1	350.000	350.000
Total			1.406.000

Unidades Precio unitario Importe

Capítulo VII

ESTACION TRANSFORMADORA

Ud. estación semienterrada	1	1.500.000	1.500.000
----------------------------	---	-----------	-----------



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
 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 2002

San Bartolomé de Tirajana, a

EL SECRETARIO GENERAL

M3 zanja con bloques H.V.	6	1.500	9.000
Ud. protección metálica celda	1	30.000	30.000
Ud. puntos de luz	2	5.000	10.000
Ud. puntos de enchufe	2	5.000	10.000
Ud. puertas metálicas de acceso	1	50.000	50.000
Ud. extintores de incendio	1	30.000	30.000
Ud. transformador de 630 k.v.a.	1	4.500.000	4.500.000
Ud. cuadro distribución baja tensión	1	500.000	500.000
Ud. puesta a tierra	2	50.000	100.000
Total			6.739.000

Capítulo VIII

RED DE DISTRIBUCION EN BAJA

M3 excavación en zanja	650	900	585.000
M3 de cierre con arena, ladrillo, etc.	650	1.200	780.000
M lineal de cable de 3,5x240 mm ² de Cu	300	5.000	1.500.000
M lineal de cable de 3,5x96 mm ² de Cu	250	4.000	1.000.000
M lineal de cable de 3,5x70 mm ² de Cu	150	3.000	450.000
M lineal de cable de 3,5x50 mm ² de Cu	75	2.500	187.500
Ud. cajas de derivación	36	30.000	1.080.000
Ud. soportes de hormigón	36	15.000	540.000
Ud. arquetas de registro	55	20.000	1.100.000
Suma			7.222.500

Capítulo IX

ALUMBRADO EXTERIOR

M3 excavación en zanja	650	900	585.000
M3 cierre de zanja	650	1.200	780.000
Ud. cuadros de distribución en E.T.	1	500.000	500.000

(sigue)

	Unidades	Precio unitario	Importe
Ud. báculos de 3m de altura	50	40.000	1.200.000
Ud. báculos de 6m de altura	8	60.000	480.000
Ud. luminarias	58	30.000	1.740.000
P.A. tomas a tierra	P.A.	200.000	200.000



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Expediente de Adaptación al Plan General
San Bartolomé de Tirajana 02/98

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

M. lineal cable Cu distintas secciones	2.850	2.000	5.700.000
Total			11.185.000

EL SECRETARIO GENERAL
p. d.

**Capítulo X
TELEFONÍA**

M3 excavación de zanja	350	1.000	350.000
M3 relleno de zanja	350	1.500	525.000
M. lineal suministro y colocación tubos	750	5.000	3.750.000
Ud. arquetas normalizadas	60	20.000	1.200.000
Ud. buzones con poste terminal	3	10.000	30.000
Total			5.855.000



**Capítulo XI
JARDINERÍA Y VARIOS**

M2 acondicionamiento zonas jardín	13.326	500	6.663.000
P.A. señalización urbana en conjunto	P.A.	P.A.	2.000.000
Total			8.663.000

TOTAL PRESUPUESTO: 89.478.500

Asciende el presente presupuesto de ejecución material a la cantidad de pesetas: **OCHENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTAS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTAS PESETAS**

A los costos de urbanización ya reseñados han de añadirse los correspondientes a honorarios de proyecto, tanto del Plan Parcial de Ordenación como del Proyecto de Urbanización, así como los importes de tasas y licencias, gastos de constitución de la sociedad promotora, Junta de Compensación, etc, etc. Para todos estos apartados se consigna una dotación de 37.000.000 de pts. (TREINTA Y SIETE MILLONES DE PESETAS)



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
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

Suman por tanto los costes de urbanización, incluidos proyectos y otros, 126. 478. 500 ptas. (CIENTO VEINTISEIS MILLONES CUATROCIENTAS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTAS PESETAS), lo que supone un costo aproximado de 950 ptas. por m2 de terreno a urbanizar.

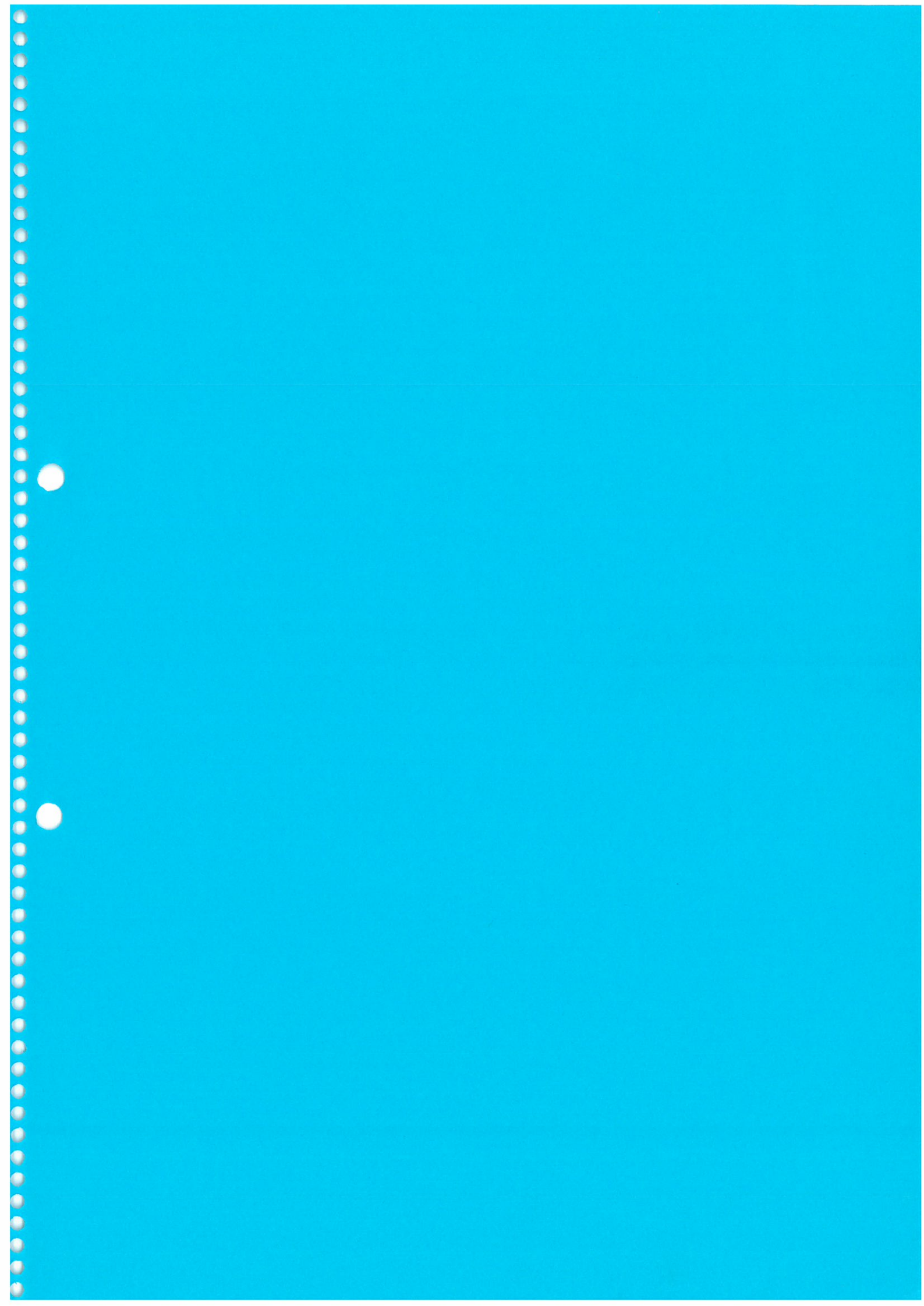


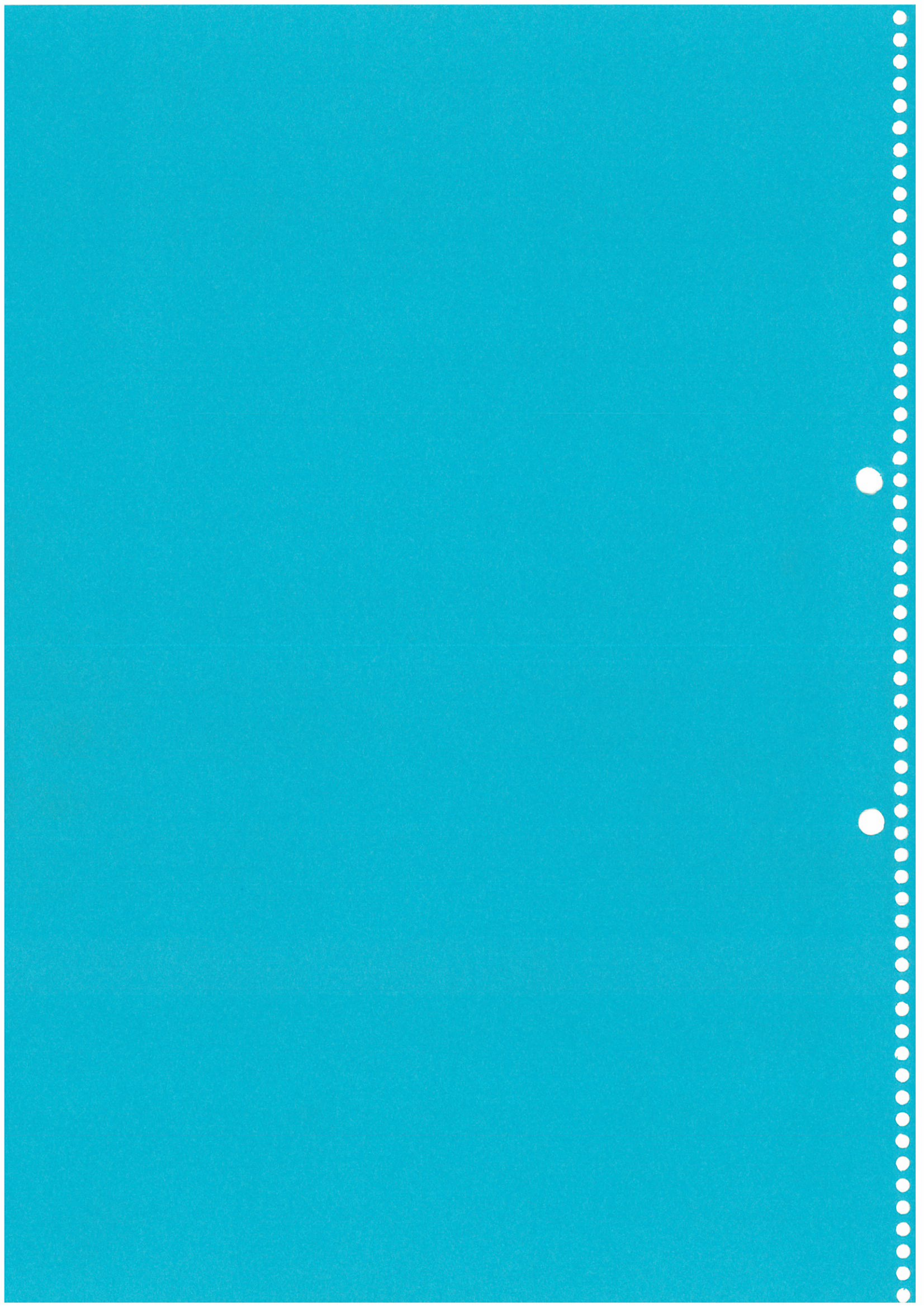
7.2 PRESUPUESTO DE FINANCIACIÓN

Teniendo en cuenta que el volumen de la inversión presupuestada en el apartado anterior es moderado en relación al valor de mercado de los terrenos una vez urbanizados, la inversión se ha previsto en etapa única y sin plazos, aceptándose que con la venta de un 20% de los solares resultantes se cubren sobradamente los gastos de urbanización.

En consecuencia, las necesidades de financiación son temporales y con un máximo de disposición equivalente al 100 por 100 del coste de los proyectos y obras de urbanización, que ascienden a 126.478.500 ptas.



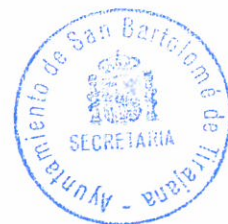




PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Expediente de Adaptación al Plan General
San Bartolomé de Tirajana

Exp. N.º 32/98 R.M. 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.



Capítulo VIII
ORDENANZAS



32/97 Ref. URBANISMO
PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Expediente de Adaptación al Plan General
San Bartolomé de Tirajana, a ...
Ordinario celebrada
con fecha 31 Marzo 2000

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

8.1 AMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1

Las presentes Ordenanzas afectan a la totalidad de la superficie comprendida en el PLAN PARCIAL DE ORDENACION de la UNIDAD DE EJECUCION 3C 1 A, denominado Plan Parcial "Ciudad Jardín de Maspalomas", dentro del SECTOR 19 DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Art. 2

Estas Ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividades constructoras, urbanizadoras, de parcelación y reparcelación, tratamiento de espacios libres públicos y privados, y de utilización de los inmuebles comprendidos dentro de los límites del presente PLAN PARCIAL.

Art. 3

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas se entienden subordinadas a las disposiciones de superior rango legal, sean éstas de ámbito municipal, autonómico o estatal.

Art. 4

En el caso de que algunas materias objeto de estas Ordenanzas estuvieran a su vez reguladas por disposición de rango superior, se aplicará siempre aquella que implique mayor restricción o grado de exigencia.

8.2 VIGENCIA

Art. 5

Las presentes Ordenanzas obligan y estarán vigentes desde su aprobación por el Organo competente y hasta tanto no sean derogadas o modificadas total o parcialmente con arreglo a Derecho y por medio de la oportuna modificación o revisión del Plan.



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

8.3 SANCIONES

Art. 6

En caso de incumplimiento, los Organos administrativos competentes aplicarán las medidas preventivas o correctivas que establece la Ley de Régimen del Suelo.



Art. 7

La vigilancia para el cumplimiento de las presentes Normas y su concreta y adecuada aplicación corresponde a:

- a) La Administración Municipal, Autonómica y Estatal en las competencias que les están conferidas y con la prioridad y grado supletorio que establezca en cada momento la legislación vigente.
- b) La Sociedad de Conservación del CONJUNTO RESIDENCIAL "CIUDAD JARDIN DE MASPALOMAS", en su condición de Entidad Colaboradora de la Administración Pública, y hasta tanto se constituya dicha Sociedad, la entidad PROMOTORA de la urbanización, por el mismo concepto, y
- c) Los propietarios, usuarios o vecinos de la urbanización, en su condición de afectados y en la defensa de sus derechos que hayan sido lesionados por el incumplimiento.

8.4 OBLIGATORIEDAD

Art. 8

La observancia de las presentes Ordenanzas obliga a todas las personas físicas o jurídicas llamadas a su cumplimiento, incluidos los Organos de la Administración Pública, cuyas actuaciones sobre este territorio o ámbito de vigencia, al igual que las de los particulares promotores, propietarios y usuarios, habrán de ajustarse en todo momento a sus preceptos legales.

En especial, quedan sujetas a esta normativa las siguientes actuaciones públicas y privadas:

1. Solicitud y concesión de licencias de urbanización y edificación.
2. Ejercicio del derecho de edificación.



3. Uso de los edificios y propiedades.
4. Uso de equipamientos y servicios públicos y privados.
5. Cualesquiera otras actuaciones que tengan como consecuencia la ocupación, uso o disfrute del territorio o ámbito de vigencia.

8.5 DEFINICION DE CONCEPTOS

Art. 9

A los efectos de interpretación de las presentes Ordenanzas los conceptos utilizados responden a las definiciones de concepto contenidas en el **PLAN GENERAL DE ORDENACION DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA** y demás normativa vigente

Art. 10

La definición del concepto de la condición de uso denominada "uso turístico estable", no contemplada en dicho **PLAN GENERAL**, se concreta en las características que corresponden a la definición de "Residencial".

8.6 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art. 11

En el **CONJUNTO RESIDENCIAL "CIUDAD JARDIN DE MASPALOMAS"** sólo serán autorizadas edificaciones para uso residencial y las dotaciones comerciales, administrativas, deportivas y de equipamiento social y docente que le sean de aplicación.

Art. 12

El territorio comprendido en el Plan Parcial de Ordenación se divide en las siguientes zonas, diferenciadas según sus usos y delimitadas en los **PLANOS** de este **PLAN PARCIAL**, que tienen las consideración de determinaciones gráficas de estas Ordenanzas:

a) Suelo edificable, de

1. Uso residencial permanente.
2. Uso comercial, administrativo, restaurantes y otros.
3. Equipamiento social (uso administrativo)
4. Equipamiento deportivo (ocio y esparcimiento)



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"

Expediente de Adaptación al Plan General

San Bartolomé de Tirajana 32/98

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

3. Uso de los edificios y propiedades.
4. Uso de equipamientos y servicios públicos y privados.
5. Cualesquiera otras actuaciones que tengan como consecuencia la ocupación, uso o disfrute del territorio o ámbito de vigencia.

8.5 DEFINICION DE CONCEPTOS

Art. 9

A los efectos de interpretación de las presentes Ordenanzas los conceptos utilizados responden a las definiciones de concepto contenidas en el **PLAN GENERAL DE ORDENACION DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA** y demás normativa vigente

Art. 10

La definición del concepto de la condición de uso, se concreta según el Plan General en las características que corresponden a "Uso Residencial".

8.6 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art. 11

En el CONJUNTO RESIDENCIAL "CIUDAD JARDIN DE MASPALOMAS" sólo serán autorizadas edificaciones para uso residencial y las dotaciones comerciales, administrativas, deportivas y de equipamiento social y docente que le sean de aplicación.

Art. 12

El territorio comprendido en el Plan Parcial de Ordenación se divide en las siguientes zonas, diferenciadas según sus usos y delimitadas en los PLANOS de este PLAN PARCIAL, que tienen las consideración de determinaciones gráficas de estas Ordenanzas:

a) Suelo edificable, de

1. Uso residencial permanente.
2. Uso comercial, administrativo, restaurantes y otros.
3. Equipamiento social (uso administrativo)
4. Equipamiento deportivo (ocio y esparcimiento)



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

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

San Bartolomé de Tirajana, a

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.

5. Equipamiento docente.

b) Suelo no edificable, integrado por:

1. Zonas verdes de esparcimiento (jardines)
2. Zonas verdes de juego y recreo para niños.
3. Areas libres (sendas peatonales, parterres y setos en viales y rotondas).
4. Viales y aparcamientos.



Art. 13

La calificación de suelo en cada parcela, con usos pormenorizados, se expresa en las ordenanzas particulares.

Art. 14

Los locales comerciales, oficinas, restaurantes, cafeterías, bares y similares sólo podrán situarse en las parcelas destinadas a este uso en la ordenanza particular.

Art. 15

Se prohíbe el emplazamiento de cualquier tipo de industria nociva, peligrosa o molesta.

Art. 16

La agregación de parcelas sólo se permitirá entre parcelas situadas en el mismo "conjunto de parcelas", sin afectar por tanto al viario de la urbanización, y teniendo siempre la resultante la misma ordenanza particular y condiciones de edificabilidad que las agregadas, además de las previstas para el caso de agregación en la ordenanza particular correspondiente.

Art. 17

La subdivisión de parcelas sólo se permitirá en los casos y condiciones previstos para cada "conjunto de parcelas".



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

Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada
con fecha 31 Marzo 2008

San Bartolomé de Tirajana
EL SECRETARIO GENERAL,
p. c.

8.7 NORMAS DE EDIFICACION

8.7.1 Condiciones técnicas

Art. 18

Durante la ejecución de las obras de edificación será obligatorio el vallado del solar con elementos metálicos desmontables, prohibiéndose el uso de muros de mampostería o bloques y las construcciones provisionales que no estén dentro de la parcela y ocultas por la correspondiente valla.

Art. 19

El vallado provisional de solares no podrá invadir calzadas y aceras o paseos peatonales.

Art. 20

Se deberán reponer todo tipo de desperfectos en calzadas, aceras y sendas peatonales, para lo cual los constructores otorgarán la correspondiente fianza ante el Municipio una vez que éste de por recibida la urbanización, y con anterioridad ante la Sociedad de Conservación o la entidad promotora.

Art. 21

En aquellas parcelas en las que los límites de viales ofrezcan disposiciones en talud, provenientes de los movimientos de tierra y explanaciones realizadas para su construcción, los propietarios no podrán llevar a cabo obras que pongan en peligro la estabilidad de los desmontes y terraplenes, debiendo sustituirse el talud por un muro de contención que asegure la estabilidad, teniendo en cuenta en la construcción de dicho muro de contención de tierras el drenaje de éstas y la canalización de agua procedente de estos drenajes.

Art. 22

Las tierras procedentes de excavaciones y cualquier residuo o escombros procedentes de la edificación, deberán ser evacuados por el constructor sin invadir otras parcelas o zonas libres circundantes, salvo permiso expreso del propietario o propietarios de las parcelas

Ordenanzas

Pág.6



PLAN PARCIAL "EL HORNILLO 3C1"
Expediente de Adaptación al Plan General de San Bartolomé de Tirajana
San Bartolomé de Tirajana EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.



que los reciban, quienes en cualquier caso quedarán obligados a restituir el estado anterior de su parcela si esos elementos de desecho no se integran en nueva edificación o explanación en el plazo de seis meses.

8.7.2 Condiciones comunes de edificación, uso y volumen

Art. 23

A los efectos de este Plan Parcial las definiciones de los conceptos edificatorios se remiten, como norma superior que prevalece ante cualquier duda de interpretación, a las contenidas en el art. 47 de las Ordenanzas del Plan General de San Bartolomé, y son las siguientes:

Rasante oficial.- Se define como nivel de referencia para contabilizar la altura de la edificación, con relación a dos puntos:

- a) El nivel definido por el bordillo de la acera del vial a que de frente la parcela, en su punto medio
- b) El nivel real del terreno en el que se va a situar la edificación (rasante natural) medido en el punto medio de la línea de fachada.

Alineación oficial.- Constituye la alineación el límite de cada parcela edificable marcado en los planos gráficos de este Plan Parcial, que definen las líneas de separación entre superficie de las parcelas edificables y los espacios exteriores de dominio y uso público, tales como red viaria y red de espacios libres, o la separación entre zonas de diferente ordenanza, uso o destino.

Línea de fachada.- La constituye la proyección vertical sobre el terreno de los paramentos descubiertos que cierran y delimitan un edificio y se encuentran más próximos a la alineación oficial de la parcela, como vertical trazada desde los salientes más adelantados.



Retranqueo.- Es la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Será de propiedad privada y en ella se prohíbe la edificación, reservándose su uso en superficie para accesos y aparcamientos, o jardines privados.

Altura.- Con carácter general se considera altura de la edificación la distancia vertical desde la rasante oficial a la cara inferior del forjado que constituye el techo de la fachada, medida en el punto medio. Normas específicas se aplicarán en los casos en las calles con pendiente superior al 8%, edificaciones con frente a dos calles y edificaciones en ladera, en cuyos casos se determinará la altura de acuerdo con las especificaciones concretas descritas en el art. 50 de las Ordenanzas del Plan General de San Bartolomé de Tirajana.

Ocupación sobre parcela.- Es la superficie computable realmente ocupada por la edificación entre las líneas de fachada, definida en proporción a la superficie total de la parcela. A estos efectos, no computarán los aleros, balcones, terrazas o cuerpos volados proyectados verticalmente sobre espacios de dominio y uso público. Por el contrario, computan a todos los efectos estos mismos elementos volados cuando se proyecten dentro del límite de la parcela, exceptuando los aleros inferiores a 35 cms. Los porches que cumplan las características definidas en el apartado 7 del art. 50 del Plan General de San Bartolomé de Tirajana computarán al 50%.

Edificabilidad.- Capacidad total de edificación medida en metros cuadrados edificables sobre metros cuadrados de superficie de parcela.

Art. 24

El número de plazas en garajes privados deberá ser igual al número de viviendas de cada edificación o a razón de 1 plaza por cada 100 m² en edificación residencial y 1 plaza por cada 50 m² en edificación comercial o de equipamientos.

