

## ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

DEPARTAMENTO:	Dpto. Planeamiento y Gestión Urbanística
Expte	38/2012
SIGNT	VPR/rmlm

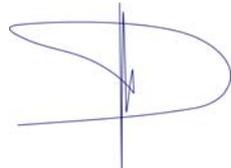
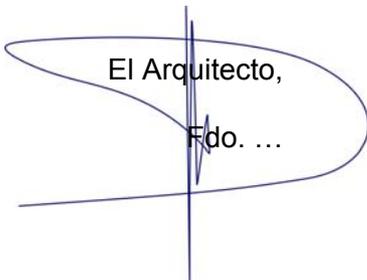
En contestación a las conclusiones del Informe del Arquitecto Municipal fechado el 1 de Agosto de 2014, y para dar cumplimiento a las condiciones del mismo,

- 1) Se aporta nota informativa que acredita la titularidad del propietario único.
- 2) El “documento modificado” incluido en el anexo de sustitución se acompaña de nuevo habiéndose corregido la referencia a la legislación concreta por “Legislación sectorial vigente”
- 3) Tanto la documentación escrita como la gráfica se acompaña de nuevo firmada por el autor del documento.
- 4) En relación a la superficie máxima construible definida en el “Documento modificado”, incluido en el Anexo de sustitución, se propone el siguiente texto:

**“Superficie máxima construible: 7.200 m<sup>2</sup> en planta baja con destino general de comercial y servicios profesionales diversos y 900 m<sup>2</sup> en planta primera con destino general de comercial, servicios profesionales diversos y/ u oficinas.”**

San Bartolomé de Tirajana, a 20 de octubre de 2014.

El Arquitecto,  
Fdo. ...



1. SUBSANACION DEFICIENCIAS A LA COMISION DE ORDANACION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS / SESION DEL 20 DICIEMBRE DE 2013 FEBRERO 2014  
2. SUBSANACIONES AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. NOVIEMBRE 2014  
ACERCA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “EL PORTAL DEL TABLERO”, POLÍGONO T-8, “EL TABLERO”.

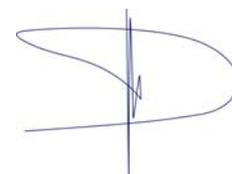
**1. SUBSANACION DEFICIENCIAS COTMAC FEBRERO 2014**

**2. SUBSANACION DEFICIENCIAS AYTO. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA NOVIEMBRE 2014**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “EL PORTAL DEL TABLERO”, POLÍGONO T-8, “EL TABLERO”.**

<b>SITUACIÓN</b>	<b>EL TABLERO DE MASPALOMAS. T.M. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA.</b>
<b>AUTOR DEL ENCARGO</b>	<b>GESTION DE PROPIEDADES EL SIGLO, S.L.</b>
<b>ARQUITECTO REDACTOR</b>	<b>HECTOR PORTILLO SANTANA</b> Colegiado núm. 02823 del Colegio de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Gran Canaria.
<b>EXPEDIENTE</b>	<b>38/2012</b>
<b>FECHA</b>	<b>NOVIEMBRE 2014</b>

<b>INDICE</b>	
<b>1 ANTECEDENTES.</b>	
<b>2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.</b>	
<b>3 JUSTIFICACIÓN DEL INTERES PÚBLICO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA.</b>	
<b>4 EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA.</b>	
<b>5 MANTENIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.</b>	
<b>6 PROMOTOR.</b>	
<b>7 RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.</b>	
<b>ANEXO 1</b>	<b>FICHA SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO Nº8</b>
<b>ANEXO DE SUSTITUCION</b>	<b>1 - DOCUMENTOS PARA SER SUSTITUIDOS 2 - DOCUMENTOS MODIFICADOS</b>
<b>PLANOS.</b>	



## 1 ANTECEDENTES.

El Plan Parcial “El Portal del Tablero”, del Polígono T-8 de El Tablero, promovido por Planning City, S.A., en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana (Gran Canaria), fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias el día 29 de octubre de 1996 (BOC 30.04.1997), habiéndose publicado su normativa urbanística en el BOP de Las Palmas nº 39 de 26 de marzo de 2012, tal y como disponen el art. 44.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación el Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

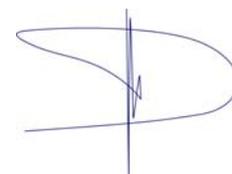
Dicho Plan Parcial contiene las siguientes condiciones urbanísticas y de ordenación para la zona objeto de este expediente:

**PLAN PARCIAL “EL PORTAL DEL TABLERO”**  
[...]

**CAPITULO V.- ZONA DE AREA COMERCIAL**

**Artículo 35.- Área Comercial. \***

*\*páginas 4 - 7*



1. SUBSANACION DEFICIENCIAS A LA COMISION DE ORDANACION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS / SESION DEL 20 DICIEMBRE DE 2013 FEBRERO 2014  
2. SUBSANACIONES AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. NOVIEMBRE 2014  
ACERCA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "EL PORTAL DEL TABLERO", POLÍGONO T-8, "EL TABLERO".

PLAN PARCIAL: "EL PORTAL DEL TABLERO"

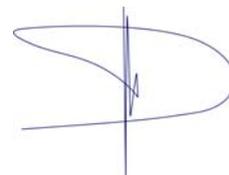
POLIGONO T-8, SECTOR DEL TABLERO - DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SITUACION: EL TABLERO DE MASPALOMAS, T.M. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

PROMOTOR: PLANNING CITY S.A.

EXP-639

DOCUMENTO Nº 3 - ORDENANZAS REGULADORAS



CAPITULO V.- ZONA DE AREA COMERCIAL

ARTICULO 35.- Area comercial

Afecta a la manzana 12.

Superficie: 16.700 m2 .

Condiciones de volumen:

- **Alineación exterior:** La de cerramiento de parcela.

- **Retranqueos:** La edificación se ajustará al esquema de ordenación de volúmenes propuesto en el Plano de Ordenación de Volúmenes, formando un bloque con dos plantas de altura.

- **Altura edificación:** Dos (2) plantas. Altura máxima de 11,00 m desde suelo a borde de cornisa de la 2ª planta. La planta baja será de altura libre entre un mínimo de 5 m y un máximo de 6 m de luz libre. Sobre esta altura se permitirá un forjado técnico de 2 m de altura máxima. La utilización de entreplantas útiles conllevará la reducción de la superficie construida en planta baja en cantidad igual a la planta útil.

Se permite un elemento mástil-publicitario de 15 m de altura y 4 m2 de superficie.

- **Edificación bajo rasante:** Se autoriza sótanos para uso de almacenes, áreas de carga y descarga, aparcamiento (20 plazas para personal), cuarto de máquinas e instalaciones técnicas, trasteros, aljibe reserva de agua y contraincendios, vestuarios de personal y servicios generales públicos.

- **Edificación sobre cubierta:** No se permite edificación cerrada, pero se podrá disponer los elementos complementarios de las instalaciones de aire acondicionado, iluminación natural (**claraboyas**) formando conjunto estéticamente integrado.

- **Superficie máxima construible:** 7.200 m2 en planta baja con destino general de comercial y servicios profesionales diversos, y 900 m2 en planta 1ª con uso específico de oficinas.

- **Uso principal:** comercial y servicios en todas sus variantes, agupando locales de superficie individual no superior a 1.000 m2, y respondiendo a los siguientes usos pormenorizados:

- dotación comercial de consumo ordinario, alimentación con limitación de superficie, conservación y diversos.
- dotación comercial de consumo extraordinario: confección, menaje y complementarios.
- servicios, artesanía.
- deportes y cultura física.
- compras de impulso.
- equipamiento de hogar.
- ocio, hostelería y restauración.



- sanitario y asistencia profesional diversa.

En todo caso no podrá existir más de un local destinado a **comercio de alimentación**, quedando dicha unidad alimentaria inicialmente limitada a una **superficie máxima de 1000 m<sup>2</sup>**, hasta tanto se disponga de los criterios de equipamiento comercial, conforme se determina en el Acuerdo del Parlamento de Canarias de 14 de Julio de 1.994 en la regularización establecida a tal efecto en la Ley 4/1994 de 25 de Abril, de Ordenación de la Actividad Comercial en Canarias. Los diferentes locales resultantes de la organización interior del Centro Comercial tendrán asignados usos pormenorizados concretos dentro de los permitidos, pudiendo aguparse varios de ellos, con asimilación de un uso específico para el local resultante de modo que en todo caso la superficie de locales con un mismo uso **no podrá ser superior a 1.000 m<sup>2</sup>**.

**Usos prohibidos:** residenciales, industriales, deportivos y restantes no especificados.

**Aparcamientos:** El acceso al aparcamiento será controlado con servicio de vigilancia y control privado. Se fijan el número de aparcamientos en 192 plazas para vehículos ligeros ( 1 plaza/45 m<sup>2</sup>) y 9 plazas para camiones de suministro (1/1000 m<sup>2</sup>).

**Otras condiciones:** Con independencia de la estricta solución propuesta, y basada en condicionantes de la evolución del sector comercial en general, y del posible impacto que sobre el mismo imponga la Consejería de Industria y Comercio en el desarrollo del criterio de equipamiento comercial por mandato del Parlamento de Canarias en su Acuerdo de 14 de Julio de 1.994, se podrán reordenar los volúmenes, mediante la propuesta de la figura de **Estudio de Detalle**

- Ordenación de Volúmenes, partiendo de las siguientes determinaciones:

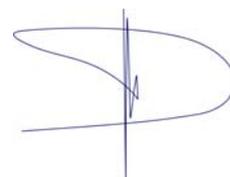
- Altura, edificación bajo rasante, uso principal, usos prohibidos y aparcamientos, en las mismas condiciones que la propuesta inicial.
- Superficie máxima construible: 7.200 m<sup>2</sup> con destino general de comercial y servicios profesionales se podrán disponer en dos plantas, con la limitación en planta primera de no más de 2500 m<sup>2</sup>, a los que se sumarán los 900 m<sup>2</sup> de oficinas.
- Superficie ocupable: la que resulte de la propuesta de ordenación, que se establecerá de modo que el volumen reordenado se configure dentro del perímetro definido en la propuesta base.
- Cómputo de superficies: No se medirán las plantas bajas diáfanas, ni los patios interiores, superiores a 6x6 m, ni calles con cubierta acristalada, siempre que se desarrollen con dos plantas de altura.
- Edificaciones sobre cubierta: No se permitirán edificaciones cerradas pero se podrá disponer los elementos complementarios de la instalación de aire acondicionado y de iluminación natural (claraboyas), formando conjunto estéticamente integrado en el volumen general. En planta primera se permitirán terrazas para uso de estancia con una superficie máxima del 10 % de la superficie del local en que se integra. Dicha

terrace se complementaria con una jardinera de superficie no inferior al 20 % de la superficie de la propia terraza. Las terrazas quedan reguladas en este caso para usos específicos de solarium, disposición de mesas al aire libre en caso de que el local asociado tenga como uso principal el de cafetería o restaurante. Las terrazas no podrán en ningún caso cubiertas, permitiéndose exclusivamente la disposición de sombrillas en centro de mesa, no obstante se podrá sobreponer la terraza con un vuelo de 2 m máximo (prolongación del alero) medido a partir de la línea de fachada del local cerrado.

**Condiciones de entorno:**

- Se resolverá la ocultación de vista de la zona final de carga y descarga de mercancías mediante muro perimetral de dos (2) metros de altura, y hundiendo la plataforma final 1,20 m respecto al muelle de carga.
- Se resolverá el almacenaje de basuras y desechos de embalaje en sótano.
- Se tratará el borde exterior de la parcela con zona perimetral pública con ajardinamiento y mantenimiento con cargo al Centro Comercial.
- El Aparcamiento exterior se proveerá de protección solar, un 50 % como máximo, con marquesinas apergoladas y el resto mediante arbolera.

Se adjunta Plano de ordenanzas CC con esquema de ordenanzas aplicables en la parcela.



Según se refiere en el precepto transcrito, el Plan Parcial diseñó dos soluciones urbanísticas posibles para la zona denominada “Área Comercial” (manzana 12):

A) SOLUCIÓN INICIAL (directamente materializable mediante la correspondiente licencia de edificación) :

Planta	Usos	M <sup>2</sup> const. (máximo)
baja	-Comercial y servicios profesionales diversos	7.200
Primera	-Oficinas	900
TOTAL M <sup>2</sup> const. (máximo)		8.100

B) SOLUCIÓN ALTERNATIVA (requería la previa aprobación de un Estudio de Detalle. Dicho Estudio de Detalle se tramitó y aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el día 3 de agosto de 2012) :

Planta	Usos	M <sup>2</sup> const. (máximo)
Baja	-Comercial y servicios profesionales diversos:	Entre 4.700 y 7.200*
Primera	-Comercial y servicios profesionales diversos: -Oficinas:	2.500* 900
TOTAL M <sup>2</sup> const. (máximo)		8.100

\* Toda la edificabilidad para uso comercial y de servicios que se consuma en la planta primera (con un máximo de 2.500 m<sup>2</sup>c) se restará de la planta baja. En ningún caso se superarán los 8.100 m<sup>2</sup>c máximos de edificabilidad para uso comercial.

De la lectura de las condiciones fijadas en el art. 35 de la Normativa del Plan Parcial del Polígono T-8 “El Tablero” (BOP Las Palmas de 26.03.2012) aplicable a la zona, resulta que la superficie máxima construible para cada uso es vinculante, de tal forma que en ambas soluciones los 900 m<sup>2</sup>c para uso de oficina solo pueden consolidarse si efectivamente se desea consumir dicha edificabilidad en la planta primera.

En caso de no utilizarse, esa edificabilidad no podría sumarse a los 7.200 m<sup>2</sup>c (solución inicial) ni a los 2.500 m<sup>2</sup>c (solución alternativa) destinados a usos comerciales y servicios profesionales diversos.

La normativa establece la posibilidad de construir un máximo de 900 m<sup>2</sup> en planta primera: **“con uso específico de oficinas”**.

Esta determinación no deriva de ninguna normativa general ni de ninguna disposición legal, sino que fue decidida unilateralmente por el Plan Parcial.

En el contexto actual no resulta posible comercializar el uso de oficinas en la zona, de tal forma que la edificabilidad ya materializada destinada a ese uso no podrá cumplir el fin inicialmente previsto, perdiéndose oportunidades empresariales y, por tanto, de empleo.

Por otro lado, en el núcleo del Tablero las ordenanzas permiten la instalación de oficinas y comercios en los bajos comerciales, comprobándose “in situ”, la escasa ocupación de dicha superficie con el uso de oficinas. La posible demanda para dicho uso queda cubierta en la oferta existente.

## 2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El objeto del presente expediente de modificación puntual del Plan Parcial consiste en suprimir la exigencia del uso específico de oficinas, posibilitando que la edificabilidad de 900 m<sup>2</sup>c reservada para este uso pueda utilizarse para usos comerciales.

La medida se plantea ante la dificultad de comercializar el uso de oficinas en el lugar, existiendo en cambio posibilidades razonables de consolidar el uso comercial ya implantado con carácter dominante.

Dicho objetivo puede conseguirse siguiendo el pertinente procedimiento de modificación de dicho instrumento de planeamiento, debiendo quedar claramente explicitado que esta medida no supondría incremento de la edificabilidad autorizada en la zona ni perjuicio alguno para el interés general.

Para ello se propone modificar la concreta ordenanza establecida para la zona en los siguientes términos<sup>1</sup>:

### **“ Artículo 35.- Área Comercial.**

*Afecta a la manzana 12*

**Superficie:** 16.700 m<sup>2</sup>

#### **Condiciones de volumen:**

*-Alineación exterior: La de cerramiento de parcela.*

*-Retranqueos: La edificación se ajustará al esquema de ordenación de volúmenes propuesto en el Plano de Ordenación de volúmenes, formando un bloque con dos plantas de altura.*

**Altura edificación:** *Dos (2) plantas. Altura máxima de 11,00 m. desde suelo a borde de cornisa de la 2ª planta. La planta baja será de altura libre entre un mínimo de 5 m y un máximo de 6 m de luz libre. Sobre esta altura se permitirá un forjado técnico de 2m. de altura máxima. La utilización de entreplantas útiles conllevará la reducción de la superficie construida en planta baja en cantidad igual a la planta útil. Se permite un elemento mástil-publicitario de 15 m de altura y 4m<sup>2</sup>de superficie.*

**Edificación bajo rasante:** *Se autoriza sótanos para uso de almacenes, áreas de carga y descarga, aparcamiento (20 plazas para personal), cuarto de máquinas e instalaciones técnicas, trasteros, aljibe reserva de agua y contraincendios, vestuarios de personal y servicios generales públicos.*

**Edificación sobre cubierta:** *No se permite edificación cerrada, pero se podrá disponer los elementos complementarios de las instalaciones de aire acondicionado, iluminación natural (claraboyas) formando conjunto estéticamente integrado.*

<sup>1</sup> Se destaca en azul y **negrita** las modificaciones propuestas.

**Superficie máxima construible: 7.200 m<sup>2</sup> en planta baja con destino general de comercial y servicios profesionales diversos y 900 m<sup>2</sup> en planta primera con destino general de comercial, servicios profesionales diversos y/u oficinas.**

**Uso principal:** comercial y servicios en todas sus variantes, agrupando locales de superficie individual no superior a 1.000 m<sup>2</sup>, y respondiendo a los siguientes pormenorizados:

-Dotación comercial de consumo ordinario, alimentación con limitación de superficie, conservación y diversos.

-Dotación comercial de consumo extraordinario: confección, menaje y complementarios.

-Servicios, artesanía.

-Deportes y cultura física.

-Compras de impulso.

-Equipamiento de hogar.

-Ocio, hostelería y restauración.

-Sanitario y asistencia profesional diversa.

En todo caso no podrá existir más de un local destinado a comercio de alimentación, quedando en todo caso **sometido a licencia comercial, en consideración a su superficie útil de exposición y venta, de acuerdo con lo previsto en la Legislación sectorial vigente.**

Los diferentes locales resultantes de la organización interior del Centro Comercial tendrán asignados usos pormenorizados concretos dentro de los permitidos, pudiendo agruparse varios de ellos, con asimilación de un uso específico para el local resultante de modo que en todo caso la superficie de locales con un mismo uso no podrá ser superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

**Usos prohibidos:** residenciales, industriales, deportivos y restantes no especificados.

**Aparcamientos:** El acceso al aparcamiento será controlado con servicio de vigilancia y control privado. Se fijan el número de aparcamientos en 192 plazas para vehículos ligeros (1 plaza/45m<sup>2</sup>) y 9 plazas para camiones de suministro (1/1000 m<sup>2</sup>).

Otras condiciones: Con independencia de la estricta solución propuesta, y basada en condicionantes de la evolución del sector comercial en general **en el marco de la Legislación sectorial vigente**, se podrán reordenar los volúmenes, mediante la propuesta de la figura de Estudio de Detalle.

-Ordenación de Volúmenes, partiendo de las siguientes determinaciones:

-Altura, edificación bajo rasante, uso principal, usos prohibidos y aparcamientos, en las mismas condiciones que la propuesta inicial.

**-Superficie máxima construible: Hasta 7.200 m<sup>2</sup> con destino general de comercial y servicios profesionales se podrán disponer en planta baja y hasta 3.400 m<sup>2</sup> en planta primera, sin que la suma total exceda de 8.100 m<sup>2</sup>.**

*-Superficie ocupable: la que resulte de la propuesta de ordenación, que se establecerá de modo que el volumen reordenado se configure dentro del perímetro definido en la propuesta base.*

*-Cómputo de superficies: No se medirán las plantas bajas diáfanas, ni los patios interiores, superiores a 6 x 6 m, ni calles con cubierta acristalada, siempre que se desarrollen con dos plantas de altura.*

*-Edificaciones sobre cubierta: No se permitirán edificaciones cerradas pero se podrá disponer los elementos complementarios de la instalación de aire acondicionado de iluminación natural (claraboya), formando conjunto estéticamente integrado en el volumen general. En planta primera se permitirán terrazas para uso de estancia con una superficie máxima de 10% de la superficie del local en que se integra.*

*Dicha terraza se complementaría con una jardinera de superficie no inferior al 20% de la superficie de la propia terraza. Las terrazas quedan reguladas en este caso para usos específicos de solárium, disposición de mesas al aire libre en caso de que el local asociado tenga como uso principal el de cafetería o restaurante. Las terrazas no podrán en ningún caso cubiertas, permitiéndose exclusivamente la disposición de sombrillas en centro de mesa, no obstante se podrá sobre tapar la terraza con un vuelo de 2 m. máximo (prolongación del forjado), medido a partir de la línea de fachada del local cerrado.*

#### **Condiciones de entorno:**

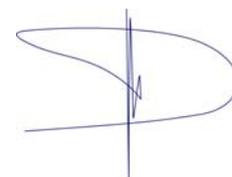
*-Se resolverá la ocultación de vista de la zona final de carga y descarga de mercancías mediante muro perimetral de dos (2) metros de altura, y hundiendo la plataforma final 1,20 m. respecto al muelle de carga.*

*-Se resolverá el almacenamiento de basuras y desechos de embalaje en sótano.*

*-Se tratará el borde exterior de la parcela con zona perimetral pública con ajardinamiento y mantenimiento con cargo al Centro Comercial.*

*-El Aparcamiento exterior se proveerá de protección solar, un 50% como máximo, con marquesinas apergoladas y el resto mediante arbolera.*

*Se adjunta Plano de ordenanzas CC con esquema de ordenanzas aplicables en la parcela. "*



### **3 JUSTIFICACIÓN DEL INTERES PÚBLICO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA.**

Para que la modificación del Plan Parcial sea procedente, la legislación urbanística exige motivar adecuada y suficientemente la razón que justifica la actuación, con expresión de los intereses generales a que sirve (art. 3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).

Por otro lado, teniendo en cuenta que el planeamiento urbanístico de San Bartolomé de Tirajana no se ha adaptado a la legislación vigente, la citada modificación puntual debe justificar que no alteraría de forma sustancial el modelo territorial establecido y que es conveniente y oportuna (Disposición Transitoria Segunda, apartado 6, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias).

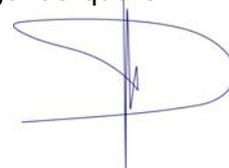
En este sentido, la modificación puntual del Plan Parcial es conveniente y oportuna porque permitiría consolidar un proyecto empresarial susceptible de generar nuevas actividades económicas y oportunidades de empleo en un contexto de crisis económica que demanda de las Administraciones Públicas decisiones ágiles y comprometidas con la tarea de recuperación económica.

En esta misma línea, se ajusta al interés general en la medida que favorecerá nuevas oportunidades de empleo al permitir la implantación de negocios que en este momento están excluidos, convirtiéndose en un pequeño ejemplo del mandato de promoción y fomento de la economía productiva y competitiva que favorezca el empleo que impone la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, a las Administraciones Públicas.

Además, desde el punto de vista de la sostenibilidad económica, la medida propuesta no producirá impacto alguno en la Hacienda municipal, ya que no comportará ninguna repercusión financiera para la misma, ni afecta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera a los que está sometido la Administración municipal (art. 7.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, y art. 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).

### **4 EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA.**

La entrada en vigor de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, introdujo en nuestro ordenamiento jurídico la necesidad de realizar la evaluación los planes urbanísticos, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiéndose que tienen efectos significativos sobre el medio ambiente aquellos planes y programas que tengan cabida en alguna de las categorías que en dicha Ley se refieren.



Ahora bien, en el caso de los planes que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial y en el caso de las modificaciones menores de los mismos la Ley 9/2006 únicamente exige realizar la evaluación ambiental de los mismos cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente (art. 3).

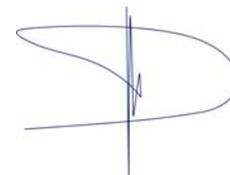
Concretando la regulación estatal, en Canarias el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, establece en su art. 24 que serán objeto de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la formulación, revisión o modificación sustancial, de la totalidad de los Planes que integran el Sistema de Planeamiento de Canarias.

En conclusión, teniendo en cuenta el alcance de la modificación que se propone, que se concreta en un simple cambio de uso de una parcela sin incremento de aprovechamiento ni de edificabilidad, estamos en presencia de una modificación no sustancial del Plan Parcial que no requiere evaluación ambiental.

## **5 MANTENIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

Tal y como se ha explicado anteriormente, la presente iniciativa no produce aumento del aprovechamiento urbanístico lucrativo ya previsto por el Plan Parcial, lo cual se constata no solo apreciando que no se alteran los parámetros de edificabilidad o densidad vigentes, sino, además, considerando que en el proceso de desarrollo y ejecución del Plan Parcial ya se materializaron las operaciones de equidistribución entre los propietarios y de cesión a favor del Ayuntamiento del 15 por 100 del aprovechamiento tipo del sector (recuérdese que el Plan Parcial se formuló en desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales de la Villa de San Bartolomé de Tirajana, aprobadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 22 de julio de 1986, y bajo la legislación entonces vigente), habiéndose ponderado ya en el origen los diferentes usos, intensidades, tipologías edificatorias y demás circunstancias urbanísticas concurrentes para determinar las cesiones que debían realizar los promotores del desarrollo del sector al Ayuntamiento.

Tampoco el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana (Texto Refundido de 26.11.2006) prevé coeficientes de ponderación de los diferentes usos urbanísticos que pudieran determinar la apreciación de un mayor valor del uso comercial respecto al de oficinas. De hecho, la sustitución del uso de oficinas por el uso comercial que se pretende se ajusta plenamente al modelo urbanístico establecido para el sector y no supone alteración de ninguno de los parámetros de aprovechamiento (edificabilidad, densidad máxima, ocupación, altura y parcela mínima) previstos en la ficha del sector que incorpora el Plan General de Ordenación



(se adjunta como anexo la ficha correspondiente al Sector de suelo urbanizable programado nº 8).

Por tanto, al no darse un incremento del aprovechamiento lucrativo ya reconocido por el Plan Parcial no existe una obligación de cesión complementaria a favor del Ayuntamiento (ni de suelo dotacional ni de aprovechamiento urbanístico) que deba exigirse al promotor de la presente modificación puntual al no generar la misma plusvalía alguna.

## 6 PROMOTOR.

El promotor del presente expediente es GESTIÓN DE PROPIEDADES EL SIGLO, S.L. (CIF B-38773263), que actúa en ejercicio del derecho a presentar este tipo de iniciativas recogido en el art. 55. 2 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

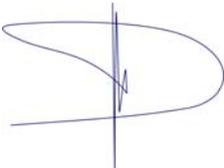
Dando cumplimiento a lo previsto en el apartado 3 del art. 70 *ter* de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se deja constancia de que los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre la finca afectada durante los cinco años anteriores a su iniciación, son los siguientes:

PROPIETARIO	FECHA DE ADQUISICIÓN
GESTION DE PROPIEDADES EL SIGLO, S.L.	20 DE ABRIL DE 2006.

## 7 RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

En respuesta al punto 4 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias celebrada el 20 de Diciembre de 2013, cabe aclarar que el promotor de esta Modificación Puntual es propietario único de la parcela y por tanto único afectado.

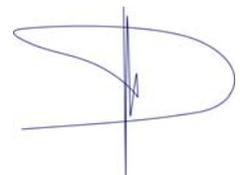
En San Bartolomé de Tirajana, a 3 de Noviembre de 2014.

  
El Arquitecto,  
Fdo. ...  


1. SUBSANACION DEFICIENCIAS A LA COMISION DE ORDANACION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS / SESION DEL 20 DICIEMBRE DE 2013 FEBRERO 2014  
2. SUBSANACIONES AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. NOVIEMBRE 2014  
ACERCA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "EL PORTAL DEL TABLERO", POLÍGONO T-8, "EL TABLERO".

**ANEXO 1**

**FICHA SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO Nº8**



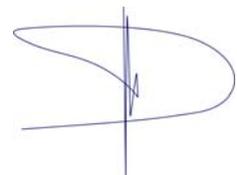
**SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 8**

**Sector Nº S 8**

<b>Denominación: TABLERO (Planning City).</b>	
<b>Localización en plano N. 23</b>	
<b>A. DATOS BASICOS</b>	
A1. Superficie	118.926 m2
A2. Uso global	Residencial y comercial.
<b>B. INDICES DE APROVECHAMIENTO</b>	
B1. Edificabilidad del sector	0,39 m2/m2.
B2. Densidad máxima	27,50 Viv/Ha.
B3. Ocupación	60% para 2 plantas y 90% para 3 plantas.
B4. Altura	2 y 3 P.
B5. Parcela mínima	200 m2 en edificación pareada 120 m2 en edificación en hilera 97,50 m2 en escalonada 1.009 m2 en bloques
<b>C. CESIONES</b>	
C1. Sistemas generales	
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	
<b>D. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO:</b>	
<b>E. GESTION</b>	Privada por Compensación
<b>F. PLAZOS</b>	
F1. Presentación del Plan Parcial.	1 año
F2. Presentación del Proy. de Urb. + p. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazos de edificac.	4 años

1. SUBSANACION DEFICIENCIAS A LA COMISION DE ORDANACION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS / SESION DEL 20 DICIEMBRE DE 2013 FEBRERO 2014  
2. SUBSANACIONES AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. NOVIEMBRE 2014  
ACERCA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "EL PORTAL DEL TABLERO", POLÍGONO T-8, "EL TABLERO".

<b>ANEXO DE SUSTITUCION</b>	<b>1 - DOCUMENTOS PARA SER SUSTITUIDOS</b> <b>2 - DOCUMENTOS MODIFICADOS</b>
-----------------------------	---



## 1 - DOCUMENTO PARA SER SUSTITUIDOS

### CAPITULO V.ZONA DE AREA COMERCIAL

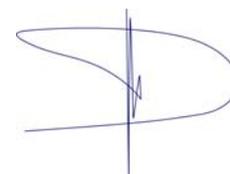
#### ARTICULO 35.- Área comercial

Afecta a la manzana 12

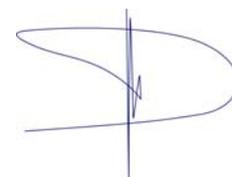
**Superficie: 16.700 m<sup>2</sup>**

#### **Condiciones de Volumen:**

- **Alineación exterior:** La de cerramiento de parcela.
- **Retranqueos:** La edificación se ajustará al esquema de ordenación de volúmenes propuesto en el Plano de Ordenación de Volúmenes, formando un bloque con dos plantas de altura.
- **Altura edificación:** Dos (2) plantas. Altura máxima de 11,00 m. desde suelo a borde de cornisa de la 2ª planta. La planta baja será de altura libre entre un mínimo de 5 m. y un máximo de 6 m de luz libre. Sobre esta altura se permitirá un forjado técnico de 2 m de altura máxima. La utilización de entreplantas útiles conllevará la reducción de la superficie construida en planta baja en cantidad igual a la planta útil.
- Se permite un elemento mástil-publicitario de 15 m de altura y 4 m<sup>2</sup> de superficie.
- **Edificación bajo rasante:** Se autoriza sótanos para uso de almacenes, áreas de carga y descarga, aparcamiento (20 plazas para personal), cuarto de máquinas e instalaciones técnicas, trasteros, aljibe reserva de agua y contra incendios, vestuarios de personal y servicios generales públicos.
- **Edificación sobre cubierta:** No se permite edificación cerrada, pero se podrá disponer los elementos complementarios de las instalaciones de aire acondicionado, iluminación natural, (claraboyas) formando conjunto estéticamente integrado.
- **Superficie máxima construible:** 7.200 m<sup>2</sup> en planta baja con destino general de comercial y servicios profesionales diversos, y 900 m<sup>2</sup> en planta 1ª con uso específico de oficinas.
- **Uso principal:** comercial y servicios en todas sus variantes, agrupando locales de superficie individual no superior a 1.000 m<sup>2</sup>, y respondiendo a los siguientes usos pormenorizados:
  - dotación comercial de consumo ordinario, alimentación con limitación de superficie, conservación y diversos.
  - dotación comercial de consumo extraordinario: confección, menaje y complementarios.
  - servicios, artesanía.
  - deportes y cultura física.
  - compras de impulso.
  - equipamiento de hogar.



- ocio, hostelería y restauración.
- sanitario y asistencia profesional diversa.  
En todo caso no podrá existir más de un local destinado a comercio de alimentación, quedando dicha unidad alimentaria inicialmente limitada a una superficie máxima de 1000 m<sup>2</sup>, hasta tanto se disponga de los criterios de equipamiento comercial, conforme se determina en el Acuerdo del Parlamento de Canarias de 14 de Julio de 1994, y en la regulación establecida a tal efecto en la Ley 4/1994, de 25 de Abril, de Ordenación de la Actividad Comercial en Canarias.  
Los diferentes locales resultantes de la organización interior del Centro Comercial tendrán asignados usos pormenorizados concretos dentro de los permitidos, pudiendo agruparse varios de ellos, con asimilación de un uso específico para el local resultante de modo que en todo caso la superficie de locales con un mismo uso no podrá ser superior a 1000 m<sup>2</sup>.
- **Usos prohibidos:** residenciales, industriales, deportivos y restantes no especificados.
- **Aparcamientos:** El acceso al aparcamiento será controlado con servicio de vigilancia y control privado. Se fija el número de aparcamientos en 192 plazas para vehículos ligeros (1 plaza/45 m<sup>2</sup>) y 9 plazas para camiones de suministro (1/1000 m<sup>2</sup>).
- **Otras condiciones:** Con independencia de la estricta solución propuesta, y basada en condicionantes de la evolución del sector comercial en general, y del posible impacto que sobre el mismo imponga la Consejería de Industria y Comercio en el desarrollo del criterio de equipamiento comercial por mandato de Parlamento de Canarias en su Acuerdo de 14 de Julio de 1994, se podrán reordenar los volúmenes, mediante la propuesta de la figura de Estudio de Detalle.
- Ordenación de Volúmenes, partiendo de las siguientes determinaciones:
- Altura, edificación bajo rasante, uso principal, usos prohibidos y aparcamientos, en las mismas condiciones que la propuesta inicial.
- Superficie máxima construible: 7.200 m<sup>2</sup> con destino general de comercial y servicios profesionales se podrán disponer en dos plantas con la limitación en planta primera de no más de 2500 m<sup>2</sup>, a los que se sumarán los 900 m<sup>2</sup> de oficinas.
- Superficie ocupable: la que resulte de la propuesta de ordenación, que se establecerá de modo que el volumen reordenado se configure dentro de perímetro definido en la propuesta base.
- Cómputo de superficies: No se medirán las plantas bajas diáfanas, ni los patios interiores, superiores a 6x6 m, ni calles con cubierta acristalada, siempre que se desarrollen con dos plantas de altura.
- Edificaciones sobre cubierta: No se permitirán edificaciones cerradas pero se podrá disponer los elementos complementarios de la instalación de aire acondicionado y de iluminación natural (claraboyas), formando conjunto estéticamente integrado en el volumen general. En planta primera se permitirán terrazas para uso de estancia con una superficie máxima de 10% de la superficie del local en que se integra.

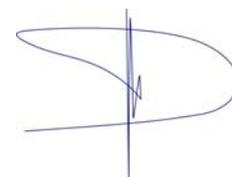


Dicha terraza se complementaría con una jardinera de superficie no inferior al 20% de la superficie de la propia terraza. Las terrazas quedan reguladas en este caso para usos específicos de solárium, disposición de mesas al aire libre en caso de que el local asociado tenga como uso principal el de cafetería o restaurante. Las terrazas no podrán ir, en ningún caso cubiertas, permitiéndose exclusivamente la disposición de sombrillas en centro de mesa, no obstante se podrá sobre tapar la terraza con un vuelo de 2 m máximo (prolongación del forjado) medido a partir de la línea de fachada del local cerrado.

**Condiciones de entorno:**

- Se resolverá la ocultación de vista de la zona final de carga y descarga de mercancías mediante muro perimetral de dos (2) metros de altura, y hundiendo la plataforma final 1,20 m respecto al muelle de carga.
- Se resolverá el almacenaje de basuras y desechos de embalaje en sótano.
- Se tratará el borde exterior de la parcela con zona perimetral pública con ajardinamiento y mantenimiento con cargo al Centro Comercial.
- El Aparcamiento exterior se proveerá de protección solar, un 50% como máximo, con marquesinas apergoladas y el resto mediante arbolera.

Se adjunta Plano de ordenanzas CC con esquema de ordenanzas aplicables en la parcela.



## 2 - DOCUMENTO MODIFICADO

### **" Artículo 35.- Área Comercial.**

Afecta a la manzana 12

**Superficie:** 16.700 m<sup>2</sup>

#### **Condiciones de volumen:**

-Alineación exterior: La de cerramiento de parcela.

-Retranqueos: La edificación se ajustará al esquema de ordenación de volúmenes propuesto en el Plano de Ordenación de volúmenes, formando un bloque con dos plantas de altura.

**Altura edificación:** Dos (2) plantas. Altura máxima de 11,00 m. desde suelo a borde de cornisa de la 2ª planta. La planta baja será de altura libre entre un mínimo de 5 m y un máximo de 6 m de luz libre. Sobre esta altura se permitirá un forjado técnico de 2m. de altura máxima. La utilización de entreplantas útiles conllevará la reducción de la superficie construida en planta baja en cantidad igual a la planta útil. Se permite un elemento mástil-publicitario de 15 m de altura y 4m<sup>2</sup>de superficie.

**Edificación bajo rasante:** Se autoriza sótanos para uso de almacenes, áreas de carga y descarga, aparcamiento (20 plazas para personal), cuarto de máquinas e instalaciones técnicas, trasteros, aljibe reserva de agua y contraincendios, vestuarios de personal y servicios generales públicos.

**Edificación sobre cubierta:** No se permite edificación cerrada, pero se podrá disponer los elementos complementarios de las instalaciones de aire acondicionado, iluminación natural (claraboyas) formando conjunto estéticamente integrado.

**Superficie máxima construible:** 7.200 m<sup>2</sup> en planta baja con destino general de comercial y servicios profesionales diversos y 900 m<sup>2</sup> en planta primera con destino general de comercial, servicios profesionales diversos y/u oficinas.

**Uso principal:** comercial y servicios en todas sus variantes, agrupando locales de superficie individual no superior a 1.000 m<sup>2</sup>, y respondiendo a los siguientes pormenorizados:

-Dotación comercial de consumo ordinario, alimentación con limitación de superficie, conservación y diversos.

-Dotación comercial de consumo extraordinario: confección, menaje y complementarios.

-Servicios, artesanía.

-Deportes y cultura física.

-Compras de impulso.

-Equipamiento de hogar.

-Ocio, hostelería y restauración.

-Sanitario y asistencia profesional diversa.

En todo caso no podrá existir más de un local destinado a comercio de alimentación, quedando en todo caso **sometido a licencia comercial, en consideración a su superficie útil de exposición y venta, de acuerdo con lo previsto en la Legislación sectorial vigente.**

Los diferentes locales resultantes de la organización interior del Centro Comercial tendrán asignados usos pormenorizados concretos dentro de los permitidos, pudiendo agruparse varios de ellos, con asimilación de un uso específico para el local resultante de modo que en todo caso la superficie de locales con un mismo uso no podrá ser superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

**Usos prohibidos:** residenciales, industriales, deportivos y restantes no especificados.

**Aparcamientos:** El acceso al aparcamiento será controlado con servicio de vigilancia y control privado. Se fijan el número de aparcamientos en 192 plazas para vehículos ligeros (1 plaza/45m<sup>2</sup>) y 9 plazas para camiones de suministro (1/1000 m<sup>2</sup>).

Otras condiciones: Con independencia de la estricta solución propuesta, y basada en condicionantes de la evolución del sector comercial en general **en el marco de la Legislación sectorial vigente**, se podrán reordenar los volúmenes, mediante la propuesta de la figura de Estudio de Detalle.

-Ordenación de Volúmenes, partiendo de las siguientes determinaciones:

-Altura, edificación bajo rasante, uso principal, usos prohibidos y aparcamientos, en las mismas condiciones que la propuesta inicial.

-Superficie máxima construible: **Hasta 7.200 m<sup>2</sup> con destino general de comercial y servicios profesionales se podrán disponer en planta baja y hasta 3.400 m<sup>2</sup> en planta primera, sin que la suma total exceda de 8.100 m<sup>2</sup>.**

-Superficie ocupable: la que resulte de la propuesta de ordenación, que se establecerá de modo que el volumen reordenado se configure dentro del perímetro definido en la propuesta base.

-Cómputo de superficies: No se medirán las plantas bajas diáfanas, ni los patios interiores, superiores a 6 x 6 m, ni calles con cubierta acristalada, siempre que se desarrollen con dos plantas de altura.

-Edificaciones sobre cubierta: No se permitirán edificaciones cerradas pero se podrá disponer los elementos complementarios de la instalación de aire acondicionado de iluminación natural (claraboya), formando conjunto estéticamente integrado en el volumen general. En planta primera se permitirán terrazas para uso de estancia con una superficie máxima de 10% de la superficie del local en que se integra.

*Dicha terraza se complementarí­a con una jardinera de superficie no inferior al 20% de la superficie de la propia terraza. Las terrazas quedan reguladas en este caso para usos especí­ficos de solárium, disposici3n de mesas al aire libre en caso de que el local asociado tenga como uso principal el de cafetería o restaurante. Las terrazas no podrán en ningún caso cubiertas, permitiéndose exclusivamente la disposici3n de sombrillas en centro de mesa, no obstante se podrá sobre tapar la terraza con un vuelo de 2 m. máx­imo (prolongaci3n del forjado), medido a partir de la lí­nea de fachada del local cerrado.*

**Condiciones de entorno:**

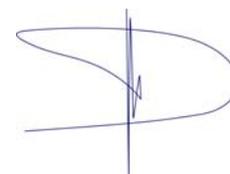
*-Se resolverá la ocultaci3n de vista de la zona final de carga y descarga de mercancías mediante muro perimetral de dos (2) metros de altura, y hundiendo la plataforma final 1,20 m. respecto al muelle de carga.*

*-Se resolverá el almacenamiento de basuras y desechos de embalaje en s3tano.*

*-Se tratará el borde exterior de la parcela con zona perimetral p3blica con ajardinamiento y mantenimiento con cargo al Centro Comercial.*

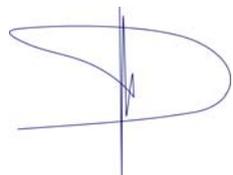
*-El Aparcamiento exterior se proveerá de protecci3n solar, un 50% como máx­imo, con marquesinas apergoladas y el resto mediante arbolera.*

*Se adjunta Plano de ordenanzas CC con esquema de ordenanzas aplicables en la parcela. "*



1. SUBSANACION DEFICIENCIAS A LA COMISION DE ORDANACION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS / SESION DEL 20 DICIEMBRE DE 2013 FEBRERO 2014  
2. SUBSANACIONES AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. NOVIEMBRE 2014  
ACERCA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "EL PORTAL DEL TABLERO", POLÍGONO T-8, "EL TABLERO".

PLANOS.





PROMOTOR:  
GESTIÓN DE PROPIETARIOS  
EL SIGLO S.L.

SITUACIÓN:  
POLIGONO T-8  
TABLERO DE MASPALOMAS

EL ARQUITECTO:  
HECTOR PORTILLO SANTANA

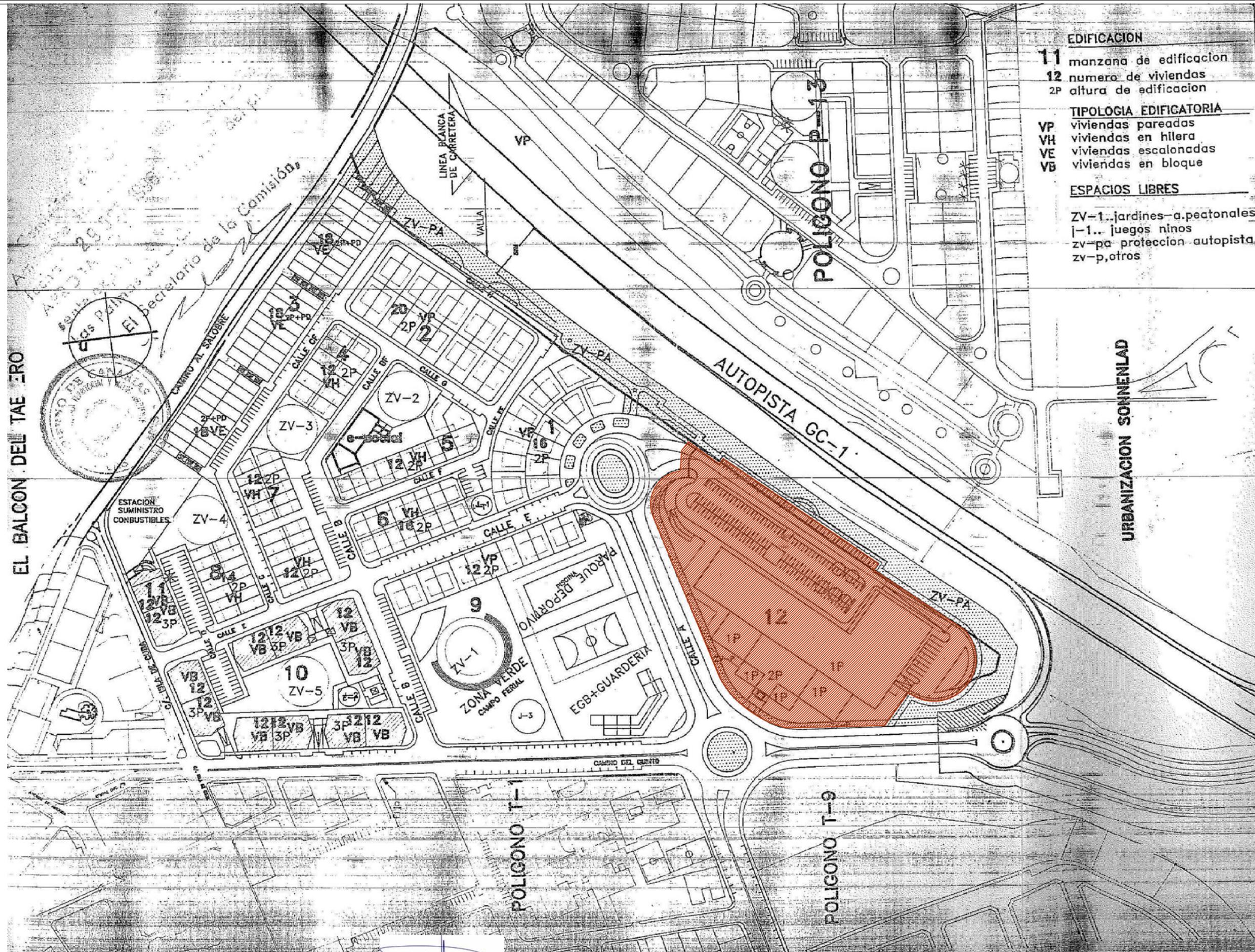
ESCALAS:  
A3  
1:2000

TÍTULO:  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN  
PARCIAL "EL PORTAL DEL  
TABLERO", POLÍGONO T-8, "EL  
TABLERO".

FECHA:  
Agosto 2013  
EXPEDIENTE:

DESIGNACIÓN:  
PLANOS DE INFORMACION:  
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

Nº PLANO:  
1  
HOJA 1 DE 1



PROMOTOR:  
 GESTIÓN DE PROPIEDADES  
 EL SIGLO S.L.

SITUACIÓN:  
 POLIGONO T-8  
 TABLERO DE MASPALOMAS

EL ARQUITECTO:  
 HECTOR PÓRTILLO SANTANA

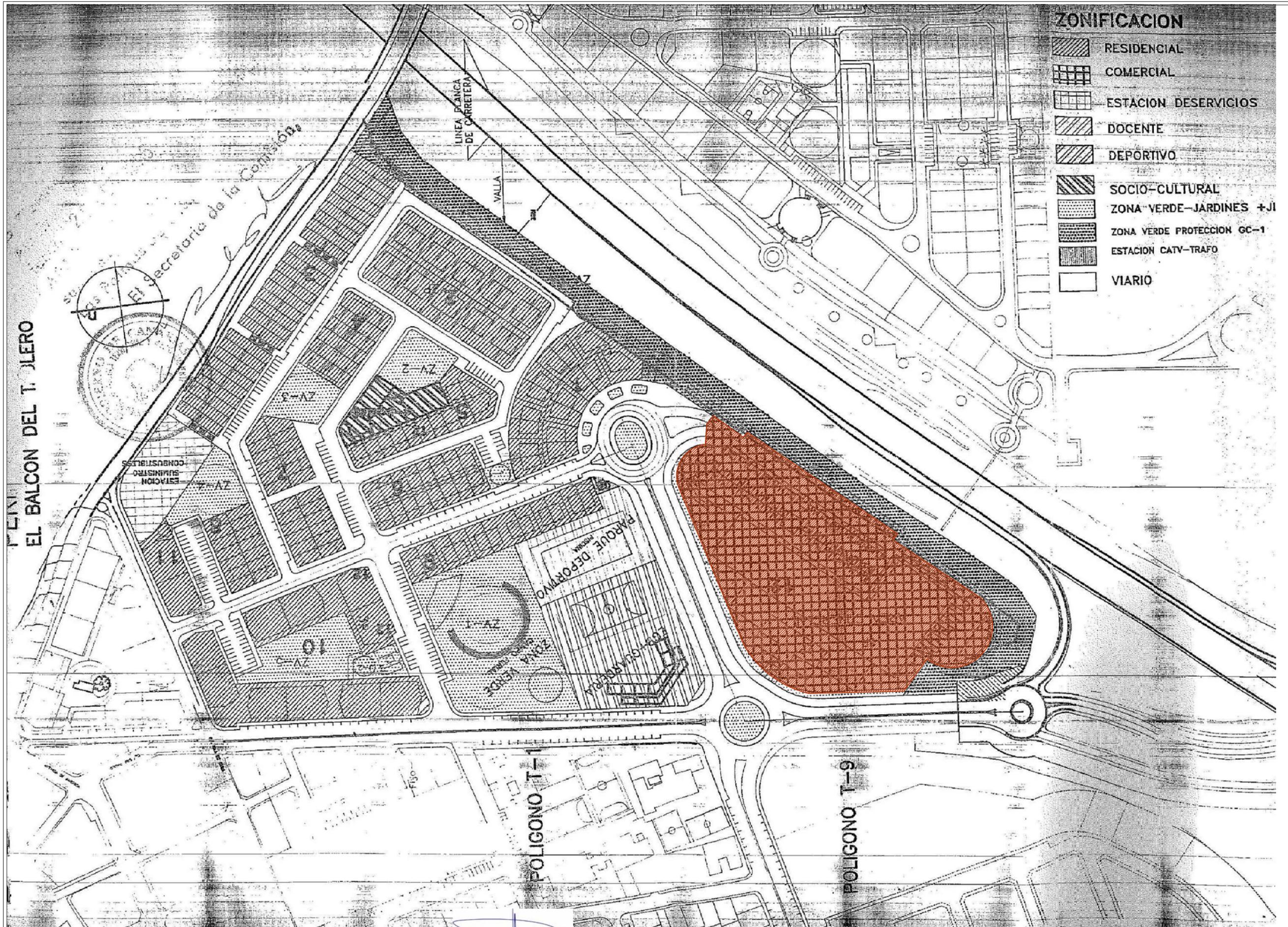
ESCALAS:  
 S/E

TÍTULO:  
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN  
 PARCIAL "EL PORTAL DEL  
 TABLERO", POLÍGONO T-8, "EL  
 TABLERO".

FECHA:  
 ENERO 2014  
 EXPEDIENTE:

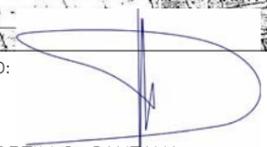
DESIGNACIÓN:  
 PLANO DE ORDENACION DEL PLAN  
 PARCIAL / PARCELA COMERCIAL

Nº PLANO:  
 1.1  
 HOJA 1 DE 1



PROMOTOR:  
GESTIÓN DE PROPIEDADES  
EL SIGLO S.L.

SITUACIÓN:  
POLIGONO T-8  
TABLERO DE MASPALOMAS

EL ARQUITECTO:  
  
HECTOR PORTILLO SANTANA

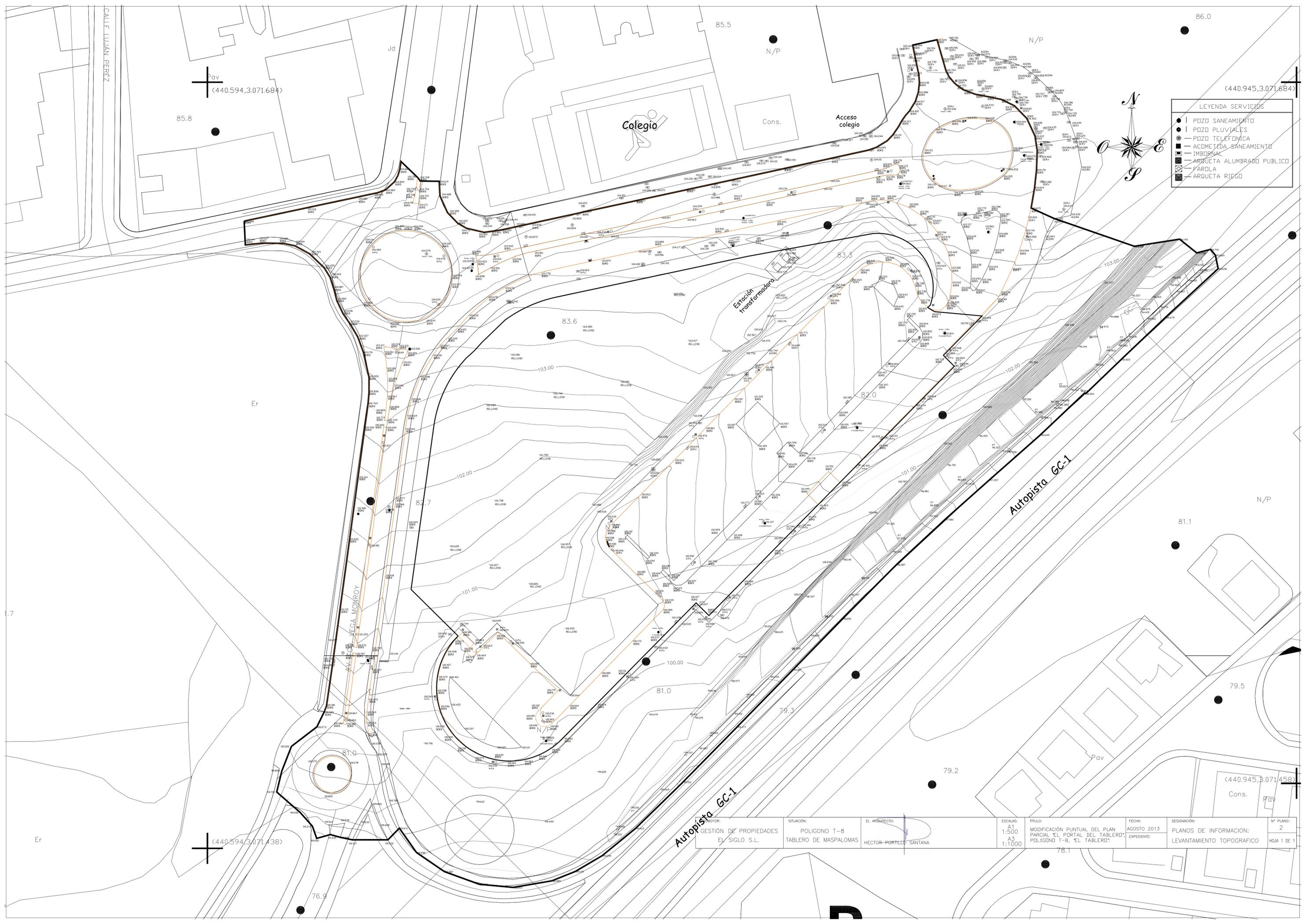
ESCALAS:  
S/E

TÍTULO:  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN  
PARCIAL "EL PORTAL DEL  
TABLERO", POLÍGONO T-8, "EL  
TABLERO".

FECHA:  
ENERO 2014  
EXPEDIENTE:

DESIGNACIÓN:  
PLANO DE ORDENACION DEL PLAN  
PARCIAL / PARCELA COMERCIAL

Nº PLANO:  
1.2  
HOJA 1 DE 1



Pav  
(440.594,3.071.684)

(440.945,3.071.684)

LEYENDA SERVICIOS	
●	POZO SANEAMIENTO
○	POZO PLUVIALES
⊙	POZO TELEFONICA
—	ACOMETIDA SANEAMIENTO
—	IMBORRAL
—	ARBOETA ALUMBRADO PUBLICO
—	FARDLA
—	ARQUETA RIEGO



(440.594,3.071.438)

(440.945,3.071.458)

MOTOR: GESTION DE PROPIEDADES EL SIGLO S.L.	SITUACION: POLIGONO T-8 TABLERO DE MASPALOMAS	EL ARQUITECTO: HECTOR PORTILLO SANTANA	ESCALAS: A1 1:500 A3 1:1000	TITULO: MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "EL PORTAL DEL TABLERO" POLIGONO T-8, "EL TABLERO"	FECHA: AGOSTO 2013 EXPEDIENTE:	DESIGNACION: PLANOS DE INFORMACION: LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	N° PLANO: 2 HOJA 1 DE 1
---	---	---	---	---	--------------------------------------	---	-------------------------------