

INDICE DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LAS CASAS"

1.- MEMORIA

CAPITULO I.- ANTECEDENTES

1.1.- ANTECEDENTES

1.2.- ESTUDIO DE LAS SUGERENCIAS AL AVANCE

CAPITULO II.- PROMOTOR Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA
ORDENACIÓN

2.1.- PROMOTOR

2.2.-JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACIÓN

2.3.-JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL DEL PRESENTE
PLAN

CAPITULO III.- INFORMACION URBANISTICA

3.1.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

3.2.- ADECUACIÓN DEL AMBITO DEL PLANEAMIENTO EN EL
CONTEXTO MUNICIPAL

3.3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y
ESTRUCTURAS DE LA PROPIEDAD

3.4.- INVENTARIO TERRITORIAL

3.4.1.- El Medio Físico

3.4.2.- Aspectos geotécnicos

3.4.3.- Paisaje

3.4.4.- Flora y fauna

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **22 JUN. 2000** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **12 MAR. 2001**
El Secretario de la Comisión



[Handwritten signature]

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte de...

Inicialmente por el Pleno...

y provisionalmente el día...

San Bartolomé de Tirajana, a...

EL SECRETARIO GENERAL

p. d.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte de... **23/97**... robada
Inicialmente por el *M. G.*... **23.10.98**
y provisionalmente el día **26.02.99**... *José M. Flores*
San Bartolomé de Tirajana, a **Julio 99**

EL SECRETARIO GENERAL

p. d.



- 3.4.5.- El Medio socioeconómico (Patrimonio y Usos)
- 3.4.6.- Tipología y localización de impactos preexistentes
- 3.5.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL (VALOR DE LA ZONA)
 - 3.5.1.- Valor de las distintas zonas
 - 3.5.2.- Zonas de protección y limitaciones de uso

CAPITULO IV .- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

- 4.1.- Objetivos y criterios urbanísticos
- 4.2.- Objetivos ambientales de protección

CAPITULO V .- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

CAPITULO VI .- DESCRIPCION DE LA ESTRUCTURA URBANISTICA

- 6.1.- La estructura general
- 6.2.- Estructura viaria y aparcamientos
- 6.3.- La distribución de las tipologías edificatorias
- 6.4.- La localización de los equipamientos
- 6.5.- Evaluación de las consecuencias ambientales (Impactos)

CAPITULO VII.- DESCRIPCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS

- 7.1.- Red viaria
- 7.2.- Red de abastecimiento
- 7.3.- Red de saneamiento
- 7.4.- Red de pluviales
- 7.5.- Red de telefonía
- 7.6.- Red eléctrica

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **22 JUN. 2000** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **12 MAR. 2001**
El Secretario de la Comisión



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente **23/97** inicialmente por el Pleno Municipal de San Bartolomé **23/10/98** y provisionalmente el día **26.02.99** por el Pleno San Bartolomé **Julio 99.**

EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente **23/97** inicialmente por el Pleno Municipal de San Bartolomé **23/10/98** y provisionalmente el día **26.02.99** por el Pleno San Bartolomé **Julio 99.**

EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.



CAPITULO VIII.- APROVECHAMIENTOS

- 8.1.- Aprovechamientos edificatorios
- 8.2.- Densidad de viviendas

2.- PLAN DE ETAPAS

3.- SISTEMA DE ACTUACION Y PREVISIONES SOBRE LA CONSERVACION DE LA URBANIZACION

- 1.- Cumplimiento de los arts. 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento
- 2.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre su conservación
- 3.- Justificación de la conveniencia de la ordenación

4.- ESTUDIO ECONOMICO – FINANCIERO

- 1.- Consideraciones generales
- 2.- Evaluación económica de las obras proyectadas
- 3.- Repercusión del valor de la urbanización en el precio del suelo

5.- ORDENANZAS

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **22 JUN. 2000**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. **12 MAR. 2001**
El Secretario de la Comisión



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente **23/97**
documento forma parte del expediente nº **23.10.98**
inicialmente por el P.C. M.G. el día **28.02.99**
y provisionalmente el día **por el P.C. Julio 99**

San Bartolomé de Tránsito a

EL SECRETARIO GENERAL

P. d.



RELACION DE PLANOS

- 1.- Situación y Emplazamiento
- 2.- Estado Actual
- 3.- Catastral
- 4.- Zonificación
- 5.- Plan de Etapas
- 6.- Parcelario
- 7.- Ordenanzas
- 8.- Planta de Replanteo y Perfiles
- 9.- Planta de Alineaciones
- 10.- Perfiles longitudinales
- 11.- Secciones Tipo
- 12.- Red de Saneamiento
- 13.- Red de Pluviales
- 14.- Red de Telefonía
- 15.- Red de Baja Tensión
- 16.- Propuesta al Plan General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **22 JUN. 2000** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **12 MAR. 2001**

El Secretario de la Comisión



DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 23/97 y que fue aprobado inicialmente por el Comité de Ordenación del Territorio el día 23.10.98 y provisionalmente el día 26.02.99 por el Plan de Ordenación del Territorio de San Bartolomé de Tirajana el día Julio 99.

EL SECRETARIO GENERAL

P. d.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

"LAS CASAS"

MEMORIA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **22 JUN. 2000**
acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. **12 MAR. 2001**
El Secretario de la Comisión



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente docu-
mento forma parte del expediente n.º 23/97, aprobado
inicialmente por el **C.M.C.** Municipal el día 23.10.98
y provisionalmente el día 26.02.99 por el pleno
San Bartolomé de Tirajana, la Julio 99.

EL SECRETARIO GENERAL,

p. d.



CAPITULO I

1.- ANTECEDENTES

Con fecha 9 de Mayo de 1.996 y se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias y su Texto Refundido fue aprobado por Orden Departamental de la Consejera de Política Territorial de 26 de Noviembre de 1996.

En el citado Plan General, se clasificaban los terrenos objeto del presente Plan Especial como suelo urbano sometido a la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior antes de la concesión de licencias de edificación.

El terreno ocupa una superficie de 34.600 m², lindando por su lado Norte y Este con el suelo rústico propiedad de D. Alejandro del Castillo, al Sur con el Suelo Urbanizable del sector 3 "Las Casas" y al Oeste, con la carretera que conduce hacia Cercados de Espino y Soria.

Su topografía es bastante accidentada en ladera y está prácticamente construida en su zona baja, sin que ello signifique una grave alteración de sus características naturales. La apertura de la calle necesaria para la Urbanización del Sector, en su zona alta, está hoy en día abierta en tierra y constituye el vial principal del Suelo Urbano.

2.- ESTUDIO DE LAS SUGERENCIAS AL AVANCE

El Avance del Plan Especial de Reforma Interior de Las Casas fue sometido a Información Pública en el BOCA de fecha 19 de Enero de 1998, habiéndose presentado un total de 13 sugerencias que podemos resumir en tres tipos:

Exp. N.º 23/97

Aprobado por el Pleno Municipal
celebrada con fecha 31-3-00
Mayo 2000
San Bart.
San Bartolomé de Tirajana, a
El Sr.
EE SECRETARIO GENERAL,
p. d.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias en sesión de fecha 22 JUN. 2000
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.
Las Palmas de G.C. 12 MAR. 2001
El Secretario de la Comisión



CAPITULO I

1.- ANTECEDENTES

Con fecha 9 de Mayo de 1.996 y se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias y su Texto Refundido fue aprobado por Orden Departamental de la Consejera de Política Territorial de 26 de Noviembre de 1996.

En el citado Plan General, se clasificaban los terrenos objeto del presente Plan Especial como suelo urbano sometido a la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior antes de la concesión de licencias de edificación.

El terreno ocupa una superficie de 34.000 m², lindando por su lado Norte y Este con el suelo rústico propiedad de D. Alejandro del Castillo, al Sur con el Suelo Urbanizable del sector 3 "Las Casas" y al Oeste, con la carretera que conduce hacia Cercados de Espino y Soria.

Su topografía es bastante accidentada en ladera y está prácticamente construida en su zona baja, sin que ello signifique una grave alteración de sus características naturales. La apertura de la calle necesaria para la Urbanización del Sector, en su zona alta, está hoy en día abierta en tierra y constituye el vial principal del Suelo Urbano.

2.- ESTUDIO DE LAS SUGERENCIAS AL AVANCE

El Avance del Plan Especial de Reforma Interior de Las Casas fue sometido a Información Pública en el BOCA de fecha 19 de Enero de 1998, habiéndose presentado un total de 13 sugerencias que podemos resumir en tres tipos:

CAPITULO I

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 23/97, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 23.10.98 y provisionalmente el día 26.02.99 por el Sr. Julio 99

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



~~La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22 JUN. 2000 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión~~



2. ESTUDIO DE LAS SUGERENCIAS AL AVANCE

El Avance del Plan Especial de Reforma Interior de Las Casas fue sometido a información pública en el BOCA de fecha 12 de Enero de 1998, habiéndose presentado un total de 13 sugerencias que deberán resumir en los apartados...

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LAS CASAS"

- 8 Sugerencias exactamente iguales con n°s de entrada: 4.325 a 4.330, 4.535 y 4.536
- 4 Sugerencias exactamente iguales con n°s de entrada: 4.365 a 4.367 y 4.369
- 1 Sugerencia con n° de entrada 4.435

en las doce primeras, el fondo de la cuestión es que no se quiere participar de ninguna forma en los gastos del PERI y se pretende que lo asuma enteramente el Ayuntamiento.

Para ello pasamos a comentar las mismas:

PRIMER TIPO (4.325 a 4.330, 4.535 y 4.536)

Se desestima parcialmente la alegación sustentada en las consideraciones que se observan en los informes técnicos y jurídicos del Ayuntamiento. A continuación pasamos a comentar algunos de sus puntos:

2.- POR CUESTIONES PROPIAS AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y CONTENIDO DE DOCUMENTO DE PLAN ESPECIAL SOMETIDO A INFORMACION PUBLICA.

b.2.- Exceso y diferencias en el contenido y presupuesto en las obras de urbanización relacionadas en el Estudio Económico y Financiero del Plan Especial, tanto respecto de las definidas como objetivos de la ordenación en la Memoria del PGOU/SBT como de las relacionadas en el propio Estudio Económico y Financiero del Documento de PGOU/SBT de cuya ejecución se trata.

Por un lado debemos reseñar que en el Estudio Económico-Financiero del Plan General se puso una cantidad estimada, que hasta que no se redactó el Plan Especial y el Proyecto de Urbanización no se supo exactamente hasta donde

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 23/97, aprobado inicialmente por el I.C.M. el día 23.10.98. y provisionalmente el día 26.02.99 por el I.C.M. San Bartolomé de Tirajana, a Julio 99
EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22 JUN. 2000 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 12 MAR. 2001
El Secretario de la Comisión



ascendería dicho importe, es más, hasta que las obras no se terminen y se realice la liquidación de las obras no se podrá saber con exactitud el importe exacto de las mismas.

En relación al Informe del Técnico Municipal aludido de Agosto de 1995, existen claras incompatibilidades con la normativa aprobada en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio y que obligatoriamente hay que recoger en el PERI, entre ellas, el pasar las líneas áreas a subterráneas. En relación a la red de televisión, entendemos que no es posible plantear un núcleo pequeño como este con una serie de antenas individuales, creando un impacto paisajístico fuerte.

e.- Ilegalidad de las determinaciones relativas al mantenimiento y conservación de la Urbanización, por tiempo indefinido, a cargo de una entidad constituida por los propietarios.

El mantenimiento y conservación de la urbanización no es indefinido, como indica el alegante, sino hasta cuando sea recepcionada por el Ayuntamiento. Lo que posee una duración limitada es la entidad urbanística colaboradora de conservación que se constituya, la cual se registrará por la normativa propia de su constitución.

f.- Incorrecta información urbanística. Falta de correspondencia de los planos catastrales y preexistencias con la realidad en el momento de la redacción del PERI.

En este punto, solo dos de las ocho alegaciones tienen algo que alegar y son concretamente la 4.325 (Parcela 31-C) que dice tener 545,10 m² en lugar de los 533 que pone el PERI y la nº 4.326 (Parcela 31-E) que dice tener 144,67 m² en lugar de los 125 que pone el PERI. Se han corregido en este documento dichas superficies.

DILIGENCIA :- Para hacer constar que el expediente forma parte del expediente de expediente inicialmente por el Sr. M.G. y provisionalmente el día 23/97. Don 23.10.98. 26.02.99 por el Sr. Julio 99.

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



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22 JUN. 2000 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 12 MAR. 2000
El Secretario de la Comisión



C) De forma subsidiaria a todo lo anterior, se solicita la reducción de las contribuciones de los propietarios o compensación económica a cargo de la administración (artº. 121 del TRLS76 y 64 del RGU), al no ser la actuación presumiblemente rentable por resulta excesivas las cargas en relación con la inexistencia de aprovechamiento concedido por el Plan, todo ello en orden a equiparar los costes de esta actuación con otras.

En este apartado queremos reseñar que existe un compromiso municipal de que las obras de urbanización serán financiadas entre la entidad Cementos Especiales S.A., el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y los propietarios de las parcelas existentes. Por tanto, este punto está recogido dentro del espíritu con el cuál el Ayuntamiento a afrontado este problema.

SEGUNDO TIPO (4.365 a 4.367 y 4.369)

Queda contestada con la anterior, remitiéndonos a los informes técnicos municipales.

TERCER TIPO (4.435)

Se estima dicha alegación en el sentido de cambiar la ordenanza del Avance, que era VU-2 a la ordenanza entremedianera RP-2, como se recoge en el plano nº 7 de Ordenanzas.

3.- ESTUDIO DE LAS ALEGACIONES AL PERI

Nos remitimos al informe jurídico municipal de 9 de Febrero de 1998 redactado con motivo de la aprobación provisional del expediente, haciendo constar que en el Proyecto de Reparcelación debe tenerse en cuenta la propiedad de 600 m2 de la familia Del Castillo y Bravo de Laguna en el ámbito del presente PERI.

Exp. N.º **23/97**
Aprobado por el Pleno Municipal
Ordinario celebrada con fecha **31-3-00**
San Bartolomé de Tirajana **Mayo 2000**
EL SECRETARIO GENERAL
p. d.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **22 JUN. 2000**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.
Las Palmas de G.C. **12 MAR. 2000**
El Secretario de la Comisión



C) De forma subsidiaria a todo lo anterior, se solicita la reducción de las contribuciones de los propietarios o compensación económica a cargo de la administración (artº. 121 del TRLS76 y 64 del RGU), al no ser la actuación presumiblemente rentable por resulta excesivas las cargas en relación con la inexistencia de aprovechamiento concedido por el Plan, todo ello en orden a equiparar los costes de esta actuación con otras.

En este apartado queremos reseñar que existe un compromiso municipal de que las obras de urbanización serán financiadas entre la entidad Cementos Especiales S.A., el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y los propietarios de las parcelas existentes. Por tanto, este punto está recogido dentro del espíritu con el cuál el Ayuntamiento a afrontado este problema.

SEGUNDO TIPO (4.365 a 4.367 y 4.369)

Queda contestada con la anterior, remitiéndonos a los informes técnicos municipales.

TERCER TIPO (4.435)

Se estima dicha alegación en el sentido de cambiar la ordenanza del Avance, que era VU-2 a la ordenanza entremedianera RP-2, como se recoge en el plano nº 7 de Ordenanzas.

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 23/97, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 23/10/98 y provisionalmente el día 26/02/99 por el Pleno

San Bartolomé de Tirajana, a Julio 99
EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.



DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 23/97, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 23/10/98 y provisionalmente el día 26/02/99 por el Pleno

San Bartolomé de Tirajana, a Julio 99
EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22 JUN, 2000 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



CAPITULO II

PROMOTOR Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACIÓN

2.1.- PROMOTOR

El promotor del presente Plan Especial es la entidad GESPLAN S.A., a través de un convenio entre Cabildo Insular, Consejería de Política Territorial y Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACIÓN

El Plan Especial que desarrolla este sector del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, se tramita por el Ayuntamiento en cumplimiento de las Normas aprobadas por la CUMAC, en su sesión de 9 de Mayo de 1996 y publicadas en el B.O.P. de 6 de Diciembre de 1996, donde se daba al promotor un plazo de un año para la presentación del Plan.

En esta normativa se recoge esta actuación como la Unidad de Ejecución nº7, con la finalidad de:

- Definir las alineaciones y rasantes
- Prever las mejoras de las infraestructuras

2.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL DEL PRESENTE PLAN

El presente documento se redacta en base a lo estipulado en el Decreto 35/1996, de 24 de febrero, de la Comunidad Autónoma de Canarias, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento, sustituyendo al antiguo requerimiento de realizar una Evaluación de

DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente expediente forma parte del expediente nº 23/97, aprobado inicialmente por el Pleno de San Bartolomé de Tirajana el día 23.10.98 y provisionalmente el día 28.02.99 por el Pleno de San Bartolomé de Tirajana, a Julio 99.

EL SECRETARIO GENERAL,
R. d.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22 JUN. 2000 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 12 MAR. 2001
El Secretario de la Comisión



[Handwritten signature]

Impacto Ecológico, según se indicaba en las Disposiciones Transitorias (Segunda), de la Ley 1/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico.

Consecuentemente se aplicará lo establecido en el Capítulo III referido al Planeamiento de Desarrollo y más concretamente, se seguirá el índice de contenidos que se indican en el Artículo 14, referido a la documentación necesaria para la cumplimentación de la memoria que configure el instrumento de planeamiento.

Al tratarse el presente proyecto de un PERI (Plan Especial de Reforma Interior) de un núcleo urbano ya existente y en este caso concreto, conlleva únicamente de la definición de las alineaciones y rasantes de sus parcelas y mejora de la infraestructura general, el contenido ambiental queda bastante limitado, no obstante si puede plantearse que las soluciones que se dispongan van enfocadas a una mejora ambiental en cuanto a la calidad de vida de los vecinos del barrio, así como que dichas medidas se desarrollen de tal manera que afecten lo menos posible a los escasos valores naturales que existen en la zona o alrededores, intentando además potenciarlos y protegerlos, tal como la zona verde interior donde existe un núcleo de palmeras canarias y otros arboles exóticos.

En este caso, se trata de viabilizar con este Plan Especial de Reforma Interior, solo la definición de las alineaciones y rasantes, así como las mejoras de las infraestructuras; por ello se tratará específicamente estos puntos dentro del marco de referencia del citado artículo 14. Para ello, se han incorporado al Plan Especial en sus diferentes apartados las determinaciones propias del mismo.

CAPITULO III

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1.- NORMATIVA DE APLICACION

El presente Planeamiento cumplirá con lo dispuesto en la Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 76 y demás legislación concordante.

Se redacta el mismo al amparo del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana y su Modificación Puntual que se tramita conjuntamente con este documento, promovidos por el citado Ayuntamiento. Se ajustará el Plan Especial a las determinaciones siguientes, definidas en las Normas I del citado planeamiento para la Unidad de Ejecución nº 7 aprobadas definitivamente.

- * Superficie Sector .. 34.600 m2
- * Uso Residencial
- * Ordenanzas RP-1, RP-2, VU-1 y VU-2
- * Se deben definir las alineaciones y rasantes
- * Se deben prever las mejoras de las infraestructuras existentes

Normativa de Aplicación

Será de aplicación la Normativa actual del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente.

Exp. N.º 33/97 RES. URBANISMO
Aprobado por el Pleno Municipal en sesión
Ordinario celebrada con fecha 31-3-00
San Bartolomé de Tirajana, a Playa 2000
EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha 22 JUN. 2000
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.
Las Palmas de G.C. 12 MAR. 2000
El Secretario de la Comisión



CAPITULO III

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1.- NORMATIVA DE APLICACION

El presente Planeamiento cumplirá con lo dispuesto en la Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 76 y demás legislación concordante.

Se redacta el mismo al amparo del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, promovido por el citado Ayuntamiento. Se ajustará el Plan Especial a las determinaciones siguientes, definidas en las Normas I del citado planeamiento para la Unidad de Ejecución nº 7 aprobadas definitivamente.

- * Superficie Sector .. 34.000 m2
- * Uso Residencial
- * Ordenanzas RP-1, RP-2, VU-1 y VU-2
- * Se deben definir las alineaciones y rasantes
- * Se deben prever las mejoras de las infraestructuras existentes

Normativa de Aplicación

Será de aplicación la Normativa actual del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº 23/99, inicialmente por el Sr. Alcalde el día 23-10-99 y provisionalmente el día 26-02-99 por el Sr. Jefe de San Bartolomé de Tirajana, a

EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.



~~La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22 JUN. 2000 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.~~

~~Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión~~



3.2.- ADECUACIÓN DEL AMBITO DEL PLANEAMIENTO EN EL CONTEXTO MUNICIPAL

La implantación del uso residencial en el Municipio de San Bartolomé de Tirajana, se concentra principalmente en los cascos urbanos de San Bartolomé, Fataga, Aldea Blanca, Juan Grande, Castillo del Romeral, San Fernando, Tablero, Cercados de Espino, Las Casas y El Pajar. En este caso, estamos en el casco urbano del núcleo de Las Casas, y con graves problemas para resolver la necesidad de ofertar suelo residencial para la población de este núcleo urbano.

Analizando la ubicación de los terrenos que configuran el presente Plan Especial y cuyo objetivo principal es propiciar el desarrollo residencial de esta zona , se observa lo siguiente:

- a) El terreno es bastante accidentado, en ladera con pendientes medias en sentido Este-Oeste del 22%.
- b) El terreno a ordenar tiene accesibilidad en la actualidad a través de la Carretera del Cruce del Pajar a Cercados de Espino y Soria, estando este suelo urbano lindando a dicho Camino Insular
- c) En el ámbito del Plan, no existen valores que merezcan protección especial, por razones de flora, fauna, valores culturales, etc, más que el palmeral existente en su zona central y que se respeta en su integridad, por ser este espacio zona verde del suelo urbano.

Por estas motivaciones, y con la pauta de que, los suelos urbanos respeten al máximo los recursos naturales y se aminore los ambientales que todo desarrollo residencial provoca, estimamos que se cumplen los objetivos que el Plan General, y por tanto, la política municipal, propugna para la planificación futura del municipio. Asimismo,

3.2.- ADECUACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO EN EL CONTEXTO

MUNICIPAL

La implantación del uso residencial en el Municipio de San Bartolomé de Tirajana, se concierne principalmente en los cascos urbanos de San Bartolomé, Fataga, Aldea Blanca, Juan Grande, Castillo del Romeral, San Fernando, Tintero, Cercados de Espino, Las Casas y El Palmar. En este caso estamos en el casco urbano del núcleo de Las Casas y se trata de un núcleo que requiere la necesidad de crear suelo residencial para absorber de este núcleo urbano.

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 23/97, inicialmente por el Pleno Municipal el día 23.10.98 y provisionalmente el día 26.02.99 por el Pleno Municipal el día 23.10.98 y 26.02.99 por el Pleno Municipal el día 23.10.98 y 26.02.99.

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



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22 JUN. 2000 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 12 MAR. 2000
El Secretario de la Comisión



debemos reseñar que no existen en estos momentos dentro del marco de actuación, ninguna otra variable ambiental que puedan limitar su uso ni que pueda tener más alteración que la existente.

Debemos destacar aquí el fenómeno de las antenas de TV que suponen una grave alteración desde el punto de vista paisajístico, y que desde este documento se propone la ejecución de una única antena para todo el núcleo y su canalización subterránea hasta cada una de las viviendas.

3.3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y ESTRUCTURAS DE LA PROPIEDAD

Los terrenos objeto de Planeamiento correspondiente a la Unidad de Ejecución nº 7 "Las Casas", tienen una superficie de 34.000 m²., tal y como se especifica en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

El ámbito del polígono queda delimitado en la hoja de planos n. 2 y sus linderos son:

Al Norte y Este, con el suelo rústico propiedad de D. Alejandro del Castillo, al Sur con el suelo urbanizable programado del sector 3 "Las Casas" y al Oeste, con el Camino Insular de Cercados de Espino.

3.4.- INVENTARIO TERRITORIAL (EL MARCO DE ACTUACIÓN)

3.4.1.- EL MEDIO FÍSICO

Desde el punto de vista climatológico, las zonas bajas próximas a la línea de costa de la vertiente suroeste de la isla de Gran Canaria, donde se sitúa el núcleo que se estudia en este informe, se caracterizan, a grandes rasgos, por ser secas y cálidas.

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 23/97, lo habido inicialmente por el Pleno Municipal el día 23.10.98 y provisionalmente el día 02.99 por el Pleno y provisionalmente el día Julio 99
San Bartolomé de Tirajana, a
EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22 JUN. 2000 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



2 MAR. 2000
[Handwritten signature]

En la desembocadura del barranco de Arguineguín las precipitaciones medias anuales son del orden de los 105 mm y se caracterizan por su irregularidad, marcado carácter torrencial, ya que ocurren habitualmente en forma de chubascos violentos, y por centrarse en los meses otoño-invernales. Las temperaturas son altas (la media anual siempre supera los 18°C) y regulares a lo largo del año (21°C a 23°C), siendo los meses de diciembre y enero los más frescos con medias termométricas de hasta 17°C. También, al encontrarse el sector al abrigo de los vientos alisios, el cielo se presenta generalmente despejado y el grado de insolación es alto, cercano al valor teórica que corresponde a una latitud de 28° N.

Con estos valores de los parámetros climatológicos el clima es de tipo desértico cálido con verano seco, al ser la media de las precipitaciones anuales inferior a las temperaturas medias, asimismo anuales, que como ya hemos indicado son superiores a los 18°C.

En lo que respecta a las características geológicas y geomorfológicas, de los diferentes tipo de materiales volcánicos y sedimentarios que conforman la porción subaérea de la isla de Gran Canaria, en la zona de estudio y sus alrededores inmediatos nos vamos a encontrar con depósitos sedimentarios de edad holocénica o actuales, ya sean coluvios y derrubios de ladera o depósitos aluviales de fondo de cauce de barranco o sedimentos aluviales de tipo conglomerado o arenas formados al final del Mioceno Superior (Miembro Inferior de la Formación Detrítica de la Terraza de Las Palmas), y materiales volcánicos de naturaleza sálica (ignimbritas fonolíticas soldadas y brechas fonolíticas tipo "block and ash") pertenecientes a la formación fonolítica del Ciclo I emitidos durante el Mioceno Superior.

El Plan Parcial se va a desarrollar casi exclusivamente sobre depósitos coluviales y derrubios de ladera de edad holocénica y actuales. Este tipo de depósitos presentan formas triangulares o en abanico con el vértice más agudo dirigido hacia la cabecera del depósito (parte más alta de la ladera) y su potencia va aumentando desde dicho vértice hacia la base que se encuentra en las partes más bajas de las laderas sobre las que se apoyan. A menudo presentan pequeñas barranqueras que los surcan

sin la demora debida a la falta de...
son del orden de los 100 mm y se...
lateral en que...
controla en las...
de distribuir y...
Tampoco se...
comentarios...
correcto...

DILIGENCIA:-- Para hacer constar...
mente forma parte del expediente... 23/97...
Inicialmente por el Sr. M.G. 23.10.98...
7 Provisionalmente el día 26.02.99 por el Sr. Julio 99...
San Bartolomé de Terceros...
EL SECRETARIO



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha 22 JUN. 2000
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.
Las Palmas de G.C. 12 MAR. 2000
El Secretario de la Comisión



longitudinalmente y por las que se canalizan las aguas de escorrentía superficial. Las mismas se pueden identificar en el sector de ladera aledaño a la zona ya urbanizada.

Con respecto a su composición, se encuentran constituidos por una acumulación caótica de cantos y bloques angulosos, muy heterométricos, cuya composición suele ser la misma de los materiales que conforman las laderas sobre las que se han desarrollado. En el sector que nos ocupa estos materiales son los conglomerados y arenas pertenecientes al Miembro Inferior de la Formación Detrítica de la Terraza de Las Palmas que se disponen en las zonas cimera del Lomo de Santa Águeda y los materiales sálicos de la Formación Fonolítica del Ciclo I (ignimbritas fonolíticas soldadas y brechas fonolíticas tipo "block and ash")

Estos materiales se han depositado sobre las ignimbritas fonolíticas soldadas y las brechas fonolíticas tipo "block and ash" que se pueden apreciar, fuera de la zona de estudio, en las partes más altas de la ladera. Los segundos materiales depositados sobre los primeros. Las ignimbritas son una rocas piroclásticas muy soldadas de color verde claro, cuyos depósitos no superan los 10-12 metros de potencia e incluyen pocos fragmentos líticos de pumitas de pequeño tamaño y un número abundante de cristales de feldespatos (2-4 mm) muy dispersos. La brecha fonolítica, por su parte, está formado casi exclusivamente por fragmentos angulosos de fonolitas y obsidiana, sin selección ni ordenación interna y con una matriz de cenizas pumíticas. El grado de cohesión del depósito es variable así como el porcentaje de la matriz de pómez y la potencia, imposible de precisar en la zona que nos ocupa, en otros sectores próximos suele superar raramente los 30 metros.

Por último, en el cauce del Barranco de Arguineguín que se desliza por el oeste de la zona de estudio tenemos depósitos aluviales. Éstos, que pueden llegar a tener una potencia máxima superior a los 5 metros, están constituidos por arenas y gravas heterométricas de muy diversa naturaleza (tanto básicas como sálicas), dado lo amplio de la cuenca de recepción de dicho barranco.

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 23/97, aprobado inicialmente por el D.º M.º G.º el día 23.10.98 y provisionalmente el día 26.02.99 por el Sr.º Julio 99.

San Bartolomé de Tirajana.

EL SECRETARIO GENERAL,

P.º



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 22 JUN. 2000 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 12 MAR. 2001
El Secretario de la Comisión

