

# REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Revisión MAYO 2016

## URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

DEL SECTOR 20 (HORNILLO 3C 2/3)

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR 20-A (HORNILLO 3C-2/3-A)

**Expedientes:**

Revisión Parcial del PGOU'96

Ordenación Pormenorizada:

Sector 20-A – Hornillo 3C 2/3

**Situación:**

Termino Municipal de San Bartolomé de Tirajana.

**Promotor:**

SONNENLAND INVERSIONES S.L.U.

**Arquitecto:**

Luis Cabrera Correa – Colegiado nº 675

**Geógrafo:**

Informe de Sostenibilidad Ambiental – I.S.A.

Dina Sánchez Mateos – Colegiada nº 0956

**Fecha:**

Mayo 2016

Ref.341-15

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA  
DEL SECTOR 20 (HORNILLO 3C 2/3)



**Expediente:**

Revisión Parcial del PGOU'96:  
Sector 20 – Hornillo 3C 2/3

**Situación:**

Termino Municipal de San Bartolomé de Tirajana

**Promotor:**

SONNENLAND INVERSIONES S.L.U.

**Arquitecto:**

Luis Cabrera Correa – Colegiado nº 675

**Fecha:**

Mayo 2016

Ref.341-15

## REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

### SECTOR 20 (S-20) – EL HORNILLO 3C-2/3

#### 1.- ANTECEDENTES

##### A) Plan General de Ordenación Urbana

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96), fue aprobado definitivamente el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC), acuerdos publicados en el Boletín Oficial de Canarias número 68, de 5 de Noviembre de 1996 y el número 144, de 15 de noviembre de 1996 y cuya Normativa fue publicada en el BOP nº 61 de 6 de diciembre de 1996, clasificó el terreno objeto de la presente revisión, como Suelo Urbanizable Programado, Sector 20 – El Hornillo 3C-2/3.



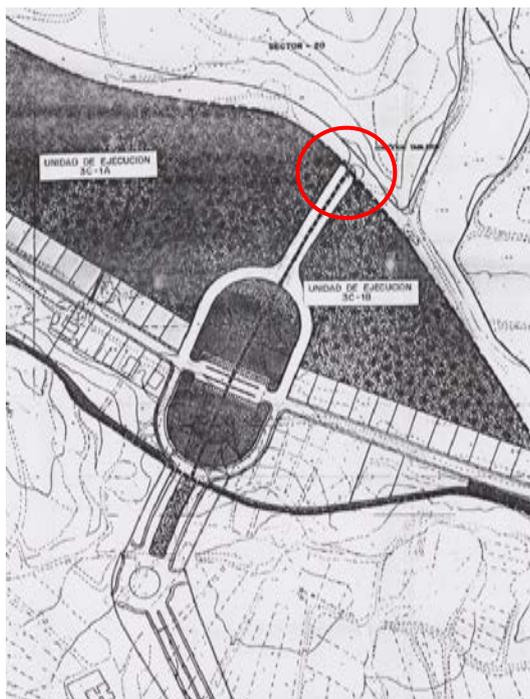
PLANO 46 - PGOU'96 – SECTOR 20 – EL HORNILLO 3C-2/3

Estableciendo para su desarrollo, las determinaciones adjuntas, que entre otras establece:

- Superficie 233.000 m<sup>2</sup>.
- Uso Global: Residencial
- Edificabilidad del sector: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Densidad máxima: 20 viv./ha.
- Altura: 2 plantas.
- Sistema General adscrito de 17.600 m<sup>2</sup> en el Parque Urbano de Tabaqueras.

Asimismo, el Plan general establece dos acceso indicativos en conexión del suelo urbano de Sonnenland al noreste (ver imagen anterior), y el sector 19 del El Hornillo 3C en la zona sur coincidente con el barranco de Tabaqueras.



### B) Plan Insular de Ordenación





El Plan Insular de Ordenación, para su desarrollo posterior (Norma Directiva – ND), establece en el artículo 269 determinaciones e instrucciones específicas al PGO de San Bartolomé de Tirajana (3PGO2), afectando al ámbito territorial del Hornillo y más concretamente al sector S20, objeto de este documento (3D22):

- Vía de conexión del Tablero con la GC-500 a través del Hornillo, caracterizada como vía interior de dicha área. Será necesario resolver su trazado por el parque urbano del Barranco de Tabaqueras y su correcta articulación con los sectores residenciales.

*El sector S-20, a lo largo de su extensión superficial, presta continuidad funcional, a una trama viaria existente, que partiendo, del vértice superior de Sonnenland, articula los accesos a la GC-500, el Tablero y la zona turística y prolonga atravesando el barranco de tabaqueras, para enlazar con el Sector 19 del Hornillo 3C. Dicho vial, se constituye en vial interior de dicha área, debiendo su trazado, articular los otros sectores residenciales.*

- Ampliación del equipamiento del área de El Hornillo mediante la extensión del Parque Urbano del Barranco de la Tabaquera hacia las Cuarterías de Calderín a través de una zona de ocio. Incorporación de un nuevo parque urbano al Sur de El Tablero colindante con la zona de ocio de Calderín, y oferta de equipamiento y comercio para El Hornillo y Sonnenland. Tratamiento del cauce del Barranco de la Tabaquera, manteniendo libres sus laderas y fondo.
- Tratamiento de cornisa bordeando el cauce del Barranco de Tabaqueras, manteniendo libres sus laderas y fondo, organizando recorridos peatonales paralelos a las curvas de nivel.
- Jerarquización del sistema viario y recualificación del ambiente urbano a través del equipamiento y la edificación residencial.

## 2.- OBJETO DE LA REVISIÓN

Con la presente revisión parcial se pretende:

Dividir el actual sector 20 de suelo urbanizable en dos sectores, el 20-A y el 20-B, integrándose en el primero la totalidad de los terrenos de los promotores de la presente modificación y se procedería a su ordenación con el mismo grado de precisión que un Plan Parcial (suelo urbanizable sectorizado ordenando - SUSO), y el segundo, el situado en la zona sur, como no ordenado para posibilitar que sus propietarios lo desarrollen en función de sus intereses (suelo urbanizable sectorizado no ordenado – SUSNO).

Con la ordenación del sector 20-A se dividirá el mismo en dos unidades de actuación, lo cual se justifica en el documento adjunto de la ordenación pormenorizada.

Efectuar una corrección de errores detectado en la delimitación del Sistema General adscrito al sector, Parque Urbano de Tabaqueras, en el lindero con el suelo urbano de Sonnenland (parcelas 1 y 10) y ubicar físicamente el citado Parque Urbano delimitando el dominio público del barranco de Tabaqueras. Asimismo, se ubicará físicamente que partes de dicho sistema general se adscriben a los dos nuevos sectores que se pretenden.

Modificar la altura máxima permitida de las edificaciones aumentando esta de 2 a 3 plantas, para posibilitar otras tipologías de edificaciones residenciales.

Delimitar correctamente el espacio libre de protección de la autopista GC-1 a partir del la zona de vallado de la misma (límite de expropiación), por lo que se requerirá modificar la superficie total del Sector inicial y por tanto la de los dos nuevos sectores que se proponen.

### 3.- INTERES GENERAL

*1. La Revisión Parcial del Plan General permite el desarrollo de una unidad, que de otro modo no sería posible, debido a que una parte de la propiedad no quiere desarrollar el suelo. Por lo tanto, esta Revisión Parcial permite el desarrollo coherente de un área establecida en el Plan General.*

*2. Además supone un avance en el desarrollo del enlace de comunicaciones hacia la zona de Melonerías. Estableciéndose una estrategia de desarrollo territorial de carácter socioeconómico.*

*3. El desarrollo de la unidad, permite la creación de una bolsa de Viviendas Protegidas, las cuáles son una demanda en la actualidad debido a las circunstancias económicas del momento. El crecimiento en altura de éstas va a permitir rebajar la densidad del Plan Parcial con viviendas de una planta.*

### 4.- JUSTIFICACIÓN LEGAL Y URBANÍSTICA DE LA REVISIÓN

#### A) JUSTIFICACIÓN LEGAL

En cuanto a interés general se deben de considerar los siguientes aspectos:

De acuerdo con apartado 1 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias

*1. En tanto se procede a la adaptación plena del planeamiento territorial o urbanístico a las determinaciones del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y de la presente ley, podrá iniciarse o continuarse la tramitación de los Planes Territoriales de Ordenación previstos en el artículo 23 del citado Texto Refundido, así como la de los Planes Parciales de Ordenación y de los Planes Especiales de Ordenación, correspondiendo, en todo caso, la competencia para su aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de*

*ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en el plazo máximo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en la citada consejería.*

*Los planes, en todo caso, deberán ajustar sus determinaciones al citado Texto Refundido y a la presente ley, así como al planeamiento insular adaptado.*

*Serán igualmente admisibles, con las mismas condiciones de adecuación al marco normativo, las modificaciones y revisiones parciales de tales planes, así como del planeamiento general o insular, siempre que las nuevas determinaciones no supongan un cambio sustancial del modelo territorial, atribuyéndose la competencia de aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando tal competencia no esté legalmente atribuida a dicho órgano colegiado o al Gobierno de Canarias.*

La presente documentación tiene amparo en lo dispuesto en el Capítulo III del Título I del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (artículos 54 a 60):

Artículo 55. Iniciativa para formular la alteración de los instrumentos de ordenación

- 1. La revisión o modificación de los instrumentos de ordenación territorial serán promovidas por las mismas Administraciones públicas competentes para la formulación. (.....)*
- 2. Salvo en el caso de las Directrices, cualquier persona, individual o colectivamente, podrá solicitar la modificación puntual de los instrumentos de ordenación, acompañando a su propuesta los documentos escritos y cartográficos que estime conveniente para la mejor explicación y justificación de la iniciativa. De admitirse a trámite, la modificación puntual será impulsada de oficio con arreglo al procedimiento establecido, dándose cuenta al solicitante.*

Dado que una de las modificaciones que se pretende es delimitar correctamente el sistema general del Barranco de Tabaqueras, al haberse detectado error en su delimitación junto al lindero con el Plan de Ordenación de Sonnenland (parcelas 1 y 10), así como determinar la superficie total de dicho sistema general, entendemos que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 56.1. e) del mencionado reglamento:

Artículo 56. Revisión de los instrumentos de ordenación

1. La revisión de los instrumentos de ordenación se podrá llevar a cabo por la concurrencia de alguno de los siguientes motivos:

(.....)

e) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales. (.....).

Tratándose además de una Revisión Parcial en consonancia con lo dispuesto en el artículo 57.1:

Artículo 57. Revisión parcial de los instrumentos de ordenación

1. Procederá la Revisión Parcial cuando, concurriendo alguno de los supuestos consignados en el número 1 del artículo anterior, la alteración alcance sólo a una parte de la ordenación o áreas determinadas del municipio, y no implique por sí misma, ni sumada a revisiones parciales anteriores o simultáneas, una reconsideración del modelo territorial establecido, o la variación de una parte significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural.

Dicha revisión parcial no precisará de avance de planeamiento de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del citado artículo, al no encontrarse en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 28.4.

En cuanto al procedimiento de las revisiones y modificaciones de los instrumentos de ordenación, el artículo 45 del TRLOTENC aprobado por el DL 1/2000, de 8 de mayo, entre otros establece:

2. La revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en este Texto Refundido o en los mismos instrumentos. La modificación no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento.

Asimismo, en relación con la evaluación ambiental de planes, el artículo 24 del Decreto 55/2006, entre otros establece:

1. 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 relación con la subdivisión en sectores resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 32.2.B) del TRLOTENC aprobado por el DL 1/2000, de 8 de mayo:

2) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable



Por tanto el Sector 20 quedaría dividido por el trazo recto de aguas vertientes que define los límites originales de la propiedad mancomunada del resto de propietarios, resultando dos sectores perfectamente diferenciados en cuanto a sus límites territoriales y titularidad, asegurando el acceso a estos nuevos sectores de forma diferenciada, ya que, por un lado el Sector 20-A tendría acceso directo desde la urbanización colindante de Sonnenland y a través de la carretera existente en el barranco de Tabaqueras, y por otro el Sector 20-B tendría su acceso independiente a través de la citada carretera, de forma que se garantiza la posibilidad de desarrollo independiente de ambos.

La presente revisión parcial del PGOU'96 no supone aumento de la densidad, se reparten la densidad de 20 viviendas/Ha, establecida originalmente.

El Parque urbano de Tabaqueras adscrito al Sector 20, el cual se delimita en el apartado siguiente, y con una superficie de 17.600 m<sup>2</sup>, se asignara a cada uno de los dos sectores resultantes de esta revisión, de forma proporcional al aprovechamiento en tanto proporcional a la superficie de los mismos, tal y como se detalla en las fichas siguientes.

Además del espacio libre paralelo a la autopista GC-1, que se trata en el punto 3 siguiente, el Sector 20-B deberá disponer las zonas verdes de cesión que resulten como consecuencia de la ordenación del mismo, en colindancia con el Barranco de Tabaqueras.

## 2. Delimitación física del Parque Urbano de Tabaqueras.

El PGOU'96 establece en su memoria, apartado 8 del capítulo IV, que el Parque Urbano de Tabaqueras dispone de una superficie total de 44.000 m<sup>2</sup> de los cuales son de dominio público 26.400 m<sup>2</sup> y el resto a obtener con una superficie de 17.600 m<sup>2</sup>, superficie que coincide con el Sistema General adscrito al Sector 20 que nos ocupa.

No existe un documento gráfico en el PGOU'96 que delimite exactamente los terrenos que constituyen el Sistema General del Parque Urbano de Tabaqueras. En el plano 46 se delimita parte de ese Sistema General correspondiendo en su mayor parte a terrenos del cauce público del Barranco de Tabaqueras y al del Tablero, existiendo un error en la delimitación del mismo entre el sector 20 y el suelo urbano de Sonnenland (parcela 1 y 10), en el que el límite de este último debe desplazarse hacia el oeste, quedando entre este y el sector 20 una franja que constituye en su totalidad cauce público del Barranco del Tablero.

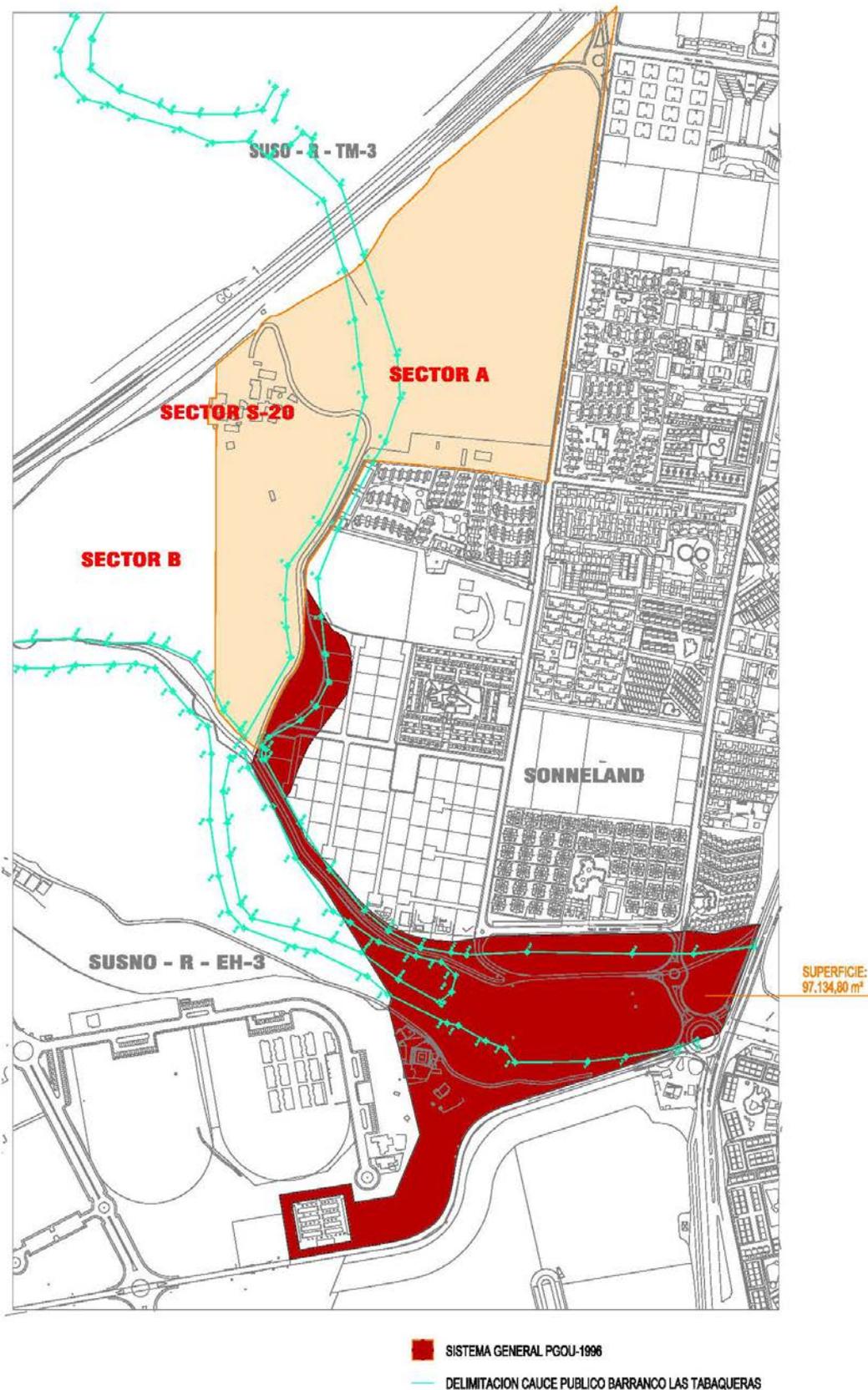
La delimitación del Sistema General se encuentra con mayor grado de precisión en el plano nº 45 del PGOU (Sector 19 de Suelo Urbanizable Programado – Hornillo 3C-1), donde no se grafía el cauce público de los dos barrancos existentes (Tabaqueras y Tablero).

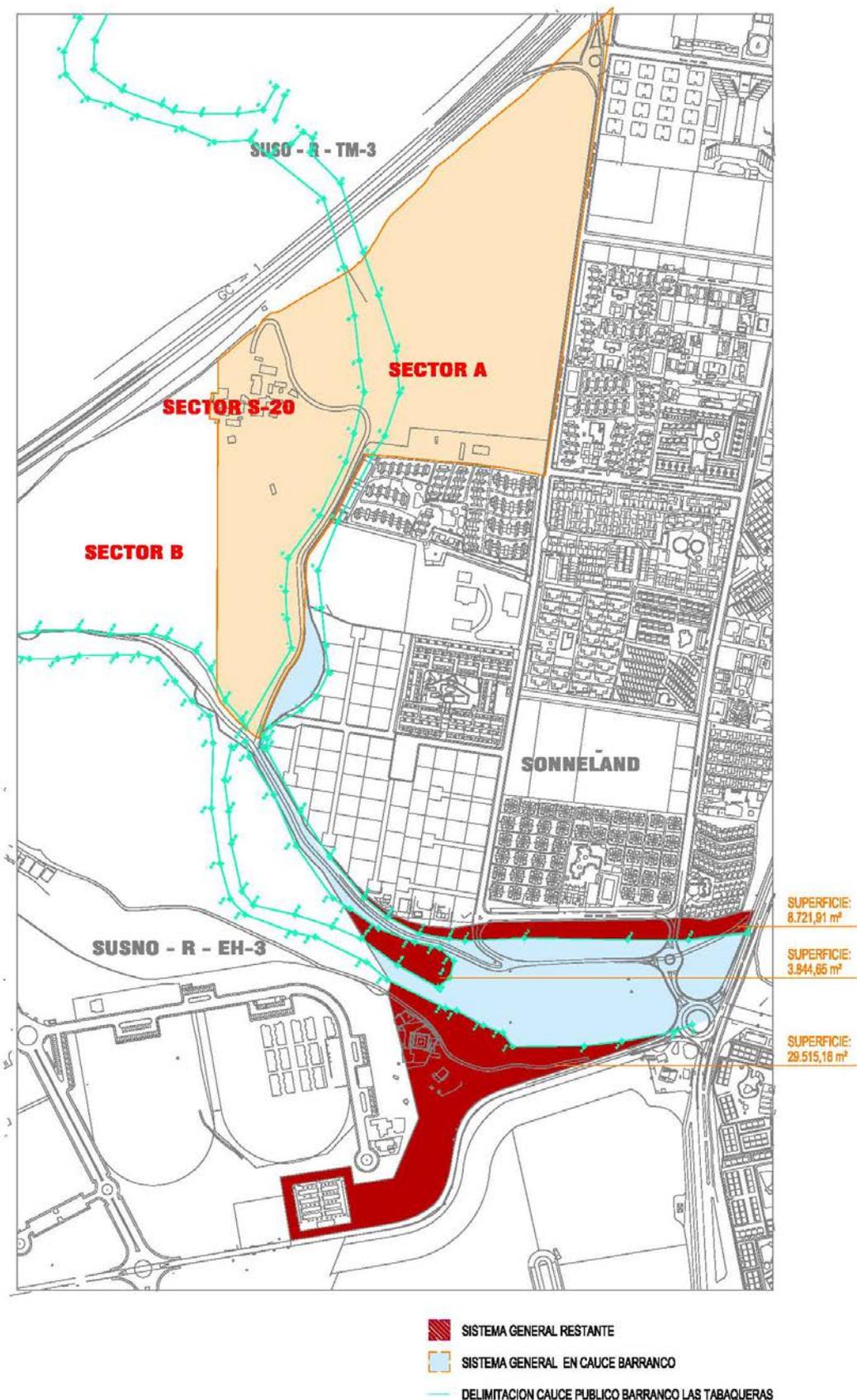
Según la documentación gráfica que se adjunta al presente documento de revisión el sistema general de posible adscripción al sector, descontando la superficie que constituye el cauce público del barranco (42.081,74 m2), está constituido por tres partes cuyas superficies son:

- Isleta central entre cauces públicos ..... 3.844,65 m2
- Entre el deslinde y el lindero sur de Sonnenland..... 8.721,91 m2
- Entre el deslinde, la carretera GC-500, El Plan de Ordenación  
"El Hornillo 3A" y el cementerio de Pedraza (1)..... 29.515,18 m2

Lo cual supone una superficie total de ..... **42.081,74 m2**

- (1) Los terrenos del sistema general en esta zona incluyen unas edificaciones existentes junto al lindero este del plan de ordenación "El Hornillo 3A". Si bien el PGOU incluye los terrenos afectados por estas edificaciones en el sistema general del Parque Urbano de Tabaqueras, por otro lado parece querer dotar de acceso rodado a las mismas mediante la prolongación de un vial desde el fondo de saco proyectado en la unidad de ejecución B el Sector 19, El Hornillo 3C-1





En cuanto al Sistema General, corresponden en proporción de aprovechamiento y superficie las siguientes cantidades:

Al Sector 20-A, 12.241,47 m<sup>2</sup> de superficie, situados entre el deslinde de la carretera GC-500, El Plan de Ordenación "El Hornillo 3A" y el cementerio de Pedraza.

Al sector 20-B le corresponderán **5.358,53 m<sup>2</sup>**, de los cuales 276.95 m<sup>2</sup> están situados entre el cauce público y el lindero sur de Sonnenland y 5.081.58 m<sup>2</sup> entre dicho cauce público y la carretera GC-500, por su lado este.

### 3. Delimitación correcta del sector 20 en su lindero con la autopista GC-1.

Dado que el plan general del 96 fijaba el ámbito de la actuación hasta el límite de la autopista de la autopista GC1, asignando a este suelo Urbanizable Programado nº 20, una superficie de **233.000 m<sup>2</sup>**. Ahora bien, mediante informe remitido al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana por parte de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación, de fecha 8 de marzo del 2015 y número de registro 8668, por el cual se reduce el ámbito del Sector, una vez la actuación queda ajustada a la Línea Límite de Expropiaciones, coincidente en este caso con el vallado de la Autopista GC-1, quedando por tanto reducido el Sector 20 a **229.180,86 m<sup>2</sup>** de superficie.

*"Dado que la Línea de Expropiación se grafía a mano sobre una copia de papel impreso Din A1 y cuyas proporciones deformadas incrementan la longitud de cada plano entre 18 y 22 ms. de medición real, se procede a su digitalización. Una vez escalado y devuelto a su verdadera proporción sobre la cartografía de Grafcan, se comprueba que la línea de expropiación es coincidente con la línea de vallado existente..."*

*"Como consecuencia de ello, el Servicio de Expropiaciones Oriental de esta Consejería en su informe de fecha 19 de marzo expone que dado que los planos oficiales que se encuentran realizados con fecha de Noviembre de 1989 y grafiados de forma manual, se considera que antes de la ejecución de las obras por parte del Promotor se deberá hacer un replanteo en el terreno de la Línea Límite de Expropiaciones (color azul) con la asistencia de representantes de esta Administración, a efectos de lo cual deberá notificarse a esta Consejería con 15 días de antelación la fecha que se vaya a proceder el inicio de los trabajos en el Sector 20 del PGO de San Bartolomé de Tirajana".*

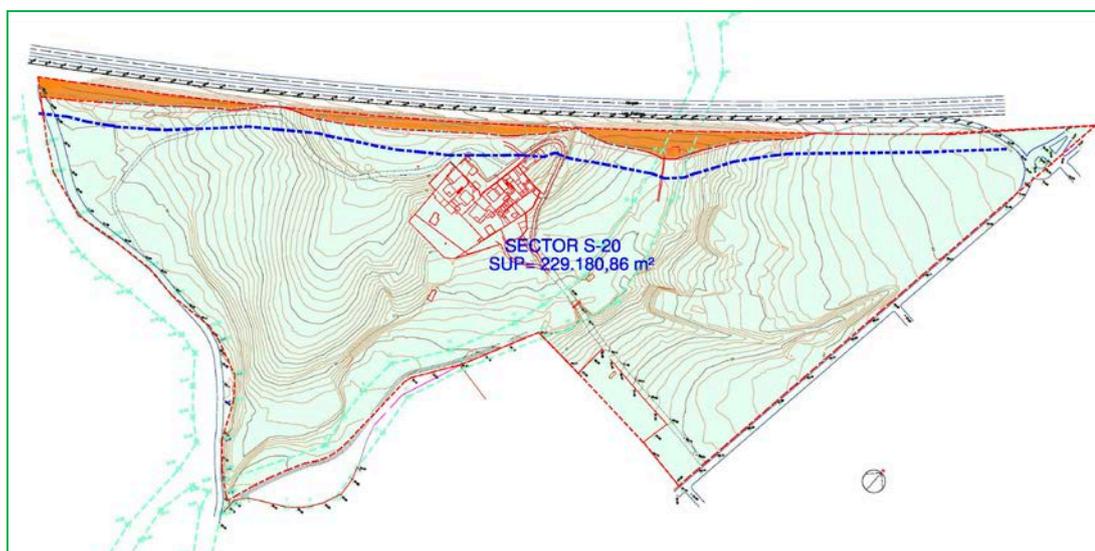
*En consecuencia, la superficie del Sector nº20 una vez ajustado a la Línea Límite de Expropiaciones, reduce su ámbito en 3.819,14 metros cuadrados de superficie pasando a tener por tanto 229.180,86 m<sup>2</sup> de superficie total.*

*Por otro lado, se detallan y grafían los terrenos situados al Este del Sector donde confluyen los accesos de la autopista y acceso al Tablero de Maspalomas y cuyos aprovechamientos adscritos a este Plan Parcial pertenecen a sus legítimos propietarios en compensación de la obligatoria cesión a carreteras.*

L.:

PLANO QUE MODIFICA EL POLIGONO DEL SECTOR S-20 (PLAN GENERAL DEL 96)

AJUSTE AL VALLADO DE LA AUTOPISTA



#### 4. Modificación de la altura máxima permitida a las edificaciones de dos a tres plantas.

El promotor de la presente revisión del PGOU pretende llevar a cabo en las parcelas que resulten de la ordenación pormenorizada un producto inmobiliario que de cómo resultado una baja densidad edificatoria y una altura que varíe entre una y dos plantas, para ello se plantea el desarrollo edificatorio de la zona con una tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada, así como la tipología de vivienda colectiva en dos plantas pero cuyo resultado formal se asemeje al de la vivienda unifamiliar.

Con la finalidad de lograr el objetivo marcado es necesario concentrar el resto de la edificabilidad en edificaciones de tres plantas para las que se fijaría como criterio para su implantación el que no fueran visibles desde la autopista GC-1, reservando el terreno con preponderancia visual desde esta vía rápida para las edificaciones de una y dos plantas, si bien, puntualmente, se prevé disponer de un edificio singular con altura de tres plantas en el punto de conexión del suelo urbano de Sonnenland con el nuevo vial que comunica esta urbanización con la zona del Hornillo.

En la ordenación pormenorizada del sector que se tramita conjuntamente con esta revisión se puede apreciar la aplicación práctica de los criterios expuestos, para ello se disponen las edificaciones de tres plantas (que coinciden con las parcelas que albergarán las viviendas de protección pública) en las cotas más bajas del plan y linealmente a lo largo del desarrollo del vial interior que comunica la zona del Hornillo con la de Sonnenland y el Tablero, procurando que su visión directa desde la autopista sea imperceptible.

Esta posibilidad, además de resultar apropiada para salvar los desniveles topográficos, permite, como ya se ha dicho, una menor ocupación

### 3.- RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

A la presente Revisión Parcial del PGOU'96 le resulta de aplicación la reserva de Viviendas Protegidas de acuerdo Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

- **Artículo 32. B4) del TRLOTENC'00 aprobado por el DL 1/2000, de 8 de mayo:**

En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir a la construcción de viviendas protegidas al menos el 30% por ciento de la Edificabilidad Residencial.

- **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**

- Disposición transitoria primera. Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida y regla temporal excepcional.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, la reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las comunidades autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, desde el 1 de julio de 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en esta ley

El Plan Parcial de Ordenación determinará la edificabilidad residencial así como el aprovechamiento del Sector y asignará la superficie de suelo necesaria para poder materializar dicho porcentaje de Viviendas Protegidas

Las Palmas de Gran Canaria a Mayo 2016

Fdo: Luis Cabrera Correa - Arquitecto

FICHA VIGENTE DEL SECTOR 20

## SECTOR URBANIZABLE PROGRAMADO N° 20

### SECTOR 20

<b>Denominación:</b> EL HORNILLO 2C-2/3 <b>Localización en plano N. 46</b>	
<b>A. DATOS BÁSICOS</b>	
A1. Superficie	233.000 m2
A2. Uso global	Residencial
<b>B. ÍNDICES DE APROVECHAMIENTO</b>	
B1. Edificabilidad del sector	0,25 m2/m2
B2. Densidad máxima	20 Viv/Ha.
B3. Altura	2 plantas
B4. Parcela mínima	300 m2
<b>C. CESIONES</b>	
C1. Sistemas generales	17.600 m2 en Parque Urbano "Tabaqueras"
C2. Suelo corresp. al aprovechamiento tipo	
<b>D. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO</b>	
Adaptación a la operación estratégica NTS del PIOT	
<b>E. GESTIÓN</b>	Compensación
<b>F. PLAZOS</b>	
F1. Presentación del Plan Parcial	5 años
F2. Presentación del Proy. De Urb. + P. de compensación	1 año
F3. Ejecución de la urbanización	2 años
F4. Plazo de edific.	4 años

FICHAS A SUSTITUIR DEL SECTOR 20

**SECTOR URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENANDO N° 20-A**  
**SECTOR 20-A**

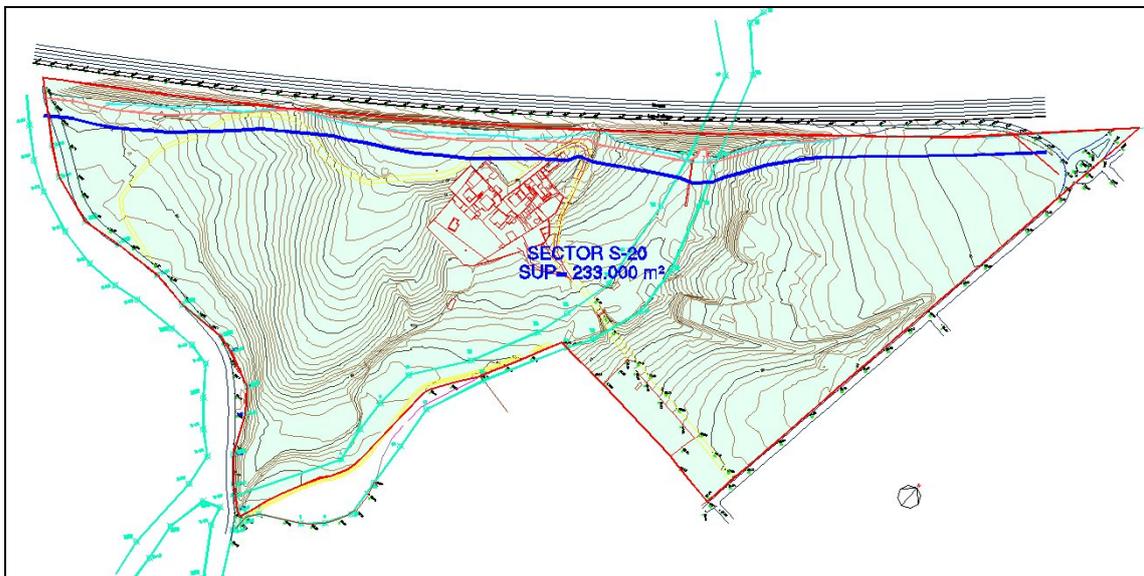
<b>Denominación:</b> EL HORNILLO 2C-2/3-A Localización en plano N. 46	
<b>A. DATOS BÁSICOS</b>	
A1. Superficie	159.404,02 m2. (Según informe de carreteras)
A2. Uso global	Residencial
<b>B. ÍNDICES DE APROVECHAMIENTO</b>	
B1. Edificabilidad del sector	0,25 m2/m2
B2. Densidad máxima	20 Viv/Ha.
B3. Altura	De 1 a 3 plantas
B4. Parcela mínima	300 m2
<b>C. CESIONES</b>	
C1. Sistemas generales	12.241,47 m2 en Parque Urbano "Tabaqueras".
C2. Suelo correspondiente al aprovechamiento medio	
<b>D. RESERVA DE SUELO VIVIENDAS PROTEGIDAS.</b>	
El 30% de la Edificabilidad residencial se destinara a Viviendas Protegidas, según Artículo 32. B4) del TRLOTENC'00 aprobado por el DL 1/2000, del 8 de mayo:	
<b>E. GESTIÓN</b>	Privado
<b>F. PLAZOS</b>	
F1. Ordenación pormenorizada	Simultáneo con la presente Revisión Parcial del PGOU'96
F2. Presentación de la iniciativa y proyectos de gestión y urbanización	6 meses a contar desde la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada del Sector.
F3. Cumplimiento de los deberes de cesión y distribución equitativa de beneficios y cargas.	2 años contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada
F4. Ejecución de la urbanización	2 años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del P.U.
F5.. Plazo para solicitar licencia de edificación	4 años contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudico la gestión y ejecución.

## SECTOR URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENANDO N° 20-B

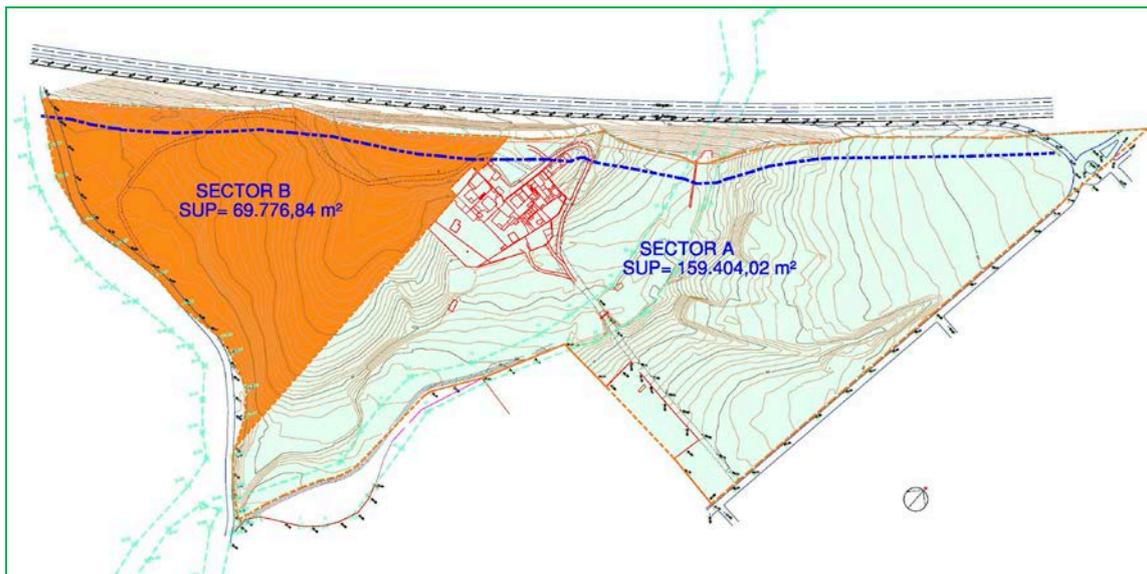
### SECTOR 20-B

<b>Denominación:</b> EL HORNILLO 2C-2/3-B Localización en plano N. 46	
<b>A. DATOS BÁSICOS</b>	
A1. Superficie	69.776,84 m2
A2. Uso global	Residencial
<b>B. ÍNDICES DE APROVECHAMIENTO</b>	
B1. Edificabilidad del sector	0,25 m2/m2
B2. Densidad máxima	20 Viv/Ha.
B3. Altura	<b>1 a 3 plantas.</b>
B4. Parcela mínima	300 m2
<b>C. CESIONES</b>	
C1. Sistemas generales	5.358,53 m2 en Parque Urbano "Tabaqueras".
C2. Suelo correspondiente al aprovechamiento medio	
<b>D. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>	
Los espacios libres y zonas verdes resultantes de la ordenación del sector se dispondrán en colindancia con el Barranco de Tabaqueras	
<b>E. RESERVA DE SUELO VIVIENDAS PROTEGIDAS</b>	
El 30% de la Edificabilidad residencial se destinara a Viviendas Protegidas, según Artículo 32. B4) del TRLOTENC'00 aprobado por el DL 1/2000, del 8 de mayo:	
<b>F. SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	Privado
<b>G. PLAZOS</b>	
G1. Presentación de la iniciativa, plan parcial y proyectos de gestión y urbanización	4 años a contar desde la entrada en vigor de la presente Revisión Parcial del PGOU'96.
G2. Cumplimiento de los deberes de cesión y distribución equitativa de beneficios y cargas.	2 años contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada
G3. Ejecución de la urbanización	2 años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del P.U., sin que la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados desde la aprobación definitiva del plan parcial.
G4. Plazo para solicitar licencia de edificación	4 años contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudico la gestión y ejecución.

# PLANO VIGENTE DEL SECTOR 20



PLANO DEL SECTOR S-20 A SUSTITUIR



SECTORES 20-A Y 20-B



## ÍNDICE

### 1.- MEMORIA.

#### CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES

- 1.1.-SITUACIÓN. ESTADO ACTUAL.
- 1.2.-ACCESOS.
- 1.3.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 1.4.-ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

#### CAPÍTULO II.- PROMOTOR Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACIÓN.

- 2.1.-PROMOTOR.
- 2.2.-REDACTORES ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- 2.3.-JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACIÓN.
- 2.4.-JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL DEL PLAN.

#### CAPÍTULO III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 3.1.-NORMATIVA DE APLICACIÓN.
- 3.2.-ADECUACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO EN EL CONTEXTO MUNICIPAL.
- 3.3.-DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y ESTRUCTURAS DE LA PROPIEDAD.
- 3.4.-INVENTARIO TERRITORIAL. (cont. ambiental)
- 3.5.-DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. (cont. ambiental)

#### CAPÍTULO IV.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

#### CAPÍTULO V.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.

#### CAPÍTULO VI.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES. (cont. ambiental)

#### CAPÍTULO VII.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

#### CAPÍTULO VIII.- DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

- 8.1.- RED DE ABASTECIMIENTO, RIEGO Y CONTRAINCENDIOS.
- 8.2.- RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES.
- 8.3.- RED DE TELEFONÍA.
- 8.4.- RED ELÉCTRICA.
- 8.5.- RED VIARIA.
- 8.6.- ESPACIOS LIBRES.

#### CAPÍTULO IX.- APROVECHAMIENTOS.

#### CAPÍTULO X.- CUADROS DE SUPERFICIES Y DATOS GLOBALES.

### 2.- PLAN DE ETAPAS.

### 3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PREVISIONES SOBRE LA CONSERVACIÓN DE LA URB.

### 4.- ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO.

5.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

6.- ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS Y DE LA COMUNICACIÓN.

## RELACIÓN DE PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I1- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- I2- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.
- I3- PLANO DE PROPIEDADES.
- I4- SISTEMA GENERAL.
- I5- UNIDADES DE ACTUACION.
- I.6.0 CONDICIONANTES A LA ORDENACION
- I6-1- ALTERNATIVA ORDENACION 1.
- I6-2- ALTERNATIVA ORDENACION 2.
- I6-3- ALTERNATIVA ORDENACION 3.
- I6-4- ALTERNATIVA ORDENACION 4.
- I.7- SECCIONES AUTOPISTA.

### PLANOS DE ORDENACIÓN

- O1- ZONIFICACIÓN.
- O2- PARCELARIO.
- O3- RED VIARIA Y RASANTES.
- O.4.1 PERFILES TRANSVERSALES 1, 2, 3 Y 4.
- O.4.2 PERFILES TRANSVERSALES 5,6,7,Y 8.
- O.4.3 PERFILES LONGITUDINALES.
- O.4.4 PERFILES TRANSVERSALES AREA COMERCIAL.
- O.4.5 PERFILES LONGITUDINALES AREA COMERCIAL.
- O5- SECCION TIPO VIALES.
- O6- SEÑALIZACION DE VIALES.
- O.7 RED DE ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIOS.
- O8- RED DE RIEGO.
- O9- RED DE SANEAMIENTO.
- O10- RED DE PLUVIALES.
- O11- RED DE TELEFONIA.
- O12- RED DE BAJA TENSION.
- O13- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

# ORDENACIÓN PORMENORIZADA

## SECTOR 20-A

### EL HORNILLO 3C-2/3-A

**MEMORIA**

## CAPITULO I

## ANTECEDENTES

## 1.1.- SITUACIÓN. ESTADO ACTUAL.

El sector 20-A, objeto de esta Ordenación Pormenorizada, se organiza al oeste del núcleo urbano de Sonnenland, sobre un territorio físicamente delimitado, que declina suavemente hacia su encuentro con el cauce del barranco de Tabaqueras. Sobre la superficie árida y despejada, se descubren los trazos curvilíneos de antiguos bancales y redes de riego, cuya procedencia agrícola permanece desatendidas al uso.

Dicho sector limita al norte con la línea del vallado y expropiación de la autopista GC-1 (Informe De Carreteras); Al sur, con la línea quebrada que une los puntos de amojonamiento del cauce del Barranco de Tabaqueras. Al este; con el suelo urbano de la urbanización de Sonnenland, y al Oeste con el El Hornillo 3C-2/3-B.



Su acceso, al poniente, desde el vial principal de Sonnenland, parte en ángulo recto, un camino irregular, que desciende hacia el cauce del barranco del Tablero y remonta la ladera arriba, en pendiente excedida, para dar acceso a los usuarios a la zona central del ámbito, donde desperfila, el trato irregular de un conjunto de edificaciones agrupadas y otras sueltas, cuya historia reciente, remonta a los años pretéritos de 1.975, cuando cuatro viviendas aisladas, dieron origen a una realidad variada y compleja, y procedente del paulatino desmembrar del suelo, fueron colmando el espacio, con el resurgir espontaneo e imprevisible de edificaciones, no reguladas. Dicha complejidad, la constituyen edificaciones, cuyos límites difusos y volumetrías veladas, debieran ser objetivo preciso de estudio más profundo y detallado.



VUELO AÑO 1975



VUELO AÑO 2012



PANORÁMICA GRUPO DE VIVIENDAS EXISTENTES

## 1.2.- ACCESOS.

El sector, en su extensión superficial, se encuentra frente a bordes franqueados por saltos topográficos, muros de cerca, vallados de autopista y barrancos, quedando su acceso, limitado a dos zonas. La una, en zona más alta, discurre a lo largo de la calle recta, Dr. Agustín Millares Carló del suelo urbano de Sonnenland, y la otra, la cota más baja, donde discurre el vial que da acceso al colegio Almas y es tangencial al barranco de Tabaqueras.



CALLE DR. AGUSTÍN MILLARES CARLÓ



BARRANCO DE TABAQUERAS

### 1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Tal y como se justifica en el apartado 3.3 del capítulo III y la documentación gráfica adjunta, la propiedad del suelo, se encuentra bastante fragmentada, resultando para el Sector 20-A, que SONNENLAND INVERSIONES S.L.U, es propietaria mayoritaria, con 94.483,10 m<sup>2</sup>, el equivalente al 55.05% del total del Sector 20-A.

### 1.4.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96), fue aprobado definitivamente el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC), acuerdos publicados en el Boletín Oficial de Canarias número 68, de 5 de Noviembre de 1996 y el número 144, de 15 de noviembre de 1996 y cuya Normativa fue publicada en el BOP nº 61 de 6 de diciembre de 1996, clasificó el terreno objeto de la presente revisión, como Suelo Urbanizable Programado, Sector 20 – El Hornillo 3C-2/3.

LEY 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.

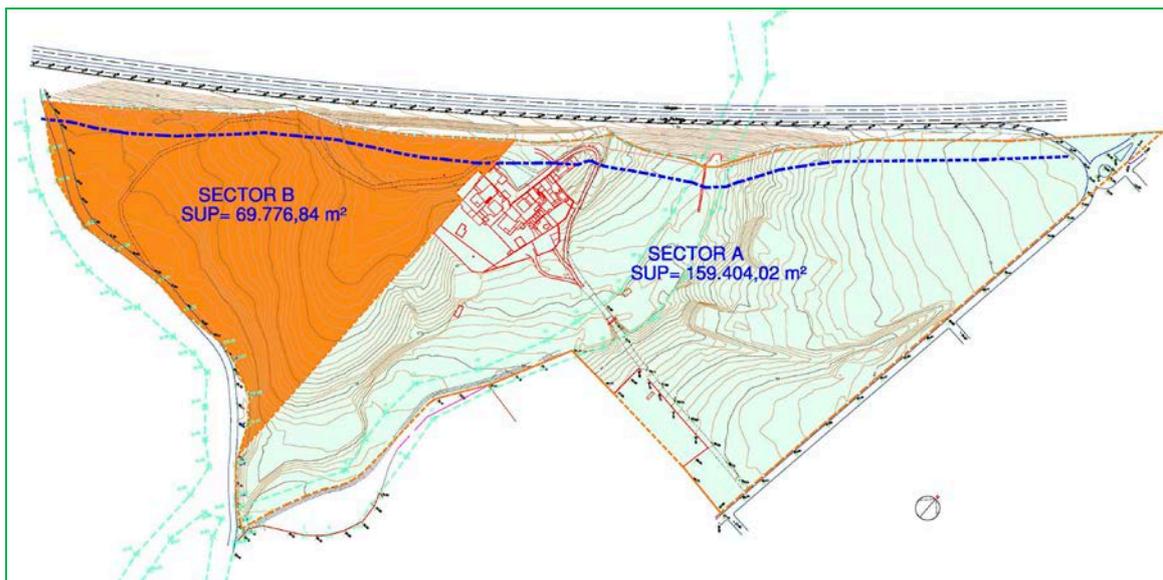
*B) Ordenación pormenorizada: constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de la ordenación estructural, desarrollan aquellas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución. La misma deberá incluir en todo caso:*

*1) En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable no ordenado, respectivamente, la delimitación de los ámbitos y de los sectores, respectivamente, para su desarrollo mediante planes parciales de ordenación.*

De acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo el presente documento desarrolla la ordenación pormenorizada del sector 20-A denominado "El Hornillo 3C-2/3-A".

Según la Revisión Parcial del PGOU, la cual se tramita simultáneamente con la presente ordenación pormenorizada, el sector 20 (El Hornillo 3C-2/3) se divide en dos sectores, el 20-A y el 20-B, clasificando el 20-A como suelo urbanizable sectorizado en la categoría de ordenado (SUSO), con los siguientes determinaciones entre otras:

- Superficie: 159.404,02 m<sup>2</sup>.
- Sistema de ejecución: Privado.
- Coeficiente Edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad: 20 viv./Ha.
- Altura: De 1 a 3 plantas



PLANO 46, QUE SUSTITUYE AL MISMO DEL PLAN GENERAL.

El promotor ha decidido acometer el citado planeamiento de desarrollo, con uso predominante de residencial, y con las determinaciones recogidas en el mismo.

Se adjunta la ficha de las determinaciones del PGOU para este Sector.

**SECTOR URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENANDO N° 20-A**  
**SECTOR 20-A**

<b>Denominación:</b> EL HORNILLO 2C-2/3-A Localización en plano N. 46	
<b>A. DATOS BÁSICOS</b>	
A1. Superficie	159.404,02 m2
A2. Uso global	Residencial
<b>B. ÍNDICES DE APROVECHAMIENTO</b>	
B1. Edificabilidad del sector	0,25 m2/m2
B2. Densidad máxima	20 Viv/Ha.
B3. Altura	de 1 a 3 plantas
B4. Parcela mínima	300 m2
<b>C. CESIONES</b>	
C1. Sistemas generales	12.241,47 m2 en Parque Urbano "Tabaqueras".
C2. Suelo correspondiente al aprovechamiento medio	
<b>D. RESERVA SUELO VIVIENDAS PROTEGIDAS</b>	
El 30% de la Edificabilidad residencial se destinara a Viviendas Protegidas, según Artículo 32. B4) del TRLOTENC'00 aprobado por el DL 1/2000, del 8 de mayo:	
<b>E. GESTIÓN</b>	Privado
<b>F. PLAZOS</b>	
F1. Ordenación pormenorizada	Simultáneo con la Revisión Parcial del PGOU'96
F2. Presentación de la iniciativa y proyectos de gestión y urbanización	6 meses a contar desde la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada del Sector.
F3. Cumplimiento de los deberes de cesión y distribución equitativa de beneficios y cargas.	2 años contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada
F4. Ejecución de la urbanización	2 años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del P.U.
F5.. Plazo para solicitar licencia de edificación	4 años contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudico la gestión y ejecución.

## CAPITULO II

### PROMOTOR Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACIÓN

#### 2.1.- PROMOTOR

El promotor de la presente Ordenación Pormenorizada es la entidad SONNENLAND INVERSIONES SLU, con CIF B-94056652, con domicilio social en Avenida Delio Rodríguez nº 6 de Ponteareas, 36860-Pontevedra, representado por D. Carlos Javier Rial Rodríguez con NIF 35551440H, con el mismo domicilio anterior, el cual dispone del 55,05% de la propiedad de la totalidad del Sector

#### 2.2.- REDACTORES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Corresponde a D. Luis Cabrera Correa, NIF: 42774736-A, y Estudio Arquisys S.L. como sociedad de intermediación, con dirección en Plaza de la Feria nº 40º- 4ªplanta, DP: 35003, telf.: 928-244677, Las Palmas de Gran Canaria, y a Dª Dina Sánchez Mateos, Geógrafa y redactora del contenido ambiental.

#### 2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACIÓN

La presente Ordenación Pormenorizada que desarrolla el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, denominado SUSO 20-A – EL HORNILLO 2C-2/3-A del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de San Bartolomé de Tirajana, se tramita al amparo de las determinaciones contenidas en el propio Plan General, de acuerdo con la Revisión Parcial del citado instrumento de planeamiento, la cual se tramita conjuntamente con este documento.

#### 2.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL DEL PLAN

El 11 de diciembre de 2013 se publica la entrada en vigor de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que según su propio preámbulo pretende ser un instrumento eficaz para la protección medioambiental, a través de simplificar el procedimiento de evaluación ambiental, incrementar la seguridad jurídica de los operadores, y en íntima relación con este último fin, lograr la concertación de la normativa sobre evaluación ambiental en todo el territorio nacional.

Mediante esta ley se unifican en una sola norma dos disposiciones: la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y modificaciones posteriores al citado texto refundido.

Además a nivel autonómico se aprueba la Ley 14/2014, de 26 de diciembre de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (BOC nº 2 de 5 de enero de 2015), la cual según su propia exposición de motivos surge ante la necesidad de proceder a modificar el ordenamiento jurídico canario, a fin de ajustarlo a la nueva regulación estatal y comunitaria, sobre todo en lo relacionado a la Ley estatal básica 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La Ley 14/2014, de 26 de diciembre de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (BOC nº 2 de 5 de enero de 2015) establece en su disposición transitoria séptima que "Los procedimientos de evaluación ambiental de planes y programas de carácter territorial o urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la presente ley continuarán tramitándose por las reglas procedimentales vigentes cuando se iniciaron hasta su aprobación, salvo que el promotor del plan o programa voluntariamente opte por acogerse al nuevo procedimiento, ordinario o simplificado según corresponda, en cuyo caso se conservarán los trámites y actuaciones ya efectuados, sin necesidad de convalidación o ratificación alguna."

Por lo tanto, el contenido ambiental y la evaluación ambiental del presente plan se ha elaborado en base a la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas y al Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad Ambiental de Los Proyectos de Actuación Territorial de Gran Trascendencia Territorial o Estratégica, publicada su aprobación el 22 de junio de 2012 en el boletín oficial de Canarias (nº 112).

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente establece en su exposición de motivos la necesidad de crear una herramienta jurídica que permita actuar de una forma estratégica en las fases anteriores a los proyectos, dando cumplimiento a la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001. Esta directiva ya ponía en relieve la importancia de adelantar el momento de la evaluación de los efectos que pueden ocasionar la planificación territorial, al momento de la redacción y aprobación de los planes, los programas de actuación, y las estrategias que luego habilitarán la ejecución de los proyectos.

La Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001 surge en el marco de la Estrategia Territorial Europea acordada en la Reunión Informal del Consejo formado por los Ministros responsables de Ordenación del Territorio, el 10 y 11 de mayo de 1999, y cuyo objetivo es procurar un desarrollo equilibrado y sostenible. Entendiéndose éste no sólo un desarrollo respetuoso con el medio ambiente y que conserve para las generaciones futuras los recursos actuales sino también un desarrollo territorial equilibrado (Informe Brundtland).

Esto implica especialmente, armonizar las exigencias sociales y económicas del desarrollo con las funciones ecológicas y culturales del territorio, y contribuir de esta forma a un desarrollo territorial sostenible y equilibrado.

Por lo tanto las políticas de desarrollo territorial tienden a promover el desarrollo sostenible mediante una estructura equilibrada del territorio.

Los objetivos planteados por la Estrategia Territorial Europea quedan resumidos en los siguientes principios:

- El desarrollo de un sistema equilibrado y policéntrico de ciudades y una nueva relación entre campo y ciudad,
- La garantía de un acceso equivalente a las infraestructuras y al conocimiento, y
- El desarrollo sostenible, la gestión inteligente y la protección de la naturaleza y del patrimonio cultural.

Los objetivos de la Estrategia Territorial Europea deberían ser asumidos tanto por las instituciones europeas como en los niveles nacionales, regionales y locales de gobierno y administración.

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (B.O.E. nº 11, de 29 de abril de 2006), establece un procedimiento que permite una evaluación objetiva de la sostenibilidad de los planes y programas.

Esta ley, en su exposición de motivos, integra los aspectos ambientales en la elaboración y aprobación de planes y programas para alcanzar un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible en su triple dimensión económica, social y ambiental, a través de un proceso continuo de evaluación en el que se garantice la transparencia y la participación.

La Ley 9/2006, por tanto, introduce la evaluación ambiental estratégica, como un instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos, basándose en la larga experiencia en la evaluación de impacto ambiental de proyectos, tanto en el ámbito de la Administración General del Estado como en el ámbito autonómico, e incorpora a nuestro derecho la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El marco normativo resultante crea un procedimiento evaluador que requiere la elaboración y aprobación de dos documentos independientes pero relacionados, la Memoria Ambiental y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, que han permitido valorar los aspectos ambientales del Plan e incorporar la participación pública en el proceso.

### CAPITULO III

#### INFORMACIÓN URBANÍSTICA

##### 3.1.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

La presente Ordenación Pormenorizada cumplirá con lo dispuesto en:

- Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que aprueba el Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTENc'00) y demás legislaciones concordantes.
- DECRETO 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el RD 2159/1978 de 23 de Noviembre.
- Con respecto a la Línea Limite de Edificación debe tenerse en cuenta que por delante de ella y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.apartado tres (art"28 L.C.C.)".

Se redacta el mismo al amparo del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de San Bartolomé de Tirajana (en adelante PGOU), y se ajustará a las determinaciones contenidas en el citado instrumento de planeamiento (Revisión Parcial del PGOU):

##### **SECTOR 20-A. EL HORNILLO 3C-2/3-A**

- Superficie: 159.404,02 m<sup>2</sup>.
- Sistema de ejecución: Privado.
- Coeficiente Edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad: 20 viv./Ha.
- Altura: De 1 a 3 plantas
- Sistema General adscrito: 12.241,47 m<sup>2</sup>

##### 3.2.- ADECUACIÓN AL ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO EN EL CONTEXTO MUNICIPAL

Este Sector de suelo urbanizable colmata una zona comprendida entre el suelo urbano de la urbanización denominada Sonnenland, la autopista GC-1 y el Barranco de Tabaqueras que transcurre por el lindero sur del sector y que lo separa del sector de suelo urbanizable programado S-19 denominado "El Hornillo 3C-1" que se encuentra con las obras de urbanización parcialmente ejecutadas.

Analizando la ubicación de los terrenos que configuran el presente documento y cuyo objetivo principal es propiciar el desarrollo residencial del municipio de San Bartolomé de Tirajana, se observa lo siguiente:

- a) Estos terrenos, en su mayor parte, han estado hasta la fecha totalmente abandonados, sin dedicación a ningún tipo de plantaciones.
- b) En el ámbito del Sector existe un núcleo de edificaciones ilegales que se ha ido consolidando a lo largo del tiempo. Asimismo, existen otras dos edificaciones junto al lindero con la parcela 17 del Plan de Ordenación de Sonnenland
- c) Los terrenos tienen accesibilidad en la actualidad a través de las calles Dr. Agustín Millares Carló del suelo urbano de la urbanización Sonnenland, y por la carretera existente en el Barranco de Tabaqueras.
- d) En el ámbito del Plan, no existen valores que merezcan protección especial, por razones de flora, valores culturales, etc., tal y como se justificará en el anexo de Contenido Ambiental.

Por estas motivaciones, y con la pauta de que los suelos urbanizables respetan al máximo los recursos naturales y se aminore los ambientales que todo desarrollo urbanístico provoca, se ha redactado el presente documento.

### 3.3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos objeto de la presente ordenación pormenorizada se corresponden con el sector denominado en el Plan General de Ordenación Urbana "SUSO-20-A. EL HORNILLO 3C-2/3 A", cuya superficie es de 159.404,02 m<sup>2</sup>, disponiendo de un sistema general adscrito con una superficie 12.289,61 m<sup>2</sup>.

El Sector queda delimitado en los planos nº I.1 y I.2 adjuntos y sus linderos son:

El Sector S-20-A, esta franqueado por; la línea quebrada que constituye el vallado de la autopista GC-1, al Norte; la línea que une, el amojonamiento del Dominio Público del cauce del Barranco de Tabaqueras, al Sur; los bordes edificados del suelo urbano de Sonnenland, al Este; y el Sector 20-B, El Hornillo 3C-2/3-B, al Oeste.

El Sector a través del cauce del Barranco del Tablero, alcanza ortogonalmente el cauce del Barranco de Tabaqueras, donde linda frontalmente con el Sector de suelo Urbanizable Programado S-19 denominado "El Hornillo 3C-1" y cuyas obras de urbanización, se encuentran parcialmente ejecutadas.

Los terrenos tienen una pendiente media en sentido norte-sur del 5% aproximadamente, llegando a alcanzar la máxima pendiente en el tramo comprendido entre la calle Dr. Agustín Millares Carló y el Barranco del Tablero que oscila entre el 8 y el 10%.

Las características morfológicas del territorio se describen en el siguiente apartado junto con el inventario territorial.

En cuanto a la estructura de la propiedad, la misma está bastante fraccionada. De acuerdo con los datos extraídos del catastro virtual y los datos aportados por el promotor:

NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS:

PROPIETARIO	M2	
<b>A</b> ADOLFO DÍAZ PESTANA, 1/3 de 1/8	296,83	
ANTONIO ESTEBAN PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 1/10	31,25	
ANTONIO ESTEBAN PESTANA GUERRA y GEMMA PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 1/10 de 1/8	89,05	
ANTONIO ESTEBAN PESTANA GUERRA y GEMMA PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 2/10 de 1/8	178,10	
ANTONIO ESTEBAN PESTANA GUERRA y GEMMA PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 1/10 de 1/8	89,05	
ANTONIO ESTEBAN PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 1/10	31,25	
ANTONIO ESTEBAN PESTANA GUERRA por mitad e igual parte de 2/10	62,50	481,20
ANTONIO SOSA GODOY 100%	1.610,00	
ANN MARI VIOLA EDHOLM y GOSTA EDHOLM 100%	440,00	
ASUNCION PESTANA VIERA,,1/8 parte indivisa c/u	890,50	
<b>B</b> BENEDICTA VEGA PESTANA1/9 C/U	1.996,00	
BORNEIRIÑA SL (37,75%);	2.642,50	
BORNEIRIÑA SL (½ indivisa)	11.750,00	
BORNEIRIÑA SL (2/7 partes)	1.428,57	
BORNEIRIÑA SL 1/2 indivisa	2.950,00	
BORNEIRIÑA SL 1/2 indivisa	1.750,00	
BORNEIRIÑA SL 1/2 indivisa	1.103,40	
BORNEIRIÑA SL 1/2 indivisa	1.500,00	
BORNEIRIÑA SL 1/2 indivisa	312,50	
BORNEIRIÑA SL ½ de 5/9	4.990,00	
BORNEIRIÑA SL 1/2	7.105,00	
BORNEIRIÑA SL, 2/7	3.946,00	
BORNEIRIÑA SL 1/4	3.792,50	43.270,47
<b>C</b> CESAR JAVIER PESTANA JIMENEZ, 1/3 de 1/8	296,83	
CESAR JAVIER PESTANA JIMENEZ ¼ de 1/8 c/u	222,63	
CIPROLONGA. SL, 16,844469 % de 1/8 parte indivisa	150,00	
<b>D</b> DELIA VEGA PESTANA, 1/9 C/U	1.996,00	
DOLORES PESTANA JIMENEZ, 1/2	7.585,00	
DIEGO SÁNCHEZ VEGA, casado presuntivamente ganancial con GEORGINA MARRERO HERRERA 100%	840,00	
DIEGO SÁNCHEZ VEGA 100%	840,00	1.680,00
<b>E</b> EUROPALMA 2005, SL,-100% (BORNEIRIÑA SL)	7.442,99	
EUROPALMA 2005 SL, 25,30% de 1/7 parte (BORNEIRIÑA SL)	499,17	7.942,16
ESTRELLA MARINA VIERA RAMÍREZ y ASUNCIÓN ROSA VIERA RAMÍREZ, 1/3 parte de 1/7 parte indivisa	657,67	
ESTRELLA MARINA VIERA RAMÍREZ y ASUNCIÓN ROSA VIERA RAMÍREZ (1/3 de 1/7 parte indivisa)	238,10	895,76
ERNESTO LÁZARO MARTIN, casado con INES MONZON RAMOS, presuntivamente ganancial 100%	840,00	
ERNESTO LÁZARO MARTIN, casado con INES MONZON RAMOS, presuntivamente ganancial 100%	840,00	1.680,00
<b>F</b> FRANCISCO ASIS PESTANA JIMENEZ ¼ de 1/8 c/u	222,63	
FRANCISCO ASIS PESTANA JIMÉNEZ, 1/4	156,25	
FRANCISCO ASIS PESTANA JIMÉNEZ casado con LAURA BERNAL RIVERO carácter ganancial, 2/4	312,50	691,38
<b>G</b> GEDETEC SL (1/7 parte indivisa)	714,29	
GEDETEC SL, 74,70% de 1/7 parte	1.473,83	2.188,12
GESTIÓN URBANÍSTICA LANCER SL 100%	3.035,20	
GEMMA PESTANA GUERRA, 1/10 de 1/8	89,05	
GEMMA PESTANA GUERRA, 1/10 de 1/8	89,05	
GEMMA PESTANA GUERRA, 1/10 de 1/8	89,05	
GEMMA PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 1/10	31,25	
GEMMA PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 2/10	62,50	
GEMMA PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 1/10	31,25	
GEMMA PESTANA GUERRA 1/10	62,50	
GEMMA PESTANA GUERRA 1/10	62,50	
GEMMA PESTANA GUERRA 1/10	62,50	579,65
<b>H</b> HEINRICH GRIESENBRUCH (8,20%)	574,00	
<b>I</b> INOCENCIO GARCIA BERROCAL (1/14 indivisa)	357,14	
INOCENCIO GARCIA BERROCAL 1/14	986,50	1.343,64
INOCENCIO PABLO GARCÍA RAMÍREZ (1/28 indivisa)	178,57	
INOCENCIO PABLO GARCIA RAMÍREZ, 1/28	493,25	
INOCENCIO PABLO GARCÍA RAMÍREZ, 1/28	493,25	1.165,07

ORDENACION PORMENORIZADA DEL SECTOR 20-A (HORNILLO 3C 2/3) - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

<b>J</b>	JUAN VIERA PESTANA	9.474,24		
	JUAN VIERA PESTANA 100%	625,00	10.099,24	
	JENNY MARGOT SCHAACK, (usufructo)	540,00		
	JORGE LUCIANO ANDRES RUIZ GESTAL 100%	510,00		
	JOSÉ PEDRO RAMOS GARCÍA 100%	1.286,00		
	JOSE AGUSTIN PESTANA JIMENEZ ¼ de 1/8 c/u,	222,63		
	JUANA EFIGENIA PESTANA SANTANA y Mª ELISA PESTANA SANTANA, ½	1.600,00		
	JOSEFA VEGA PESTANA 1/9 C/U	1.996,00		
	JOSE VEGA MONROY, 1/5 parte c/u	168,00		
	JOSE VEGA MONROY, casado con INMACULADA SANCHEZ MARTIN, ganancial, ½ de 3/5 partes	252,00	420,00	
<b>K</b>	KAUSHILYA E HIJOS SL 100%	1.515,73		
	KAUSHILYA E HIJOS SL 100%	1.014,67		
	KAUSHILYA E HIJOS SL 100%	1.200,00	3.730,40	
	KLAUS DIETER FIETZ 100%	1.080,00		
<b>M</b>	MARTIN ENCINOSO SÁNCHEZ y JOSEFA JESUS SANTANA CASTELLANO (1/14 indivisa)	357,14		
	MASPAALECTRICA, SL 100%	1.072,00		
	MANUEL PESTANA VIERA, 1/8 parte indivisa c/u	890,50		
	Mª MERLINDA PESTANA VIERA, 1/8 parte indivisa c/u,	890,50		
	Mª BLANCA ROSA PESTANA JIMENEZ, ¼ de 1/8 c/u	222,63		
	Mª CARMEN PESTANA JIMENEZ, 1/10 DE 1/8	89,05		
	Mª CARMEN PESTANA JIMÉNEZ, 1/10 c/u	62,50	151,55	
	MANUEL VEGA PESTANA 1/9 C/U	1.996,00		
	MARIA VIERA RAMÍREZ (1/3 de 1/7 parte indivisa)	238,10		
	MARIA VIERA RAMÍREZ, 1/3 de 1/7	657,67	895,76	
	MOHANDAS BHAGWANDAS SADARANGANI 100%	625,00		
	MOHANDAS BHAGWANDAS SADARANGANI, casado con SARLA MOHANDAS SADARANGANI 100%	1.251,00	1.876,00	
<b>N</b>	NICOLAS ALEXIS PESTANA JIMENEZ, 1/10 DE 1/8	89,05		
	NICOLAS ALEXIS PESTANA 1/10 c/u	62,50	151,55	
<b>P</b>	PABLO VEGA MONROY 1/5 parte c/u	168,00		
	PABLO VEGA MONROY, casado con ROSARIO ESTHER ARTILES LEON, ganancial, ½ de 3/5 partes	252,00	420,00	
	PAULA RAMIREZ LEON, 1/14	986,50		
	PINO FRANCO JIMÉNEZ 100%	840,00		
<b>R</b>	RAMON PABLO PESTANA VIERA, 1/8 parte indivisa c/u	890,50		
	RAMON PABLO PESTANA VIERA, 1/3 de 1/8	296,83		
	RAMON PABLO PESTANA VIERA, 1/8 parte indivisa	890,50	2.077,83	
	ROBERTO PESTANA JIMENEZ, 1/10 DE 1/8	89,05		
	ROBERTO PESTANA JIMÉNEZ, 1/10 c/u	62,50	151,55	
<b>S</b>	SONNENLAND INVERSIONES SL (37,75%)	2.642,50		
	SONNENLAND SL (½ indivisa)	11.750,00		
	SONNENLAND INVERSIONES SL (2/7 indivisas)	1.428,57		
	SONNENLAND INVERSIONES SL 1/2 indivisa	2.950,00		
	SONNENLAND INVERSIONES SL 1/2 indivisa	1.103,40		
	SONNENLAND INVERSIONES SL 1/2 indivisa	1.750,00		
	SONNENLAND INVERSIONES SL 1/2 indivisa	1.500,00		
	SONNENLAND INVERSIONES SL 1/2 indivisa	312,50		
	SONNENLAND INVERSIONES SL ½ de 5/9 partes	4.990,00		
	SONNENLAND INVERSIONES SL 1/2	7.105,00		
	SONNENLAND INVERSIONES SL 1/4	3.792,50		
	SONNENLAND INVERSIONES SL, 2/7 partes	3.946,00	43.270,47	
	SIEGFRIED HANS HECK y ELFRIEDE HECK, usufructo de una 1/2 indivisa	270,00		
	SANDRO MICHAEL HECK, 1/2 indivisa	270,00		
	SILVESTRE PEREZ SANCHEZ y ANGELIKA HOFLLING, carácter ganancial, 1/4	156,25		
	<b>U</b>	URSULA DIEPES SL (16,30%)	1.141,00	
		URSULA DIEPES 100% planta baja	140,00	
URSULA DIEPES 100% planta alta				
POLIGONO SUMA DEL REGISTRO		160.721,94		
POLIGONO AJUSTADO A LA SUPERFICIE REAL EXISTENTE		159.404,02		
S. G. ADSCRITO - PARQUE URBANO DE TABAQUERAS - SEÑORES DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO		12.241,47		
		171.645,49		

El porcentaje de BORNEIRIÑA e INVERSIONES SONNENLAND equivalen al 55,05% del total

Relación y descripción de propietarios de las dos Unidades de Actuación (UA-1 y UA-2), las cuales se reflejan en el siguiente cuadro adjunto:

FINCA	TITULAR	SUPERFICIE
<b>1A</b>		
<b>1143 antes</b> <b>7451</b>	Inscripción <b>tres</b> : JUAN VIERA PESTANA, pleno dominio de la totalidad	<b>47.504,00</b>
<b>2094</b>	Inscripción <b>tres</b> : URSULA DIEPES SL (16,30%); Inscripción <b>trece</b> : HEINRICH GRIESENBRUCH (8,20%); Inscripción <b>dieciséis</b> : BORNEIRIÑA SL (37,75%); Inscripción <b>veintiuno</b> : SONNENLAND INVERSIONES SL (37,75%)	9.474,24 <b>9.474,24</b>
<b>2</b>		<b>7.000,00</b>
<b>19239</b>	Inscripción <b>doce</b> : BORNEIRIÑA SL (½ indivisa); Inscripción <b>diecisiete</b> : SONNENLAND SL (½ indivisa)	1.141,00 574,00 2.642,50 2.642,50 <b>7.000,00</b>
<b>1B</b>		<b>23.500,00</b>
<b>9296 antes</b> <b>7758</b>	Inscripción <b>diecinueve</b> : BORNEIRIÑA SL (2/7 partes); Inscripción <b>veintitrés</b> : ESTRELLA MARINA VIERA RAMÍREZ y ASUNCIÓN ROSA VIERA RAMÍREZ (1/3 de 1/7 parte indivisa); Inscripción <b>veinticuatro</b> : GEDETEC SL (1/7 parte indivisa); Inscripción <b>veintisiete</b> : INOCENCIO GARCIA BERROCAL (1/14 indivisa), INOCENCIO PABLO GARCÍA RAMÍREZ (1/28 indivisa); Inscripción <b>treinta</b> : INOCENCIO PABLO GARCÍA RAMÍREZ (1/28 indivisa); Inscripción <b>treinta y uno</b> : MARTIN ENCINOSOSÁNCHEZ y JOSEFA JESUS SANTANA CASTELLANO (1/14 indivisa); Inscripción <b>treinta y dos</b> : SONNENLAND INVERSIONES SL (2/7 indivisas); Inscripción <b>cuarenta y uno</b> : MARIA VIERA RAMÍREZ (1/3 de 1/7 parte indivisa)	11.750,00 11.750,00 <b>23.500,00</b>
<b>4</b>		<b>5.000,00</b>
<b>23862 antes</b> <b>7707</b>	Inscripción <b>tres</b> : EUROPALMA 2005, SL, totalidad de la finca	1.428,57 238,10 714,29 357,14 178,57 357,14 1.428,57 238,10 <b>4.940,48</b>
		<b>7.442,99</b>
<b>10634 antes</b> <b>37051</b>	Inscripción <b>cinco</b> : JENNY MARGOT SCHAAK, (usufructo); Inscripción <b>seis</b> : RUTIGER NORBERT SCHAAK, casado con ERICA SCHAAK, titular de la nuda propiedad.	7.442,99 <b>7.442,99</b>
<b>3B</b>		<b>540,00</b>
<b>1062</b>	Inscripción <b>dos</b> : ANN MARI VIOLA EDHOLM y GOSTA EDHOLM, pleno dominio por mitad en común y proindiviso.	540,00 <b>540,00</b>
<b>3G</b>		<b>440,00</b>
<b>11851</b>	Inscripción número <b>uno</b> : JORGE LUCIANO ANDRES RUIZ GESTAL, casado con Mª CARMEN COBELO ACUÑA, con carácter presuntivamente ganancial, titular de pleno dominio de la totalidad de la finca	440,00 <b>440,00</b>
<b>3</b>		<b>510,00</b>
<b>2034</b>	Inscripción <b>cuatro</b> : SIEGFRIED HANS HECK y ELFRIEDE HECK, usufructo de una mitad indivisa; Inscripción <b>cinco</b> : SANDRO MICHAEL HECK, mitad indivisa; Inscripción <b>seis</b> : SANDRO MICHAEL HECK, nuda propiedad de una mitad indivisa; Inscripción <b>siete</b> : SIEGFRIED HANS HECK y ELFRIEDE HECK, y SANDRO MICHAEL HECK por Ampliación de Obra Nueva.	510,00 <b>510,00</b>
<b>3C</b>		<b>540,00</b>
<b>10330</b>	Inscripción <b>dieciséis</b> : BORNEIRIÑA SL, mitad indivisa; Inscripción <b>veintiuno</b> : SONNENLAND INVERSIONES SL, mitad indivisa.	270,00 270,00 <b>540,00</b>
<b>3A</b>		<b>5.900,00</b>
<b>10332</b>	Inscripción <b>tres</b> : JOSÉ PEDRO RAMOS GARCÍA, pleno dominio de la totalidad.	2.950,00 2.950,00 <b>5.900,00</b>
<b>3J</b>		<b>1.286,00</b>
<b>10334</b>	Inscripción <b>tres</b> : MASPAELECTRICA, SL, pleno dominio de la totalidad	1.286,00 <b>1.286,00</b>
<b>3E</b>		<b>1.072,00</b>
<b>12202</b>	Inscripción <b>dos</b> : URSULA DIEPES, pleno dominio de la totalidad. Planta baja de una vivienda	1.072,00 <b>1.072,00</b>
<b>3D</b>		<b>140,00</b>
<b>12204</b>	Inscripción <b>dos</b> : URSULA DIEPES, pleno dominio de la totalidad. Planta alta de una vivienda	140,00 <b>140,00</b>
		<b>140,00</b>
		140,00 <b>140,00</b>

ORDENACION PORMENORIZADA DEL SECTOR 20-A (HORNILLO 3C 2/3) - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

		URSULA DIEPES 100% planta alta	140,00	<b>140,00</b>
<b>19241</b>	Inscripción <b>dos</b> : KAUSHILYA E HIJOS SL, pleno dominio de la totalidad.			
<b>3L</b>			<b>1.515,73</b>	
		KAUSHILYA E HIJOS SL 100%	1.515,73	<b>1.515,73</b>
<b>19243</b>	Inscripción <b>dos</b> : KAUSHILYA E HIJOS SL, pleno dominio de la totalidad.			
<b>3K</b>			<b>1.014,67</b>	
		KAUSHILYA E HIJOS SL 100%	1.014,67	<b>1.014,67</b>
<b>9680</b>	Inscripción <b>cuatro</b> : ANTONIO SOSA GODOY, casado con EXPEDITA MENDOZA GIL, con carácter presuntivamente ganancial, Pleno dominio de la totalidad.			
<b>5G</b>			<b>1.610,00</b>	
		ANTONIO SOSA GODOY 100%	1.610,00	<b>1.610,00</b>
<b>9682</b>	Inscripción <b>diecisiete</b> : BORNEIRIÑA SL, mitad indivisa; Inscripción <b>veintidos</b> : SONNENLAND INVERSIONES SL, mitad indivisa.			
<b>6E</b>			<b>2.206,80</b>	
		BORNEIRIÑA SL 1/2 indivisa	1.103,40	
		SONNENLAND INVERSIONES SL 1/2 indivisa	1.103,40	<b>2.206,80</b>
<b>9752</b>				
<b>6A</b>	Inscripción <b>cinco</b> : KAUSHILYA E HIJOS SL, pleno dominio de la totalidad.		<b>1.200,00</b>	
		KAUSHILYA E HIJOS SL 100%	1.200,00	<b>1.200,00</b>
<b>9754</b>	Inscripción <b>nueve</b> : GESTIÓN URBANÍSTICA LANCER SL, pleno dominio de la totalidad			
<b>6B</b>			<b>3.035,20</b>	
		GESTIÓN URBANÍSTICA LANCER SL 100%	3.035,20	<b>3.035,20</b>
<b>9756</b>	Inscripción <b>dieciséis</b> : BORNEIRIÑA SL, mitad indivisa; Inscripción <b>veintiuno</b> : SONNENLAND INVERSIONES SL, mitad indivisa.			
<b>6C</b>			<b>3.500,00</b>	
		BORNEIRIÑA SL 1/2 indivisa	1.750,00	
		SONNENLAND INVERSIONES SL 1/2 indivisa	1.750,00	<b>3.500,00</b>
<b>9758</b>	Inscripción <b>dieciséis</b> : BORNEIRIÑA SL, mitad indivisa; Inscripción <b>veintiuno</b> : SONNENLAND INVERSIONES SL, mitad indivisa.			
<b>6D</b>			<b>3.000,00</b>	
		BORNEIRIÑA SL 1/2 indivisa	1.500,00	
		SONNENLAND INVERSIONES SL 1/2 indivisa	1.500,00	<b>3.000,00</b>
<b>9684</b>	Inscripción <b>dos</b> : ASUNCION PESTANA VIERA, MANUEL PESTANA VIERA, Mª MERLINDA PESTANA VIERA, RAMON PABLO PESTANA VIERA, 1/8 parte indivisa c/u; Mª BLANCA ROSA PESTANA JIMENEZ, JOSE AGUSTIN PESTANA JIMENEZ, CESAR JAVIER PESTANA JIMENEZ, FRANCISCO ASIS PESTANA JIMENEZ, ¼ de 1/8 c/u; ROBERTO PESTANA JIMENEZ, NICOLAS ALEXIS PESTANA JIMENEZ, Mª CARMEN PESTANA JIMENEZ, 1/10 DE 1/8; Inscripción <b>cuatro</b> : CESAR JAVIER PESTANA JIMENEZ, RAMON PABLO PESTANA VIERA, casado con BLANCA NIEVES RIVERO RIVERO con carácter ganancial, 1/3 de 1/8; inscripción <b>seis</b> : ADOLFO DÍAZ PESTANA, 1/3 de 1/8; inscripción <b>siete</b> : RAMON PABLO PESTANA VIERA, 1/8 parte indivisa; inscripción <b>ocho</b> : CIPROLONGA, SL, 16,844469 % de 1/8 parte indivisa; inscripción <b>once</b> : ANTONIO ESTEBAN PESTANA GUERRA y GEMMA PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 1/10 de 1/8; inscripción <b>doce</b> : ANTONIO ESTEBAN PESTANA GUERRA y GEMMA PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 2/10 de 1/8; inscripción <b>trece</b> : ANTONIO ESTEBAN PESTANA GUERRA y GEMMA PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 1/10 de 1/8; inscripción <b>catorce</b> : GEMMA PESTANA GUERRA, 1/10 de 1/8; inscripción <b>dieciséis</b> : GEMMA PESTANA GUERRA, 1/10 de 1/8; inscripción <b>diecisiete</b> : GEMMA PESTANA GUERRA, 1/10 de 1/8;			
<b>7A</b>			<b>7.124,00</b>	

ORDENACION PORMENORIZADA DEL SECTOR 20-A (HORNILLO 3C 2/3) - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

		ASUNCION PESTANA VIERA, 1/8 parte indivisa c/u	890,50	
		MANUEL PESTANA VIERA, 1/8 parte indivisa c/u	890,50	
		Mª MERLINDA PESTANA VIERA, 1/8 parte indivisa c/u,	890,50	
		RAMON PABLO PESTANA VIERA, 1/8 parte indivisa c/u	890,50	
		Mª BLANCA ROSA PESTANA JIMENEZ, ¼ de 1/8 c/u	222,63	
		JOSE AGUSTIN PESTANA JIMENEZ ¼ de 1/8 c/u,	222,63	
		CESAR JAVIER PESTANA JIMENEZ ¼ de 1/8 c/u	222,63	
		FRANCISCO ASIS PESTANA JIMENEZ ¼ de 1/8 c/u	222,63	
		ROBERTO PESTANA JIMENEZ, 1/10 DE 1/8	89,05	
		NICOLAS ALEXIS PESTANA JIMENEZ, 1/10 DE 1/8	89,05	
		Mª CARMEN PESTANA JIMENEZ, 1/10 DE 1/8	89,05	
		CESAR JAVIER PESTANA JIMENEZ, 1/3 de 1/8	296,83	
		RAMON PABLO PESTANA VIERA, 1/3 de 1/8	296,83	
		ADOLFO DÍAZ PESTANA, 1/3 de 1/8	296,83	
		RAMON PABLO PESTANA VIERA, 1/8 parte indivisa	890,50	
		CIPROLONGA. SL, 16,844469 % de 1/8 parte indivisa	150,00	
		ANTONIO ESTEBAN PESTANA GUERRA y GEMMA PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 1/10 de 1/8	89,05	
		ANTONIO ESTEBAN PESTANA GUERRA y GEMMA PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 2/10 de 1/8	178,10	
		ANTONIO ESTEBAN PESTANA GUERRA y GEMMA PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 1/10 de 1/8	89,05	
		GEMMA PESTANA GUERRA, 1/10 de 1/8	89,05	
		GEMMA PESTANA GUERRA, 1/10 de 1/8	89,05	
		GEMMA PESTANA GUERRA, 1/10 de 1/8	89,05	
		GEMMA PESTANA GUERRA, 1/10 de 1/8	89,05	<b>7.274,00</b>
<b>9724</b>	Inscripción <b>dos</b> : MOHANDAS BHAGWANDAS SADARANGANI casado con SARLA MOHANDAS SADARANGANI, presuntivamente gananciales, pleno dominio de la totalidad.			
<b>7C</b>			<b>625,00</b>	
		MOHANDAS BHAGWANDAS SADARANGANI 100%	625,00	<b>625,00</b>
<b>9726</b>	Inscripción <b>dos</b> : JUAN VIERA PESTANA casado con RITA ISABEL CABALLERO RUANO, presuntivamente ganancial, pleno dominio de la totalidad.			
<b>7D</b>			<b>625,00</b>	
		JUAN VIERA PESTANA 100%	625,00	<b>625,00</b>
<b>9728</b>	Inscripción <b>trece</b> : BORNEIRIÑA SL, mitad indivisa; Inscripción <b>dieciocho</b> : SONNENLAND INVERSIONES SL, mitad indivisa.			
<b>7E</b>			<b>625,00</b>	
		BORNEIRIÑA SL 1/2 indivisa	312,50	
		SONNENLAND INVERSIONES SL 1/2 indivisa	312,50	<b>625,00</b>
<b>9730</b>	Inscripción <b>uno</b> : ROBERTO PESTANA JIMÉNEZ, NICOLAS ALEXIS PESTANA JIMÉNEZ, Mª CARMEN PESTANA JIMÉNEZ, 1/10 c/u; inscripción <b>cuatro</b> : ANTONIO ESTEBAN PESTANA GUERRA y GEMMA PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 1/10; inscripción <b>cinco</b> : ANTONIO ESTEBAN PESTANA GUERRA y GEMMA PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 2/10; inscripción <b>seis</b> : ANTONIO ESTEBAN PESTANA GUERRA y GEMMA PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 1/10; inscripción <b>siete</b> : GEMMA PESTANA GUERRA 1/10; inscripción <b>nueve</b> : GEMMA PESTANA GUERRA 1/10; inscripción <b>diez</b> : GEMMA PESTANA GUERRA 1/10.			
<b>7F</b>			<b>625,00</b>	
		ROBERTO PESTANA JIMÉNEZ, 1/10 c/u	62,50	
		NICOLAS ALEXIS PESTANA 1/10 c/u	62,50	
		Mª CARMEN PESTANA JIMÉNEZ 1/10 c/u	62,50	
		ANTONIO ESTEBAN PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 1/10	31,25	
		GEMMA PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 1/10	31,25	
		ANTONIO ESTEBAN PESTANA GUERRA por mitad e igual parte de 2/10	62,50	
		GEMMA PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 2/10	62,50	
		ANTONIO ESTEBAN PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 1/10	31,25	
		GEMMA PESTANA GUERRA, por mitad e igual parte de 1/10	31,25	
		GEMMA PESTANA GUERRA 1/10	62,50	
		GEMMA PESTANA GUERRA 1/10	62,50	
		GEMMA PESTANA GUERRA 1/10	62,50	<b>625,00</b>
<b>9732</b>	Inscripción <b>uno</b> : FRANCISCO ASIS PESTANA JIMÉNEZ, 1/4; inscripción <b>dos</b> : FRANCISCO ASIS PESTANA JIMÉNEZ casado con LAURA BERNAL RIVERO carácter ganancial, 2/4; inscripción <b>tres</b> : SILVESTRE PEREZ SANCHEZ y ANGELIKA HOFLLING, carácter ganancial, 1/4;			
<b>7G</b>			<b>625,00</b>	
		FRANCISCO ASIS PESTANA JIMÉNEZ, 1/4	156,25	
		FRANCISCO ASIS PESTANA JIMÉNEZ casado con LAURA BERNAL RIVERO carácter ganancial, 2/4	312,50	
		SILVESTRE PEREZ SANCHEZ y ANGELIKA HOFLLING, carácter ganancial, 1/4	156,25	<b>625,00</b>
<b>9734</b>	Inscripción <b>dos</b> : INMACULADA SANTANA ALAMO, Usufructo vitalicio; JUANA EFIGENIA PESTANA SANTANA y Mª ELISA PESTANA SANTANA, ½			
<b>7H</b>			<b>1.600,00</b>	
		INMACULADA SANTANA ALAMO, Usufructo vitalicio		
		JUANA EFIGENIA PESTANA SANTANA y Mª ELISA PESTANA SANTANA, ½	1.600,00	<b>1.600,00</b>
<b>14905</b>	Inscripción <b>uno</b> : MOHANDAS BHAGWANDAS SADARANGANI, casado con SARLA MOHANDAS SADARANGANI, pleno dominio de la totalidad.			
<b>7B</b>			<b>1.251,00</b>	
		MOHANDAS BHAGWANDAS SADARANGANI, casado con SARLA MOHANDAS SADARANGANI 100%	1.251,00	<b>1.251,00</b>
<b>9686</b>	Inscripción <b>uno</b> : MANUEL VEGA PESTANA, JOSEFA VEGA PESTANA, BENEDICTA VEGA PESTANA y DELIA VEGA PESTANA, 1/9 C/U; Inscripción <b>catorce</b> : BORNEIRIÑA SL ½ de 5/9 partes; Inscripción <b>diecinueve</b> : SONNENLAND INVERSIONES SL ½ de 5/9 partes.			
<b>8</b>			<b>17.964,00</b>	

ORDENACION PORMENORIZADA DEL SECTOR 20-A (HORNILLO 3C 2/3) - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

		MANUEL VEGA PESTANA 1/9 C/U	1.996,00	
		JOSEFA VEGA PESTANA 1/9 C/U	1.996,00	
		BENEDICTA VEGA PESTANA 1/9 C/U	1.996,00	
		DELIA VEGA PESTANA, 1/9 C/U	1.996,00	
		BORNEIRIÑA SL 1/2 de 5/9	4.990,00	
		SONNENLAND INVERSIONES SL 1/2 de 5/9 partes	4.990,00	<b>17.964,00</b>
<b>9688</b>	Inscripción <b>quince</b> : BORNEIRIÑA SL: 1/2; Inscripción <b>veinte</b> : SONNENLAND INVERSIONES SL: 1/2.			
<b>9</b>			<b>14.210,00</b>	
		BORNEIRIÑA SL 1/2	7.105,00	
		SONNENLAND INVERSIONES SL 1/2	7.105,00	<b>14.210,00</b>
<b>9690</b>	Inscripción <b>uno</b> : DOLORES PESTANA JIMENEZ, 1/2; inscripción <b>trece</b> : BORNEIRIÑA SL, 1/2; inscripción <b>dieciocho</b> SONNENLAND INVERSIONES SL: 1/2.			
<b>10</b>			<b>15.170,00</b>	
		DOLORES PESTANA JIMENEZ, 1/2	7.585,00	
		BORNEIRIÑA SL 1/4	3.792,50	
		SONNENLAND INVERSIONES SL 1/4	3.792,50	<b>15.170,00</b>
<b>9692</b>	Inscripción <b>cinco</b> : EUROPALMA 2005 SL, 25,30% de 1/7 parte; inscripción <b>diecinueve</b> : BORNEIRIÑA SL, 2/7 partes; inscripción <b>veintitrés</b> : ESTRELLA MARINA VIERA RAMÍREZ y ASUNCIÓN ROSA VIERA RAMÍREZ, 1/3 parte de 1/7 parte indivisa; inscripción <b>veinticuatro</b> : GEDETEC SL, 74,70% de 1/7 parte; inscripción <b>veintiséis</b> : INOCENCIO GARCIA BERROCAL 1/14; INOCENCIO PABLO GARCIA RAMÍREZ, 1/28; inscripción <b>veintinueve</b> : INOCENCIO PABLO GARCÍA RAMÍREZ, 1/28; inscripción <b>treinta</b> : SONNENLAND INVERSIONES SL, 2/7 partes; inscripción <b>treinta y uno</b> : PAULA RAMÍREZ LEON, 1/14 parte; inscripción <b>cuarenta</b> : MARIA VIERA RAMÍREZ, 1/3 de 1/7 parte.			
<b>11</b>			<b>13.811,00</b>	
		EUROPALMA 2005 SL, 25,30% de 1/7 parte (BORNEIRIÑA SL)	499,17	
		BORNEIRIÑA SL, 2/7	3.946,00	
		ESTRELLA MARINA VIERA RAMÍREZ y ASUNCIÓN ROSA VIERA RAMÍREZ, 1/3 parte de 1/7 parte indivisa	657,67	
		GEDETEC SL, 74,70% de 1/7 parte	1.473,83	
		INOCENCIO GARCIA BERROCAL 1/14	986,50	
		INOCENCIO PABLO GARCIA RAMÍREZ, 1/28	493,25	
		INOCENCIO PABLO GARCÍA RAMÍREZ, 1/28	493,25	
		SONNENLAND INVERSIONES SL, 2/7 partes	3.946,00	
		PAULA RAMÍREZ LEON, 1/14	986,50	
		MARIA VIERA RAMÍREZ, 1/3 de 1/7	657,67	<b>14.139,83</b>
<b>16928, antes 7547</b>	Inscripción <b>cuatro</b> : KLAUS DIETER FIETZ, pleno dominio de la titularidad.			
<b>5F</b>			<b>1.080,00</b>	
		KLAUS DIETER FIETZ 100%	1.080,00	<b>1.080,00</b>
<b>7561</b>	Inscripción <b>uno</b> : PINO FRANCO JIMÉNEZ, pleno dominio de la titularidad.			
			<b>840,00</b>	
		PINO FRANCO JIMÉNEZ 100%	840,00	<b>840,00</b>
<b>2028, antes 7569</b>	Inscripción <b>cuatro</b> : DIEGO SÁNCHEZ VEGA, casado presuntivamente ganancial con GEORGINA MARRERO HERRERA, pleno dominio de la titularidad			
<b>5E</b>			<b>840,00</b>	
		DIEGO SÁNCHEZ VEGA, casado presuntivamente ganancial con GEORGINA MARRERO HERRERA 100%	840,00	<b>840,00</b>
<b>16930, antes 7579</b>	Inscripción <b>cuatro</b> : DIEGO SÁNCHEZ VEGA, casado presuntivamente ganancial con GEORGINA MARRERO HERRERA, pleno dominio de la titularidad			
<b>5D</b>			<b>715,00</b>	
		DIEGO SÁNCHEZ VEGA 100%	715,00	<b>715,00</b>
<b>19064, antes 7589</b>	Inscripción <b>tres</b> : PABLO VEGA MONROY y JOSE VEGA MONROY, 1/5 parte c/u; inscripción <b>cuatro</b> : PABLO VEGA MONROY y JOSE VEGA MONROY, 1/5 parte c/u; inscripción <b>cinco</b> : JOSE VEGA MONROY, casado con INMACULADA SANCHEZ MARTIN, ganancial, y PABLO VEGA MONROY, casado con ROSARIO ESTHER ARTILES LEON, ganancial, 1/2 de 3/5 partes c/u.			
<b>5C</b>			<b>840,00</b>	
		PABLO VEGA MONROY 1/5 parte c/u	168,00	
		JOSE VEGA MONROY, 1/5 parte c/u	168,00	
		JOSE VEGA MONROY, casado con INMACULADA SANCHEZ MARTIN, ganancial, 1/2 de 3/5 partes	252,00	
		PABLO VEGA MONROY, casado con ROSARIO ESTHER ARTILES LEON, ganancial, 1/2 de 3/5 partes	252,00	<b>840,00</b>
<b>6198, antes 7599</b>	Inscripción <b>cuatro</b> : ERNESTO LÁZARO MARTIN, casado con INES MONZON RAMOS, presuntivamente ganancial, pleno dominio de la titularidad.			
<b>5B</b>			<b>840,00</b>	
		ERNESTO LÁZARO MARTIN, casado con INES MONZON RAMOS, presuntivamente ganancial 100%	840,00	<b>840,00</b>
<b>6196, antes 7609</b>	Inscripción <b>cuatro</b> : ERNESTO LÁZARO MARTIN, casado con INES MONZON RAMOS, presuntivamente ganancial, pleno dominio de la titularidad.			
<b>5A</b>			<b>840,00</b>	
		ERNESTO LÁZARO MARTIN, casado con INES MONZON RAMOS, presuntivamente ganancial 100%	840,00	<b>840,00</b>

La relación propietarios expuesta podrá verse modificada una vez comprobada y verificada.

**3.4.-INVENTARIO TERRITORIAL. (cont. ambiental)**

Ver apartado 2 del Informe de Sostenibilidad Ambiental. (ISA)

**3.5.-DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. (cont. ambiental)**

Ver apartados 3 a 5 del Informe de Sostenibilidad Ambiental. (ISA)

## CAPITULO IV

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo principal del presente documento es la ordenación pormenorizada de la pieza de terreno clasificada como urbanizable sectorizado por el PGOU, denominado SECTOR 20-A. EL HORNILLO 3C-2/3-A, según la revisión parcial del citado instrumento de ordenación, sí como su división en dos unidades de actuación.

Se trata de consolidar la franja de suelo que queda por ordenar entre el suelo urbano del Plan de Ordenación denominado Sonnenland, la autopista GC-1 y el barranco de Tabaqueras.

Los criterios fundamentales que se han tenido en cuenta para esta ordenación pormenorizada, aparte de los objetivos ambientales que se expresan en el documento de Contenido Ambiental, son:

- a) Dotar a los desarrollos urbanísticos del municipio de San Bartolomé de Tirajana, de una oferta de suelo residencial y comercial para la población residente.
- b) Acomodar el ámbito del Plan y sus determinaciones a los recursos disponibles
- c) Conseguir un planeamiento coherente, que concluya con una zona residencial de calidad, junto el núcleo urbano colindante de Sonnenland.
- d) Transformar el actual suelo urbanizable en un suelo que satisfaga la demanda residencial, consiguiendo un complejo urbanístico en que los usuarios puedan disfrutar plenamente de las condiciones naturales que la zona ofrece.
- e) Crear una red de comunicaciones que por un lado de continuidad a la red viaria del núcleo urbano de Sonnenland, y por otro implantar una vía de conexión con la GC-500 a través del Hornillo que de continuidad a la zona del Tablero y su correcta articulación con los sectores residenciales colindantes, caracterizada esta como vía interior de esta área, todo ello de acuerdo con las determinaciones del Plan General y del Plan Insular de Ordenación.
- f) Posibilitar un acceso desde la autopista a la calle Agustín Millares Carló de Sonnenland, suprimiendo la mini rotonda existente en el encuentro entre las calles Tomás Edison, Agustín Millares Carló, la salida a la GC-1 dirección Las Palmas y el acceso al núcleo urbano de del Tablero de Maspalomas, que evite una caótica situación circulatoria con la incorporación del tráfico futuro desde Meloneras y el Hornillo hacia el Tablero, proponiendo el desplazamiento de la rotonda actual hasta la intersección del nuevo vial que comunica con el Hornillo con el acceso a la zona comercial propuesta.

- g) Creación de espacios libres (públicos o privados) en la urbanización, de forma que de una visión esponjada del área, disminuyendo la sensación de compactación.

Con la finalidad de dar agilidad y celeridad al desarrollo urbanístico de la zona, por parte del promotor se ha considerado necesario dividir el sector en dos unidades de actuación (UA). En la primera unidad (UA-1) se localizan la totalidad de los terrenos propiedad del promotor de la presente ordenación pormenorizada que iniciará su desarrollo una vez aprobada definitivamente la revisión parcial del PGOU y la presente ordenación, incorporando a la segunda unidad (UA-2) los terrenos afectados por el grupo de viviendas ilegales existentes, cuyos antecedentes se remontan al año 1969.

En el archivo del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana se ha podido localizar el expediente administrativo que dio pie a la existencia de una parte de las viviendas existentes, sin que se haya sido posible encontrar el proyecto técnico que acompañaba el mismo. En dicho expediente constan dos documentos, el primero es una liquidación de derechos o tasas y el segundo la propia licencia o permiso para edificar como así consta, cuya fotocopia se adjunta, donde se dice:

*"De conformidad con los informes técnicos, esta Corporación en sesión del día 24 de Noviembre de 1969, acordó autorizar a Don Arne Blixt y otros para practicar en solar de su propiedad que posee en la calle próximo al tablero las obras que solicitó en su escrito de Agosto de 1968 consistentes en la construcción de 27 casas terreras.*

El documento tiene fecha del 10 de julio de 1969 y notificado el 29 de julio de 1969.

No se justifica en la documentación examinada la legalidad urbanística de la licencia concedida.

La división del sector en las dos unidades de actuación propuestas tiende a un desarrollo equilibrado del mismo teniendo en cuenta los siguientes objetivos:

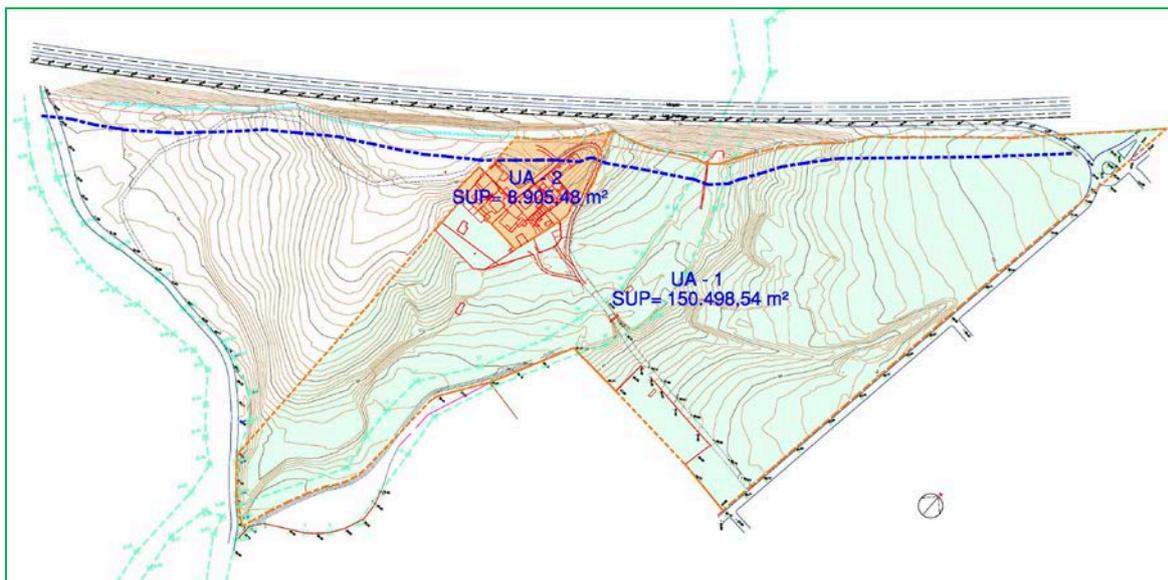
1. Dar agilidad y celeridad al desarrollo del sector removiendo aquellos obstáculos que puedan impedir el mismo. Evidentemente, los intereses de los propietarios de una y otra unidad de actuación se encuentran a años luz, ya que mientras los propietarios de las viviendas existentes tienen resueltas sus necesidades inmediatas, constituyendo un núcleo cuasi urbano, los propietarios que conforman la otra unidad han de dar todos los pasos en la gestión y ejecución del planeamiento para conseguir que su terrenos adquieran las condiciones necesarias para su edificación.
2. Facilitar que el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana pueda disponer del sistema general adscrito al sector solamente con el desarrollo de la unidad de actuación 1 (UA-1), tal y como

queda recogido en la presente ordenación pormenorizada

Las unidades de actuación propuestas son:

- Unidad de Actuación: UA-1 con una superficie de 150.498,54 m<sup>2</sup> + 12.241,47 m<sup>2</sup> (SGA)= 162.740,01 m<sup>2</sup> (94,81%) del sector
  - Unidad de Actuación: UA-2 con una superficie de 8.905,48 m<sup>2</sup> (5,19%) del sector
- Total UA-1 + UA-2.....171.645,49m<sup>2</sup> (100%)**

La diferencia de aprovechamiento entre las dos unidades de actuación tratará ser equilibrada sin que en ningún caso la diferencia del aprovechamiento medio entre ambas difiera en más del 15%, tal y como dispone el artículo 23.3 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, salvo que se justifique una mayor diferencia de aprovechamiento para compensar el exceso que pueda existir con respecto a la asunción de cargas urbanísticas entre las distintas unidades lo cual, en su caso se justificará.



*Delimitación Unidades de Actuación UA-1 y UA-2*

La UA-1 absorberá prácticamente la totalidad de las cesiones obligatorias y gratuitas reduciendo, caso que proceda, proporcionalmente su aprovechamiento, cumpliendo con la limitación establecida en el artículo 23.3 citado anteriormente.

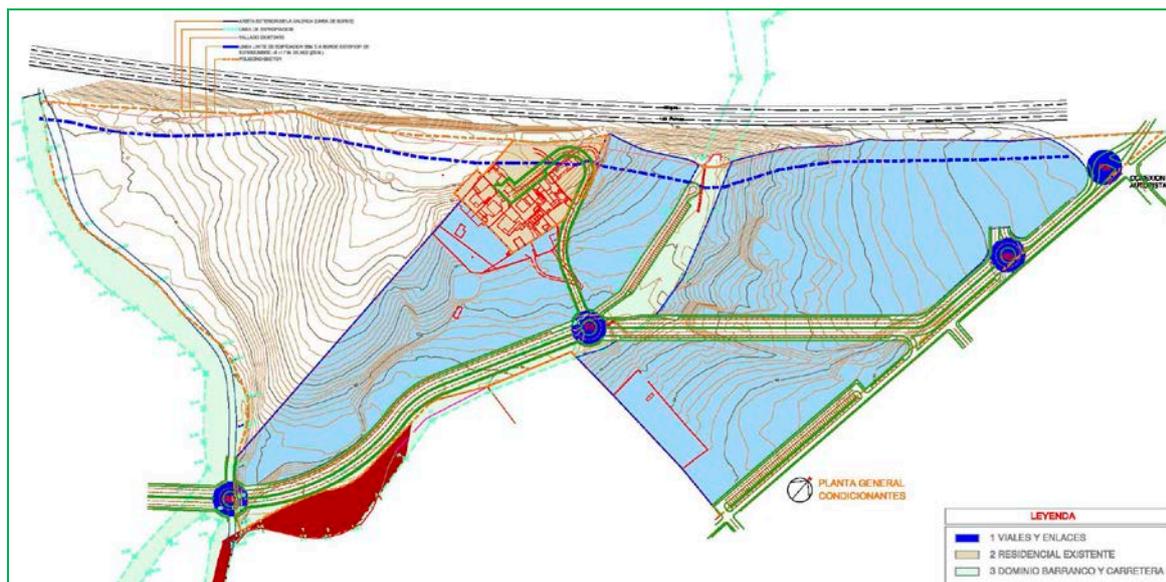
## CAPITULO V ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

Al tiempo de plantearse una nueva Ordenación del Sector, se han valorado las siguientes Alternativas, de cuyas condiciones externas resultan las siguientes zonas diferenciadas:

- 1.- Equipamientos y Dotaciones
- 2.- Zonas Verdes y Espacios Libres
- 3.- Comerciales y Servicios
- 4.- Residencial. Viviendas aisladas de baja altura
- 5.- Residencial. Viviendas colectivas, en altura.
- 6.- Edificaciones existentes, Polígono de Actuación UA-2.

Invariables de la ordenación: Las diversas Alternativas, derivan de imponderables, legales, funcionales, topográficos o paisajísticos. A results de los cuales, la Ordenación Pormenorizada, queda fragmentada en cinco zonas bien diferenciadas, grafiados en documentación adjunta

- 1.- Accesos obligatorios, resultan viales y rotondas.
- 2.- Limites y bordes fronterizos.
- 3.- Edificaciones existentes y accesos rodados.
- 4.- Zonas de servidumbre de barrancos y carreteras.
- 5.- Topografías duras de difícil solución arquitectónica.



### Criterios Generales para la Ordenación Pormenorizada.

### Viaro Principal.

El Plan General, en su lógico afán, de dar continuidad funcional a la red viaria existente, fija para su posterior desarrollo, objeto de la presente Ordenación Pormenorizada, dos puntos de conexión, de cuya unión, resulta un vial de trazo regular, que partiendo desde la cota alta de Sonnenland, desciende paulatinamente, para girar orbicularmente, la rotonda RA desde donde discurre suavemente al margen del barranco del Tablero, hasta encontrarse, con el barranco de Tabaqueras, que atraviesa, fuera de los límites de la ordenación y remonta indefinidamente para dar alcance al Sector 19 del El Hornillo 3C. En su travesía, recta y luego sinuosa, el vial principal desciende pacientemente a través de un sin fin, de peculiaridades; vertidos irregulares, viviendas no reguladas, rotondas no regladas, espacios libres con afecciones de viales y barrancos amojonados en condición de servidumbre, amén de un sistema general adscrito, cuyos bordes inciertos se conjugan, junto al amplio número de propietarios, como una de las muchas y variadas dificultades.

Rotondas de articulación:

Rotonda RA, articula:

- \_\_\_ Nexo, Autopista GC-1 en dirección norte y sur
- \_\_\_ Nexo, Sonnenland desde el vial saliente Isaac Peral.
- \_\_\_ Nexo, El Tablero de Maspalomas.
- \_\_\_ Nexo, los distintos sectores de la zona Turística adyacentes.

Rotonda RB, articula:

- \_\_\_ Nexo, Sonnenland, Autopista GC-1, Tablero de Maspalomas y futura conexión a Turística, además de dar acceso a la zona Comercial.

Rotonda RC, articula:

- \_\_\_ Nexo a la UA-2 y parcelas de Equipamientos y Dotaciones.

Rotonda RD, articula:

- \_\_\_ Nexo, vial existente, paralelo al barranco Tabaqueras y Sector 19 del El Hornillo 3C.

El trazo del dicho viario, divide el Sector de ordenación próximo al área urbana, en dos sectores bien diferenciados, uno al norte, limítrofe con la autopista y otro a sur, limitando con Sonnenland.

### Equipamientos y Dotaciones.

A solicitud del Ayuntamiento, el área destinada a Equipamientos y Dotaciones, debieran ubicarse próximas o en una única parcela, cuya topografía horizontal, tuviere fácil el acceso, aislada del resto residencial y comercial, preferiblemente al margen de zonas verdes y con número suficiente, de plazas de aparcamiento.

### Zonas Verdes.

A solicitud del Ayuntamiento, las zonas verdes debieran ubicarse cercanas al tránsito rodado y peatonal, excluidas de lugares recónditos, y debieran tener fácil acceso, como pendiente adaptada en las proximidades de las parcelas de Equipamientos y Dotaciones.

#### Área Comercial y Servicios.

La localización geográfica del sector S-20A, próximo a dos núcleos urbanos consolidados, del Tablero de Maspalomas y Sonnenland, junto al nuevo vial que dará acceso a la zona turística, lo convierten en lugar de paso obligatorio, por tanto, su implantación, es consecuencia directa a su articulación funcional.

La superficie horizontal a la que da acceso la rotonda RB, se constituye en soporte horizontal del Área Comercial. Aislada del resto residencial, mediante zonas verdes y viales adyacentes, conjuga entre los múltiples niveles de su perímetro. Resultando su localización adecuada y por tanto permanecerá en las distintas alternativas, como un condicionante fijo.

#### Edificaciones existentes, Unidad de Actuación UA-2.

Las edificaciones existentes, se configuran como uno de los elementos invariables de la ordenación, junto al trazado del viario que le da servicio.

#### Residencial, con viviendas de baja altura:

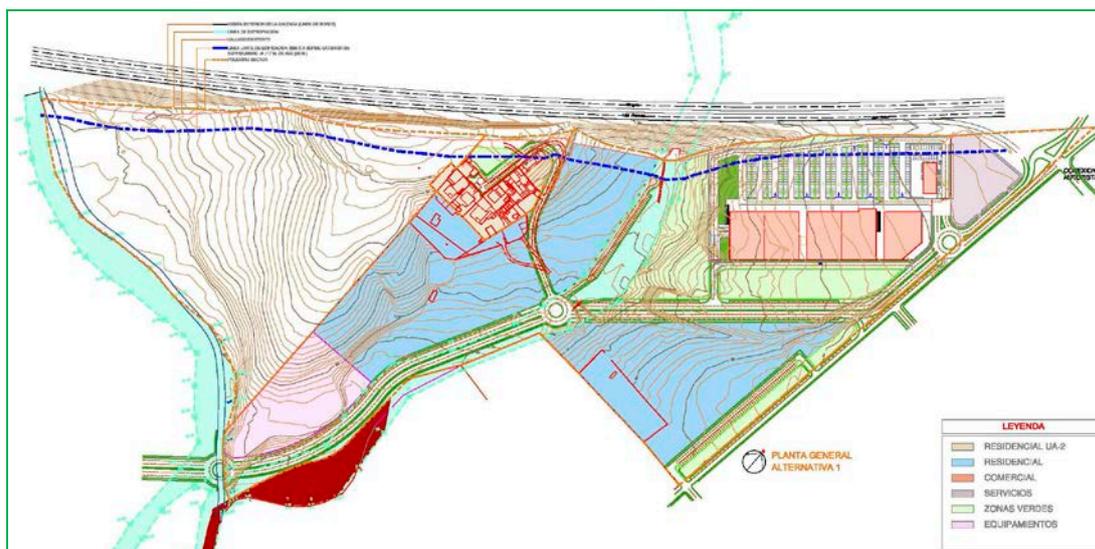
La ordenación pormenorizada, tiene como objetivo, disminuir las alturas en parcelas residenciales. Resultando, edificaciones de baja altura, (una o dos plantas) con edificaciones aisladas, separadas por zonas verdes.

#### Residencial donde conjugan edificaciones en bloque lineal.

Las parcelas (R4, R5, R6) anexas al vial principal, constituyen el espacio longitudinal que alberga edificaciones en bloque lineal, cuya disposición topográfica, cubren los saltos topográficos de mayor pendiente. Así mismo, su posición geográfica, en la zona más baja del barranco del Tablero, permite las edificaciones de mayor altura.

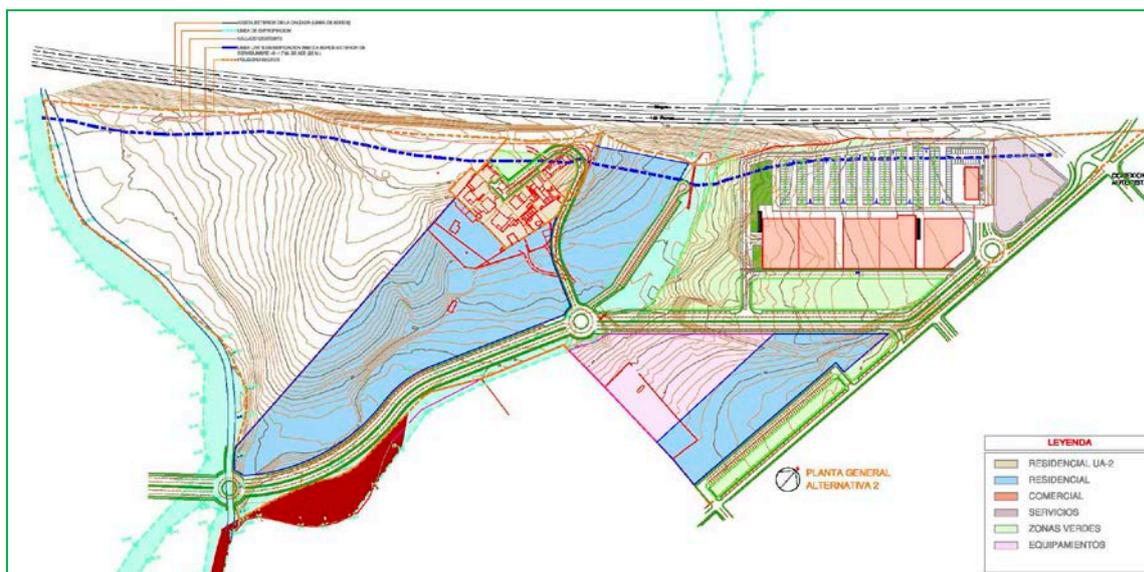
**Alternativa 0**, se estudia y valora en el apartado 6.6 del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA)

**Alternativa 1.**



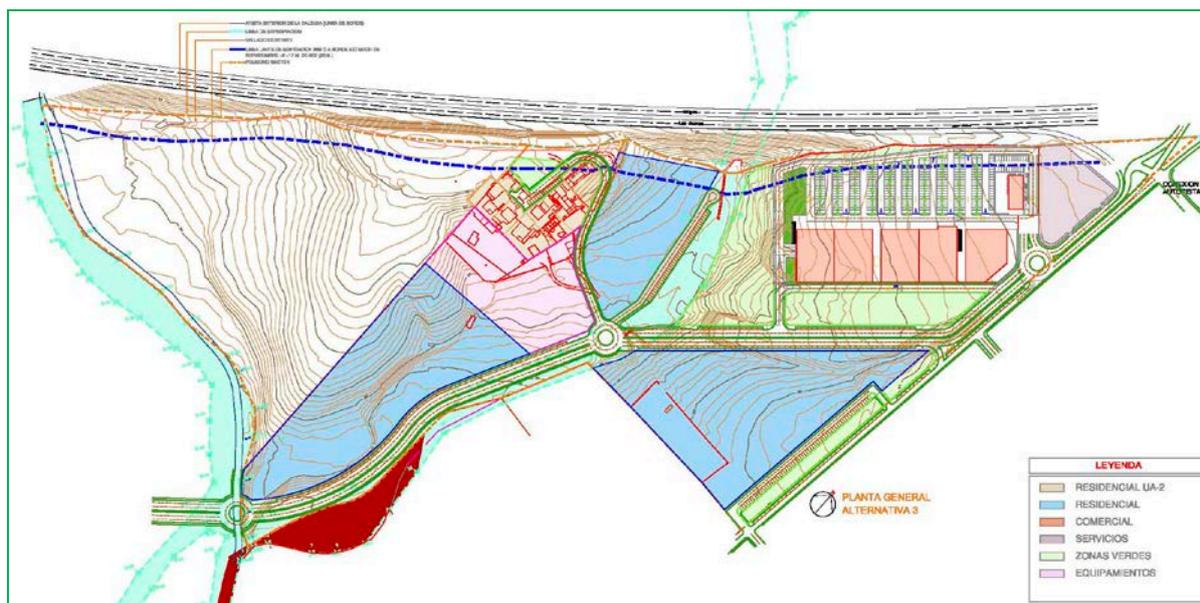
- Viario Principal.  
Su implantación obligatoria, se convierte en un condicionante fijo, de la propia ordenación, siendo una constante en las consiguientes alternativas urbanísticas.
- Edificaciones existentes, Unidad de Actuación UA-2.  
Condicionante externo fijo. No admiten alteración, en las siguientes alternativas.
- Área Comercial y Servicios.  
Su condición geográfica y estratégica, no admite alteración para las siguientes alternativas.
- Zonas Verdes.  
Su condición de envolvente, anexa a las zonas Comerciales y de Servicios, aísla los distintos usos del uso residencial. No admite alteración en las siguientes alternativas.
- Equipamientos y Dotaciones.  
La ubicación, elegida carece de las condiciones topográficas exigidas, resultando no aptas a las condiciones mínimas sugeridas por el ayuntamiento.
- Residencial:  
Cualquiera de sus ubicaciones parece aceptable

Alternativa 2.



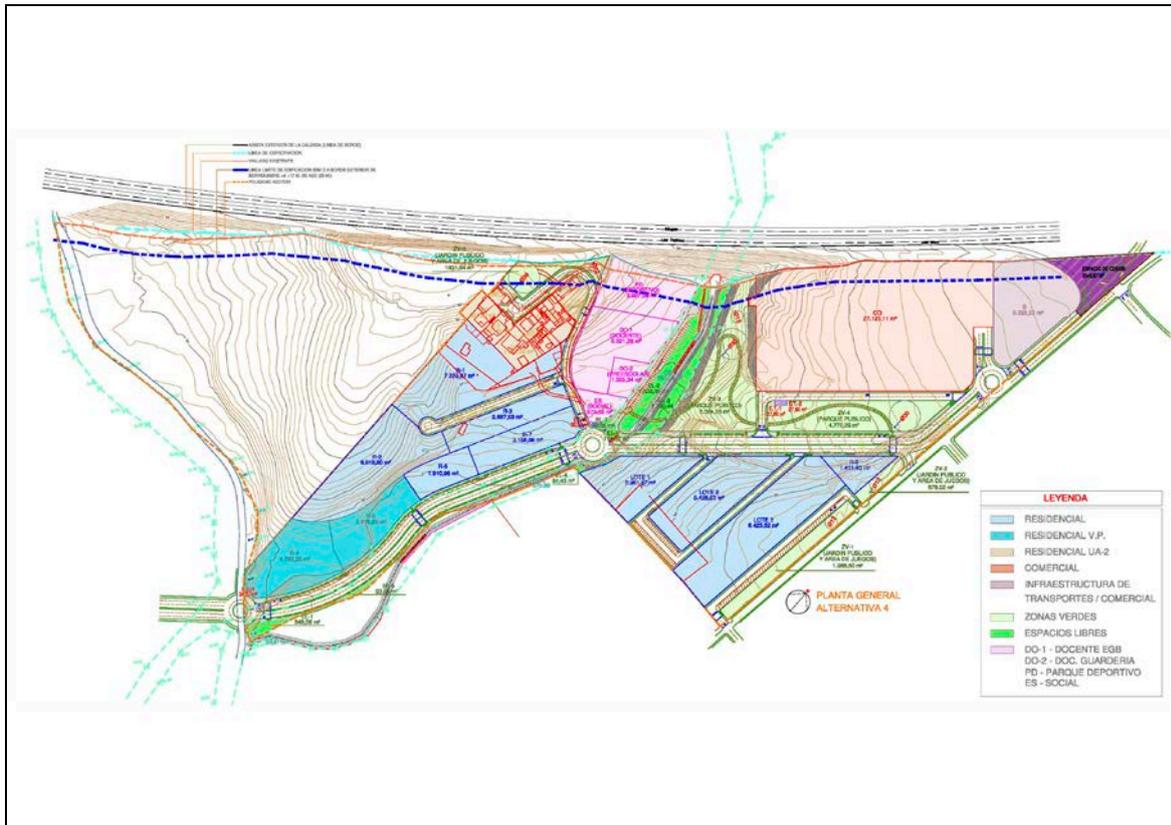
- Viaro Principal.
- Su implantación obligatoria, se convierte en un condicionante fijo, de la propia ordenación, siendo una constante en las consiguientes alternativas urbanísticas.
- Edificaciones existentes, Unidad de Actuación UA-2.  
Condicionante externo fijo. No admiten alteración, en las siguientes alternativas.
- Área Comercial y Servicios.  
Su condición geográfica y estratégica, no admite alteración para las siguientes alternativas.
- Zonas Verdes.
- Su condición de envolvente, anexa a las zonas Comerciales y de Servicios, aísla los distintos usos del uso residencial. No admite alteración en las siguientes alternativas.
- Equipamientos y Dotaciones.  
La ubicación, elegida carece de las condiciones topográficas exigidas, resultando no aptas a las condiciones mínimas sugeridas por el ayuntamiento.
- Residencial:  
Cualquiera de sus ubicaciones, ciertamente es aceptable

Alternativa 3.



- Viaro Principal.
- Su implantación obligatoria, se convierte en un condicionante fijo, de la propia ordenación, siendo una constante en las consiguientes alternativas urbanísticas.
- Edificaciones existentes, Unidad de Actuación UA-2.  
Condicionante externo fijo. No admiten alteración, en las siguientes alternativas.
- Área Comercial y Servicios.  
Su condición geográfica y estratégica, no admite alteración para las siguientes alternativas.
- Zonas Verdes.
- Su condición de envolvente, anexa a las zonas Comerciales y de Servicios, aísla los distintos usos del uso residencial. No admite alteración en las siguientes alternativas.
- Equipamientos y Dotaciones.  
La ubicación, elegida anexa a las viviendas existentes, interfiere con el usos residenciales existente, resultando no apta.
- Residencial:  
Cualquiera de sus ubicaciones, ciertamente es aceptable

Alternativa 4.



- Viaro Principal.
- Su implantación obligatoria, se convierte en un condicionante fijo, de la propia ordenación, siendo una constante en las consiguientes alternativas urbanísticas.
- Edificaciones existentes, Unidad de Actuación UA-2.  
Condicionante externo fijo. No admiten alteración, en las siguientes alternativas.
- Área Comercial y Servicios.  
Su condición geográfica y estratégica, no admite alteración para las siguientes alternativas.
- Zonas Verdes.
- Las zonas verdes, anexas al tránsito peatonal y rodado, discurren longitudinalmente el vial principal, al margen de lugares recónditos. Son de fácil acceso y pendiente moderada, resultando adyacente al Área Comercial y servicios y muy próxima a los Equipamientos y Dotaciones. Su ubicación, permite la separación de los distintos usos.
- Equipamientos y Dotaciones.  
La ubicación propuesta, parece la más acorde a los intereses municipales. Dicha zona, ubicada entre el vial que da acceso a las viviendas existentes y el barranco del Tablero, queda delimitada por su situación geográfica, en una única parcela, cuya topografía horizontal, es de fácil acceso, aislada del

resto de los otros usos. Situada próxima a las zonas verdes, dispone frente al barranco, de un espacio libre, compatible a otros usos, especialmente aparcamientos

- Residencial:

Cualquiera de sus ubicaciones, ciertamente es aceptable

## CAPITULO VI

### EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES.

Ver apartados 6 y 7 del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA).

## CAPITULO VII

### DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

De acuerdo con los objetivos y criterios establecidos en el estudio de las alternativas propuestas del capítulo anterior, se ha planificado la ordenación para conseguir una estructura urbanística, en base a los siguientes elementos principales:

- a) Se toma como elemento vertebrador de la ordenación el vial que conecta Sonnenland y el Tablero de Maspalomas con la zona del Hornillo y Meloneras, respetando al máximo la conexión con la calle Agustín Millares Carló de Sonnenland y la carretera que conduce al colegio Almas, en su mayor parte en el cauce público del barranco del Tablero.
- b) Para dar solución al aumento del tráfico rodado que es previsible que se produzca con la incorporación del proveniente de Meloneras y el Hornillo, se desplaza la mini rotonda existente en la zona norte del sector, la cual actualmente soluciona el tráfico de salida de Sonnenland (calle Isaac Peral) hacia el Tablero, autopista y el interior de la propia urbanización, así como el de entrada a Sonnenland desde la autopista que a su vez se dirige hacia el Tablero y el proveniente de este núcleo de población, disponiéndola en la intersección del nuevo vial del sector que se ordena con la calle Agustín Millares Carló. Esta solución lleva aparejada la disposición de dos carriles que amplía la calle Agustín Millares Carlo en el tramo comprendido entre la rotonda actual y la propuesta en esta ordenación en el acceso a la zona comercial. La solución así planteada pretende alejar de la situación actual el tráfico entrante desde la autopista descongestionando el nudo actual.
- c) Dicha propuesta, mantiene y amplía la rotonda existente de Sonnenland, dando cabida en su interior, a los efectos del tráfico cruzado, de una zona de espera, para los vehículos silentes de la calle Isaac Peral, cuya dirección sea el Hornillo. Así mismo, esta propuesta permite su clausura temporal, con el consiguiente desvío del tráfico hacia la rotonda más próxima situada en la zona del Tablero, al norte de la autopista GC-1.
- d) La zona comercial, que partía como invariante en el estudio de alternativas, se dispone en continuidad con la trama urbana de Sonnenland y en la zona del acceso norte al nuevo sector.
- e) Los equipamientos públicos se concentran en situación de centralidad dentro del sector, esponjando la zona comprendida entre estos y la zona comercial con la inclusión de los espacios libres y zonas verdes, cuya finalidad es la de mejorar la perspectiva visual tanto desde el vial interior de la urbanización como desde la autopista GC-1.
- f) El núcleo de viviendas ilegales que se pretende conservar, lleva aparejado la disposición de un acceso rodado en condiciones, el cual se efectúa siguiendo el trazado actual del camino existente

en la actualidad

- g) Con los invariantes impuestos a la ordenación las zonas restantes admiten escasas variantes, primando en su ordenación cuestiones topográficas y visibilidad desde la autopista GC-1.
- h) Para ello se dispone en las zonas topográficamente altas edificaciones de una o dos plantas con una baja densidad, concentrando en las zonas de cotas más bajas las edificaciones de tres plantas
- i) El número de plazas de aparcamiento sobrepasan las exigencias mínimas del Reglamento de Planeamiento.

Con la finalidad de cubrir la carencia de plazas de aparcamiento de la zona, se anexan la urbanización de Sonnenland 51 nuevas plazas públicas de aparcamiento, a las que cabe añadir las 203 plazas de a los viales, más las previstas en superficie y sótano (378 + 272 + 316) del Parque Comercial de carácter privativo, lo que hace un total de 254 unidades en viales públicos y 966 unidades en superficies privativas, sin contar las obligatorias previstas al interior de las parcelas en virtud del artículo 17.6 de la Normativa de PGOU.

## CAPITULO VIII

### DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

En toda Ordenación, el trazado, los esquemas de las redes de instalaciones de abastecimiento de agua, riego e hidrantes, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público, deben de describirse exponiendo sus principales características, fijándose las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización, según el art. 53.2. del Reglamento de Planeamiento, que rige supletoriamente mientras no se redacte el Reglamento del TRLOTENC'00.

#### 8.1.- RED DE ABASTECIMIENTO, RIEGO Y CONTRAINCENDIOS

Las necesidades que tiene que satisfacer la red de abastecimiento de agua son la de consumo de los diferentes usos de las parcelas (viviendas, comercial, escolar, deportivo, etc.) y el uso circunstancial de los hidrantes contraincendios. Se ha proyectado una red de riego independiente para las zonas ajardinadas, pero al no disponer de una red específica con agua depurada se realizará una conexión directa a la red de abastecimiento de agua.

En las cercanías de la urbanización discurre una tubería de fibrocemento de 200 mm de diámetro. Para abastecer de agua potable a la urbanización se proyecta la conexión a dicha red, por medio de una tubería de 200 mm de fundición dúctil.

##### 8.1.1.- CONDICIONES DE DISEÑO:

Dentro de las diferentes hipótesis de consumo los criterios que permiten dimensionar la red son los siguientes:

- El caudal punta en la red, se obtiene como suma de los caudales punta de abastecimiento más el caudal contraincendios.
- El caudal medio de la red, es el caudal medio de abastecimiento.
- El caudal mínimo, es el caudal mínimo de abastecimiento.
- En el caso de la acometida, el caudal medio de cálculo de este tramo sería el caudal medio de abastecimiento más el caudal medio de riego.
- Las condiciones de diseño son que las velocidades estén comprendidas entre 0,5 m/s y 3,0 m/s y que la presión no baje en ningún punto de la red de 1 atmósfera, ni sea superior a 6 atmósferas (60 m.c.d.a.).

**Dotaciones a considerar en el Proyecto de Urbanización:**

**Residencial:**

- Se preverá una dotación de 200 l/hab.día, teniendo en cuenta 4 hab./viv. El coeficiente para determinar el caudal punta, se fija en 2,4 según las determinaciones del PGOU. Para el caudal mínimo el coeficiente es 0,27.

#### Equipamientos y dotaciones:

- Comercial: 25 l/ocupante/día, con un coeficiente punta de 5.
- Escolar: Se estima una dotación de 20 l/ocupante/día, con un coeficiente punta de 6 y un mínimo de 0,17.
- Social: se estimará un consumo similar al de 80 personas equivalentes, con coeficiente punta 6 y mínimo  $1/6 = 0,17$ .
- Zonas verdes y Espacios libres: Se considerará un consumo de unos 3 m<sup>3</sup>/d con un coeficiente punta de 5.

#### Hidrantes:

La instalación de los hidrantes de incendios se sitúa en la misma red de abastecimiento de agua. Los criterios de dimensionamiento están en función de la edificabilidad y usos de las zonas de urbanización. En general, la distancia entre las bocas debe ser menor de 200 m para que sea eficaz, de manera que cualquier punto de la urbanización pueda ser cubierto por dos mangueras de menos de 100 m de longitud conectadas a hidrantes diferentes.

Según la normativa vigente, las bocas que se sitúan en zonas de uso exclusivamente residencial con una baja edificabilidad se consideran de riesgo mínimo, y los valores que sirven para dimensionar son:

- Caudal: 5 l/sg
- Tiempo mínimo de suministro: 60 minutos
- Diámetro de la boca: 45 mm

En las bocas situadas junto a las zonas comercial y escolar, se considera que el riesgo es bajo, con los siguientes parámetros:

- Caudal: 9 l/sg
- Tiempo mínimo de suministro: 90 minutos
- Diámetro de la boca: 70 mm
- Presión residual: 3,5 kg/cm<sup>2</sup>

Por condiciones de mantenimiento y caudal se ha adoptado un diámetro mínimo de boca de 100 mm.

Para el cálculo de estas redes, y el consumo general se considerarán tres bocas de incendio o riego funcionando simultáneamente, con un gasto de 5 litros/segundo por unidad.

#### Otros condicionantes:

- Las viviendas deberán de proyectarse con un sistema de reserva mediante bidones ocultos o aljibes con capacidad suficiente para un consumo de 120 l/hab. día durante al menos cinco días.

### 8.1.2.- CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES Y CONDICIONES DE MONTAJE

Con relación a las características de materiales y condiciones de montaje, se propone desde esta ordenación pormenorizada lo siguiente:

- Para la acometida y la red primaria, se utilizará tubería de fundición dúctil, y para el resto de los ramales de la red se emplea tubería de polietileno de alta densidad con tensión máxima admisible de 50 kg/cm<sup>2</sup> (coeficiente de seguridad a largo plazo 1,3) y presión nominal 16 atm. Las tuberías de fundición dúctil serán de clase K-9 con unión por copa y junta "express".
- Su presión nominal de trabajo será la misma que la de la conducción a las que van a estar unidas. Los accesorios de fundición dúctil cumplirán la norma UNE-EN-545.
- Los accesorios con unión por copa, llevarán junta mecánica o exprés. Los terminales bridas cumplirán la norma UNE-EN 1092-2 (ISO 2531), en cuanto a las dimensiones de las bridas y para una presión nominal de 16 bar. Para diámetros iguales o inferiores a 30 mm, las bridas serán orientables.
- Los accesorios para tubería de diámetro nominal 60 o equivalente, llevarán bridas normalizadas de diámetro 65 mm.
- Queda totalmente prohibida la utilización de accesorios mecánicos de PE o cualquier otro material plástico.
- Las válvulas de corte que se instalen sobre las tuberías de fundición dúctil, serán del tipo compuerta, de asiento elástico, unión por bridas, cumplirán la norma DIN 3352, la longitud se ajustará a lo especificado en la norma DIN y sus bridas y orificios a la norma ISO 7005-2 (BS4505, DIN 2501), siendo las características de los materiales utilizados en la fabricación de las mismas, los siguientes:
  - Cuerpo y tapa: Fundición dúctil GGG- 50, según DIN 1693 (BS 2789 grado 500-7).
  - Revestimiento: Resina epoxi aplicada electrostáticamente según DIN 30677 (interna y externamente).
  - Vástago: Acero inoxidable DIN X 20 Cr 13.
  - Empaquetadura: Sellado superior, 4 juntas tóricas y un manguito inferior de NBR.
  - Cojinete: Nylon 6.6 "AKULON" grado S 223 F.
  - Compuerta: Fundición dúctil GGG-50, vulcanizada con caucho EPDM (interna y externamente), con una tuerca de latón, CZ 132, según -BS 2874.
  - Collarín de empuje: Latón CZ 132 según BS 2872.
  - Tornillos embebidos: Acero 8.8 cincado, sellado con silicona.

- Junta perfil: NBR.
  - Accionamiento: Con capuchón.
- Las arquetas para alojamiento de las válvulas de corte, serán de tipo trampillón, con marco cuadrado de 20+20 cm y tapa redonda de diámetro 100 mm, sistema telescópico, cuerpo de fundición y tapa de fundición dúctil o polipropileno reforzada con fibra de vidrio, con base de diámetro de 110 mm, para la instalación del tubo de registro, el cual será de PVC de diámetro 110 mm.
  - Todos los elementos especiales se alojan en arquetas, cuyas dimensiones se fijan en función de las dimensiones de los elementos a disponer en esta. Se ejecutarán con bloque hueco de hormigón vibrado de 20 cm de espesor, con tapa de fundición. Todo el conjunto se apoyará en una losa de hormigón armado de 10 cm de espesor.
  - Para las conducciones de PE en los cruces de calzada, o paso de vehículos, se colocarán en el interior de una canalización de protección, el diámetro de dicha canalización será dos veces el diámetro de la conducción que contendrá siendo su diámetro mínimo de 110 mm.
  - La Red de Riego, tal y como se ha dicho anteriormente, se conectará a la red de abastecimiento, en tanto no se disponga de red independiente de aguas depuradas.

## **8.2.- REDES DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES**

### **8.2.1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES.**

Se deberán de realizar redes separativas de saneamiento y pluviales tal y como exige el Plan General de Ordenación. La red de saneamiento se proyectará con acometidas desde las parcelas, mientras que la red de pluviales recogerá el agua de escorrentía de los viales, y de las cubiertas de los edificios.

El trazado general de ambas redes se dispone de tal forma que en todos los puntos el sistema de evacuación es por gravedad. Las redes discurren por los viales o por las zonas verdes sobrantes, fuera de las parcelas. La red de pluviales desaguará en el barranco más cercano.

El principal condicionante de la red de pluviales es la inexistencia de red en las urbanizaciones antiguas del municipio. Las aguas de lluvia discurren libremente por la superficie de los viales buscando los cauces naturales. Esta disposición, que puede funcionar temporalmente en pequeños núcleos que hayan crecido con los viales asociados a los barrancos, es imposible de mantener en cuanto se desarrolla y complica la urbanización. De esta manera, además de diseñar la red de pluviales precisa para recoger las aguas de las precipitaciones, se deberá determinar la evacuación más adecuada de estos caudales a los cauces naturales.

### **8.2.2.- PREEXISTENCIAS DE INSTALACIONES:**

Se aprecia la existencia de una tubería de saneamiento con sus correspondientes pozos de registro que discurre por la calle Agustín Millares Carló de Sonnenland.

### 8.2.3.-- CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES Y CONDICIONES DE MONTAJE:

Desde esta Ordenación Pormenorizada, se orienta sobre las diferentes posibilidades de materiales debiendo el proyecto de urbanización precisarlos:

- Red de saneamiento y pluviales: tubería de PVC corrugado de doble cara y pared maciza (Ø300, 400 y 500 mm).
- Las arquetas de registro de las acometidas de saneamiento y aguas pluviales domiciliarias, serán de hormigón en masa HM-20, con dimensiones interiores en planta de 400x400 mm. Se cerrarán con tapa y marco de fundición dúctil, de la clase B 125 y se ajustarán a las especificaciones indicadas en la norma EN 124.
- Imbornales de hormigón con rejillas de fundición dúctil.
- Tapas de fundición dúctil.
- Pozos de registro con hormigón HM-20
- Pates de hierro acerado con recubrimiento de polipropileno.
- El colector de saneamiento se colocará 30 cm por debajo del de pluviales, con una altura mínima de 1,50 mts desde la rasante, salvo tramos cortos y muy especiales en los que se requerirá el refuerzo de los mismos, previa autorización municipal.

### 8.2.4.- CÁLCULO DE LA RED:

#### Red de Saneamiento:

Para el cálculo de la red de saneamiento se considerarán las aguas fecales más el 10 % del caudal de pluviales de parcelas.

La sección de la red será calculada y desarrollada expresamente por el proyecto de urbanización con una pendiente mínima teórica del 1% teniendo como diámetro mínimo 300 mm en función de los caudales obtenidos, admitiéndose en las acometidas domiciliarias un diámetro mínimo de 250 mm. Además deberán mantener en todos los puntos de la red las velocidades que no provoquen erosión ni sedimentación, adoptando como velocidad máxima 5 m/sg y mínima de 0,01 m/sg.

Los pozos de registro se colocarán en los puntos de enlace de colectores, en los cambios de pendiente y dirección y en los puntos donde se instalen mecanismos. La distancia máxima entre pozos será de cincuenta (50) mts.

El vertido de las aguas fecales se efectuará en la estación de bombeo que se dispone en la zona baja de la urbanización, que bombeará las mismas a la EDAR del Tablero de Maspalomas.

#### Red de Drenaje:

Para dimensionar los diámetros de tubería necesarios, se considera la hipótesis de que la red de drenaje recoge el caudal punta de pluviales de las calles (aceras y calzadas) más un 70 % de las pluviales de las parcelas.

Se parte de la tipología de la red, de los caudales calculados y del tipo de tubería y diámetros empleados. La velocidad máxima para la red de drenaje se fija en 5 m/sg para que no se produzca erosión.

Las rejillas de recogida de aguas pluviales, se colocarán, preferentemente, en las encrucijadas de las calles y a ambos lados de la calzada junto a los bordillos.

Cuando la distancia entre cruces sea mayor de setenta (70) mts. o la pendiente de la calle superior al tres (3%) por ciento se colocarán parejas de rejillas a distancias tales que cada rejilla recoja el agua caída en una superficie de trescientos (300) metros cuadrados.

En los cruces de las calles, las rejillas, irán colocadas de tal forma que no entorpezcan la circulación y no resulte antiestética su ubicación.

### **8.3.- RED DE TELEFONÍA**

#### **8.3.1.- INTRODUCCIÓN**

La acometida de telefonía se ha previsto tomarla de la red subterránea existente en el núcleo urbano de Sonnenland, y que discurre por el vial colindante en la zona norte del plan y a través de la red aérea que discurre por el barranco de Tabaqueras en la parte sur, mediante una canalización de hormigón y dentro de 4 tubos de 110 mm. y arquetas tipo "D".

El dimensionamiento de la red se ha realizado previendo la demanda total de la urbanización. Se proyecta una canalización ramificada a partir del ramal principal que conecta con las acometidas. De la canalización principal salen los ramales secundarios, disponiéndose arquetas tipo "H" a no mas de 100 m. de distancia y en todos los pasos y cruces existentes. A lo largo de toda la red se ha puesto canalizaciones de 2 Ø 110 mm. y 2 Ø 63 mm en toda la urbanización.

Las acometidas dentro de la urbanización serán individuales en las parcelas para grupos de viviendas y pareadas en las unifamiliares, realizándose la acometida desde arquetas tipo "M" a la fachada mediante codos.

#### **8.3.2. DEMANDA**

Los estudios de demanda de líneas telefónicas se realizan en función del tipo de edificación.

Para las parcelas de uso residencial se considera 1,2 líneas por vivienda, lo que con 317 viviendas en el total de la urbanización, resulta una demanda de unas 380 líneas, En la zona escolar se estiman 5 líneas, 2 en la zona deportiva y 25 en la zona comercial.

Por lo tanto el número de líneas demandadas en total sería de 412, si bien el Proyecto de Urbanización considerará para los cálculos una demanda total de 450 líneas.

## **8.4.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

### **8.4.1.- NORMATIVA DE APLICACIÓN A LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones e Instrucciones técnicas complementarias, según Real Decreto 3.275/1982, de 12 de Noviembre.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09
- Orden de 19 de agosto de 1997 por la que se aprueba las Normas Particulares para Centros de Transformación de hasta 30 kV en el ámbito de suministro de Unión Eléctrica de Canarias, S.A.
- DECRETO 141/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan los procedimientos administrativos relativos a la ejecución y puesta en servicio de las instalaciones eléctricas en Canarias.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias según decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002.
- REAL DECRETO 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07
- ORDEN de 16 de abril de 2010, por la que se aprueban las Normas Particulares para las Instalaciones de Enlace, en el ámbito de suministro de Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U. y Distribuidora Eléctrica del Puerto de La Cruz, S.A.U., en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- DECRETO 133/2011, de 17 de mayo, sobre el dimensionamiento de las acometidas eléctricas y las extensiones de redes de distribución en función de la previsión de carga simultánea.

### **8.4.2.- INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA**

#### **8.4.2.1.- GENERALIDADES**

El estudio de la electrificación de la Ordenación Pormenorizada del Sector 20-A, El Hornillo 3C 2/3-A, comprende la determinación de las previsible demandas eléctricas en BT de las parcelas que compondrán la urbanización teniendo en cuenta sus usos, al igual que las que se prevén por los alumbrados públicos.

Se estudiarán las demandas eléctricas globales de toda la Ordenación, estimándose una carga simultánea punta, valor que se tendrá en cuenta para el dimensionamiento de la acometida en M.T. para el Ámbito desde una Estación existente. Las tensiones previstas en las B.T. serán de 380/220 V.

Las instalaciones correspondientes a esta Urbanización, y que deberán ser desarrolladas por el Proyecto de urbanización, son las siguientes:

- a) Red subterránea de media tensión, formada por conductores unipolares de AL tipo RHV 12/20 KV.
- b) Construcción y montaje de 3 Centro de Transformación del tipo prefabricado subterráneo.
- c) Red subterránea de distribución en Baja Tensión, para las diferentes parcelas de la Urbanización y cuyos circuitos partirán del centro referido en el apartado b.
- d) Alumbrado Público, según normativa del Servicio Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

#### 8.4.2.2. ANTECEDENTES.

Vistas las instalaciones que serán necesarias llevar a cabo y visitada la urbanización adyacente al Sector, se ha solicitado a la empresa suministradora Endesa información sobre la red existente y el posible punto de acometida. Los escritos de solicitud y contestación oficial se incluyen como anexos al Proyecto de Urbanización.

#### 8.4.2.3.-CAPACIDADES DEL CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

Los centros de transformación que se prevén, están situados en parcelas destinadas a la ubicación de las Estaciones Transformadoras, denominadas ET1, ET2 y ET3.

La capacidad a cubrir por estas es:

ET1
-----

Parcela	Potencia (KW)
CO1	1.880,78
CO2	45
Aparcamiento	3,75
Potencia total ET1	1.543,624

**ET2**

Parcela	Potencia (KW)
Alumbrado público	21,45
Servicios	430,111
DO-1	100
DO-2	50
ES	190,244
PD	31,707
ZV-1	1,6
ZV-2	0,6
ZV-3	1,9
ZV-4	1,8
ZV-5	0,5
<b>Potencia total ET2</b>	<b>829,912</b>

**ET3**

Parcela	nº Viviendas	Potencia (KW)
R1	27	72,5706
R2	24	64,5072
R3	14	37,6292
R4	57	153,2046
R5	38	102,1364
R6	29	77,9462
R7	12	32,2536
R8	18	48,3804
U1	1	2,6878
U2	3	8,0634
U3	2	5,3756
U4	4	10,7512
U5	3	8,0634
U6	4	10,7512
U7	2	5,3756
U8	1	2,6878
Lote 1	15	40,317
Lote 2	25	67,195
Lote 3	40	107,512
	<b>Potencia total ET3</b>	<b>857,4082</b>

Potencia total demandada por las tres estaciones transformadoras a la red de distribución, según simultaneidades establecidas en normativa actual:

Potencia total (kW)	3.230,94
---------------------	----------

Lo cual equivale a 3.230 KVA.

#### 8.4.2.4.- RED DE MEDIA TENSIÓN

Se diseña un anillo desde el punto de conexión en la red de distribución pública indicado por la compañía distribuidora.

El anillo estará constituido por un cable subterráneo standarizado por la Empresa Suministradora Endesa Distribución Eléctrica, SLU, de las características siguientes: conductor de aluminio, aislamiento 12/20 kV, intensidad admisible 315 A, designación UNE RHV12/20Kv 1x150 K Al+H16.

La canalización de media tensión se diseñará cumpliendo con las siguientes prescripciones:

#### Cruzamientos y paralelismos

Se respetarán las distancias reglamentarias en todo cruzamiento o paralelismo con otros servicios afectados que se encuentren en el trazado (baja tensión, comunicaciones, canalizaciones de agua).

#### Tendido de conductores de M.T. en zanjas

Los cables subterráneos irán en zanjas de 1 m. de profundidad por 0,60 m. de ancho, bajo aceras sobre un lecho de arena de 10 cm. Sobre el conductor se colocará otra capa de arena de 20 cm. de espesor y sobre ella se colocarán ladrillos rojos que sirvan de aviso y precaución en caso de excavación.

Asimismo llevarán para su señalización una cinta de polietileno de 15 cm. de ancho y 0,1 mm. de espesor, opaca y color amarillo-naranja vivo, impresa con indicaciones de peligro de electrocución y colocada a 40 cm. de la generatriz superior del conductor según norma UNE 48.103. El relleno de la zanja se realizará con la misma tierra de excavación cribada y libre de objetos que puedan dañar al cable.

La zanja se rematará colocando mojones de señalización de cables subterráneos de 20 kV en tubos de cemento de 200 mm. de diámetro hormigonados con varillas de 16 mm de diámetro y 80 cm. de longitud enterrados de manera que sobresalgan 50 cm. sobre el terreno. Se instalarán cada 25 m. y en los cambios de dirección. Irán pintados de color rojo y blanco y numerados en color negro desde el origen de la instalación.

#### Zanjas en cruces de calles y/o carreteras

La zanja tendrá 0,85 m. de anchura mínima y 1,50 m. de profundidad. Los cruces se efectuarán en el interior de tubos (uno para la línea y otro de reserva) de PVC 200 mm x 4 mm. de espesor. Los tubos irán en disposición horizontal. Toda la zanja irá hormigonada con hormigón en masa de 175 kg/cm<sup>2</sup> de resistencia

característica hasta una altura de 5 cm de la rasante de la calle y/o carretera, que irá rematada con una capa de aglomerado asfáltico.

Para los cruces de vías públicas o privadas y cuando no sea posible mantener una distancia mayor de 20 cm. con otros servicios (redes de baja, aguas, teléfonos, etc.) se instalarán los cables en un tubo de PVC de 200 mm. de diámetro dejando otro igual de reserva. Las zanjas para cruzamientos tendrán 1,20 m. de profundidad por 0,60 m. de ancho.

Cuando en una zanja coincidan cables de distintas tensiones, se situarán en bandas horizontales a diferentes niveles estando el de mayor tensión a mayor profundidad y con una separación mínima entre bandas de 25 cm.

El cable subterráneo se unirá a la paramenta de los centros de transformación mediante terminales bimetálicos Cu-Al provistos de conos difusores.

#### **8.4.2.5.- RED DE BAJA TENSIÓN**

Desde los cuadros de baja tensión de los distintos centros de transformación partirá la red de baja tensión, que mediante distribución subterránea acometerá a las diferentes parcelas de la urbanización.

Los conductores a emplear serán unipolares y de tensión asignada 0,6/1 kV, con aislamiento de polietileno reticulado y cumplirán con la norma UNE-HD 603. Estarán además debidamente protegidos contra la corrosión que pueda provocar el terreno y tendrán la resistencia mecánica suficiente para soportar los esfuerzos a que pueda estar sometidos.

Los conductores serán dimensionados de manera tal que la caída de tensión entre el punto de conexión del centro de transformación y el armario final de la línea sea menor a un 5%.

#### **Canalizaciones: zanjas, tubos y arquetas**

Por tratarse de una instalación subterránea, los cables se alojarán en el interior de zanjas protegidas con tubos de Polietileno Alta densidad de doble pared.

Esta tubería discurrirá a lo largo de una zanja de 0,60 m de anchura y 0,80 m de profundidad en el caso de acera, y de 0,80 m de anchura y 1,05 m de profundidad en los cruces de calzada en donde, además, se ha previsto en los cruces un tubo más para evitar levantar el pavimento en caso de avería ó rotura de cables. La distancia mínima desde la arista superior del tubo no será inferior a 60 cms.

Se colocarán arquetas de registro como mínimo cada 40 m. aproximadamente, en los cambios de alineación, y entradas a las cajas de distribución. En los cruces de calles, la profundidad de los conductores se aumentará a 0,80 m y se protegerá el conjunto de tubos con un macizo de hormigón en masa.

Las dimensiones de los tramos de zanja a realizar serán de 0,80 m de profundidad y 0,60 m de ancho.

La canalización está dispuesta por terrenos de dominio público, y en zonas perfectamente delimitadas y con un trazado lo más rectilíneo posible.

La canalización será entubada conforme a la ITC-BT-21, no instalándose más de un circuito por tubo. En los puntos en donde se produzcan cambios de dirección se instalarán arquetas con tapas. En este caso serán arquetas A3 en las aceras, realizadas en bloque hueco de hormigón vibrado con tapa y acero de fundición, como máximo cada 40 m., así como arquetas circulares con tapa tipo B-2 en el asfalto. A la entrada de las arquetas, los tubos deberán quedar debidamente sellados en sus extremos para evitar la entrada de roedores y de agua.

### **Cruzamiento, proximidades y paralelismo**

Se respetarán las distancias reglamentarias en todo cruzamiento o paralelismo con otros servicios afectados que se encuentren en el trazado (media tensión, comunicaciones, canalizaciones de agua).

### **Tendido de cables**

El deslizamiento del cable se favorecerá con la colocación de rodillos preparados a efecto que reducirán el esfuerzo de tiro. Dispondrán de una base apropiada que impida su vuelco, y una garganta para evitar la salida del cable.

Durante el tendido se tomarán precauciones para evitar que el cable sufra esfuerzos importantes, golpes o rozaduras, especialmente en las embocaduras de los tubulares, colocando en el paso del cable por arqueta varios rodillos de forma que el movimiento del mismo se efectúe suavemente.

Durante el proceso de tendido, el radio de curvatura del cable será superior a 15 veces su diámetro.

Una vez instalado, el cable quedará a una distancia mínima de 30 cm. a la tapa de la arqueta.

### **Señalización**

Los cables estarán señalados con cinta (de acuerdo con la RU 0205) de PVC para señalización de recorrido de líneas enterradas con anagrama de Compañía Eléctrica UNELCO y Señalización de peligro.

### **Armarios de distribución**

Las derivaciones, conexiones y protección de los diferentes tramos de las redes se realizarán en el interior de armarios plásticos (poliéster), de intemperie.

Estos armarios alojarán las correspondientes barras de conexión para la red principal de entrada y salida.

Las dimensiones serán de 100x50x30 cms. siempre que los conductores de entrada y salida excedan de 150 mm<sup>2</sup> y en caso de ser menor de 150 mm<sup>2</sup> los armarios serán como mínimo de 72x55x22 cms.

Los armarios irán fijados mediante una base de hormigón con los huecos necesarios para permitir el paso de los conductores al armario. Deberán ir provistos de portezuelas con orejetas para candados de la empresa Suministradora.

#### 8.4.2.6.- ALUMBRADO PÚBLICO

##### Generalidades

El Sector dispondrá de las instalaciones de alumbrado público tanto en las vías de distribución, aparcamientos y zonas verdes.

Las disposiciones o equipos que en su día se adoptarán, serán las de báculos de 8 y 10 de altura con disposición lateral en las vías de tráfico rodado sin aparcamientos, al tresbolillo en el caso de aparcamientos en una o en ambas márgenes, y en mediana central de vías más importantes, con dos brazos, según se indica en planos.

El nivel de iluminación medio sobre la calzada se fijará de acuerdo con el tipo e intensidad del tránsito y por el grado de reflexión del recubrimiento de la calzada atendiéndose a los estándares normalmente utilizados y avalados por la experiencia, sería:

TIPO DE VIA	NIVEL MEDIO DE ILUMINACIÓN
DISTRIBUIDOR PRINCIPAL	30 LUX
DISTRIBUIDOR NORMAL	30 LUX
SERVICIO	10 LUX

Además, habrán de tenerse en cuenta el cumplimiento con el actual Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

Las características de la red de alumbrado público serán las siguientes:

##### Tensión nominal

Las características de la energía serán: Tensión nominal 400 V, corriente alterna y frecuencia 50 Hz. Instalación en baja tensión, con tensión nominal de 400 V, 50 Hz.

### **Sistema de distribución**

Desde el cuadro de baja tensión de una de las estaciones transformadoras se alimentará el/los cuadros de mando y protección del alumbrado público. De dichos cuadros de alumbrado exterior partirán los circuitos de alumbrado hacia todas las zonas que lo requieran, según se indica en planos.

### **Conductores, canalizaciones subterráneas y elementos de conexión**

Los conductores a emplear serán unipolares de tensión asignada 0,6/1 kV, con aislamiento de polietileno reticulado. La sección mínima a emplear en los conductores de los cables, incluido el neutro, será de 6 mm<sup>2</sup>. En distribuciones trifásicas tetrapolares, para conductores de fase de sección superior a 6 mm<sup>2</sup>, la sección del neutro será conforme a lo indicado en la tabla 1 de la ITC-BT-07. Los cables serán de las características especificadas en la Norma UNE 21123, e irán entubados.

Los tubos cumplirán las especificaciones recogidas en la ITC-BT-21 en cuanto a canalizaciones enterradas se refiere, pudiendo ir hormigonados en zanja o no, y enterrados a una profundidad mínima de 0,40 m del nivel del suelo medidos desde la cota inferior del tubo. El diámetro mínimo interior del tubo no será inferior a 60 mm.

En la zanja se colocará además una cinta de señalización que advierta de la existencia de cables de alumbrado exterior, situada a una distancia mínima del nivel del suelo de 0,10 m y a 0,25 m por encima del tubo.

En los cruzamientos de calzadas, la canalización, además de entubada, irá hormigonada y se instalará como mínimo un tubo de reserva.

Los empalmes y derivaciones deberán realizarse en cajas de bornes adecuadas, situadas dentro de los soportes de las luminarias, y a una altura mínima de 0,30 m sobre el nivel del suelo o en una arqueta registrable, que garanticen, en ambos casos, la continuidad, el aislamiento y la estanqueidad del conductor.

En los casos en que las derivaciones cambien de sección se protegerá a estas con fusibles sobre bases fusibles normalizadas UNE en cajas estancas siempre que no exista protección anterior que por sus características sirviera para la protección de la derivación.

En aquellos circuitos cuyos protecciones en cabecera no alcancen a proteger su longitud total, se protegerá con fusibles sobre bases fusibles normalizadas UNE en cajas estancas el resto de longitud.

Junto a cada base de soporte de luminarias, y cada 40 m como máximo, se instalará una arqueta de obra de fábrica de 50×50×70 (cm), realizada con bloque de hormigón vibrado de 12 cm de espesor asentados con mortero de arena y cemento. Estas arquetas llevarán tapa y cerco del tipo normalizado por el ayuntamiento correspondiente.

### **Cruzamientos**

En calles y carreteras, los cables se colocarán en el interior de tubos protectores conforme con lo establecido en la ITC-BT-21, recubiertos de hormigón en toda su longitud a una profundidad mínima de 0,80 m. Siempre que sea posible, el cruce se hará perpendicular al eje del vial.

Siempre que sea posible, se procurará que los cables de baja tensión discurren por encima de los de alta tensión. La distancia mínima entre un cable de baja tensión y otros cables de energía eléctrica será: 0,25 m con cables de alta tensión y 0,10 m con cables de baja tensión. La distancia del punto de cruce a los empalmes será superior a 1 m. Cuando no puedan respetarse estas distancias en los cables directamente enterrados, el cable instalado más recientemente se dispondrá en canalización entubada según lo prescrito en el apartado 2.1.2 de la ITC-BT-07.

La separación mínima entre los cables de energía eléctrica y los de telecomunicación será de 0,20 m. La distancia del punto de cruce a los empalmes, tanto del cable de energía como del cable de telecomunicación, será superior a 1 m. Cuando no puedan respetarse estas distancias en los cables directamente enterrados, el cable instalado más recientemente se dispondrá en canalización entubada según lo prescrito en el apartado 2.1.2 de la ITC-BT-07. Estas restricciones no se deben aplicar a los cables de fibra óptica con cubiertas dieléctricas. Todo tipo de protección en la cubierta del cable debe ser aislante.

Siempre que sea posible, los cables se instalarán por encima de las canalizaciones de agua. La distancia mínima entre cables de energía eléctrica y canalizaciones de agua o gas será de 0,20 m. Se evitará el cruce por la vertical de las juntas de las canalizaciones de agua o gas, o de los empalmes de la canalización eléctrica, situando unas y otros a una distancia superior a 1 m del cruce. Cuando no puedan respetarse estas distancias en los cables directamente enterrados, la canalización instalada más recientemente se dispondrá entubada según lo prescrito en el apartado 2.1.2 de la ITC-BT-07.

Se procurará pasar los cables por encima de las conducciones de alcantarillado. No se admitirá incidir en su interior. Se admitirá incidir en su pared (por ejemplo, instalando tubos), siempre que se asegure que ésta no ha quedado debilitada. Si no es posible, se pasará por debajo, y los cables se dispondrán en canalizaciones entubadas según lo prescrito en el apartado 2.1.2 de la ITC-BT-07.

En cuanto a depósitos de carburante, los cables se dispondrán en canalizaciones entubadas según lo prescrito en el apartado 2.1.2 de la ITC-BT-07 y distarán, como mínimo, 0,20 m del depósito. Los extremos de los tubos rebasarán al depósito, como mínimo 1,5 m por cada extremo.

### **Proximidades y paralelismo**

Los cables subterráneos de baja tensión directamente enterrados deberán cumplir las condiciones y distancias de proximidad que se indican a continuación, procurando evitar que queden en el mismo plano vertical que las demás conducciones.

Los cables de baja tensión podrán instalarse paralelamente a otros de baja o alta tensión, manteniendo entre ellos una distancia mínima de 0,10 m con los cables de baja tensión y 0,25 m con los cables de alta tensión. Cuando no puedan respetarse estas distancias en los cables directamente enterrados, el cable instalado más recientemente se dispondrá en canalización entubada según lo prescrito en el apartado 2.1.2 de la ITC-BT-07.

En el caso de que un mismo propietario canalice a la vez varios cables de baja tensión, podrá instalarlos a menor distancia, incluso en contacto.

La distancia mínima entre los cables de energía eléctrica y los de telecomunicación será de 0,20 m. Cuando no puedan respetarse estas distancias en los cables directamente enterrados, el cable instalado más recientemente se dispondrá en canalización entubada según lo prescrito en el apartado 2.1.2 de la ITC-BT-07.

La distancia mínima entre los cables de energía eléctrica y las canalizaciones de agua será de 0,20 m. La distancia mínima entre los empalmes de los cables de energía eléctrica y las juntas de las canalizaciones de agua será de 1 m. Cuando no puedan respetarse estas distancias en los cables directamente enterrados, la canalización instalada más recientemente se dispondrá entubada según lo prescrito en el apartado 2.1.2 de la ITC-BT-07. Se procurará mantener una distancia mínima de 0,20 m en proyección horizontal, y que la canalización de agua quede por debajo del nivel del cable eléctrico.

Las arterias principales de agua se dispondrán de forma que se aseguren distancias superiores a 1 m respecto a los cables eléctricos de baja tensión.

En el caso de que el cruzamiento o paralelismo entre cables eléctricos y canalizaciones de los servicios descritos anteriormente, se produzcan en el tramo de acometida a un edificio deberá mantenerse una distancia mínima de 0,20 m. Cuando no puedan respetarse estas distancias en los cables directamente

enterrados, la canalización instalada más recientemente se dispondrá entubada según lo prescrito en el apartado 2.1.2 de la ITC-BT-07. La canalización de la acometida eléctrica, en la entrada al edificio, deberá taponarse hasta conseguir una estanqueidad adecuada.

### Cuadros eléctricos

Las líneas de alimentación a los puntos de luz y de control, cuando existan, partirán desde un cuadro de protección y control; las líneas estarán protegidas individualmente, con corte omnipolar, en este cuadro, tanto contra sobrecargas (sobrecargas y cortocircuitos), como contra corrientes de defecto a tierra y contra sobretensiones cuando los equipos instalados lo precisen. La intensidad de defecto, umbral de desconexión de los interruptores diferenciales, que podrán ser de reenganche automático, será como máximo de 300 mA y la resistencia de puesta a tierra, medida en la puesta en servicio de la instalación, será como máximo de 30  $\Omega$ . No obstante se admitirán interruptores diferenciales de intensidad máxima de 500 mA o 1 A, siempre que la resistencia de puesta a tierra medida en la puesta en servicio de la instalación sea inferior o igual a 5  $\Omega$  y a 1  $\Omega$ , respectivamente.

El conductor neutro de cada circuito que parte del cuadro, no podrá ser utilizado por ningún otro circuito.

### Luminarias y soportes

Las luminarias a utilizar en el alumbrado exterior cumplirán con la norma UNE-EN 60.598 -2-3.

Los soportes o báculos de las luminarias de alumbrado exterior cumplirán estos con las prescripciones de la ITC-BT-09. Estarán homologados y certificados según las normativas europeas.

Los soportes, sus anclajes y cimentaciones, se dimensionarán de forma que resistan las sollicitaciones mecánicas, particularmente teniendo en cuenta la acción del viento, con un coeficiente de seguridad no inferior a 2,5, considerando las luminarias completas instaladas en el soporte.

En la instalación eléctrica en el interior de los soportes, se deberán respetar los siguientes aspectos:

- Los conductores serán de cobre, de sección mínima 2,5 mm<sup>2</sup>, y de tensión asignada 0,6/1kV, como mínimo; no existirán empalmes en el interior de los soportes.
- En los puntos de entrada de los cables al interior de los soportes, los cables tendrán una protección suplementaria de material aislante mediante la prolongación del tubo u otro sistema que lo garantice.
- La conexión a los terminales, estará hecha de forma que no ejerza sobre los conductores ningún esfuerzo de tracción. Para las conexiones de los conductores de la red con los del soporte, se

utilizarán elementos de derivación que contendrán los bornes apropiados, en número y tipo, así como los elementos de protección necesarios para el punto de luz.

La puesta a tierra de los soportes se realizará por conexión a una red de tierra común para todas las líneas que partan del mismo cuadro de protección, medida y control.

### 8.5.- RED VIARIA

La sección estructural se elige en función de la intensidad de tráfico:

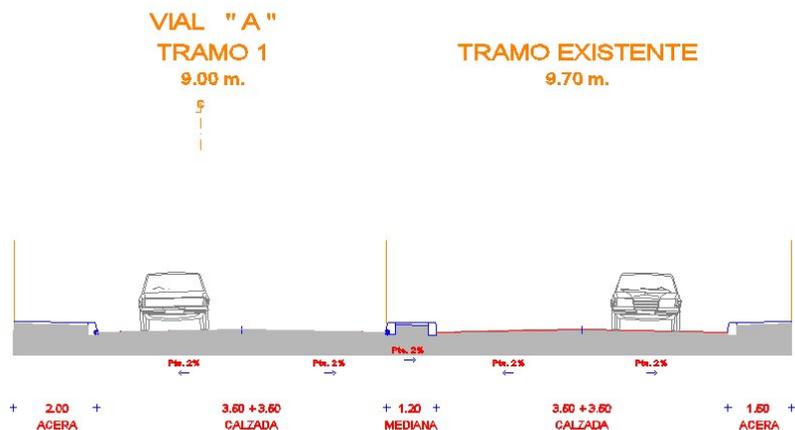
#### Viario principal:

El viario principal los forman los distintos viales, cuya composición, consiste en capa de Sub-base granular de zahorra artificial de 25 cm y 15 cm de mezcla bituminosa (en dos capas de de 5 y 10 cm) una capa de base formada por una mezcla bituminosa en caliente tipo A-25 con un espesor de 5 cm, una capa intermedia formada por una mezcla bituminosa en caliente tipo G-20 con un espesor de 10 cm y una capa de rodadura formada por una mezcla bituminosa en caliente tipo S-12 con un espesor de 6 cm.



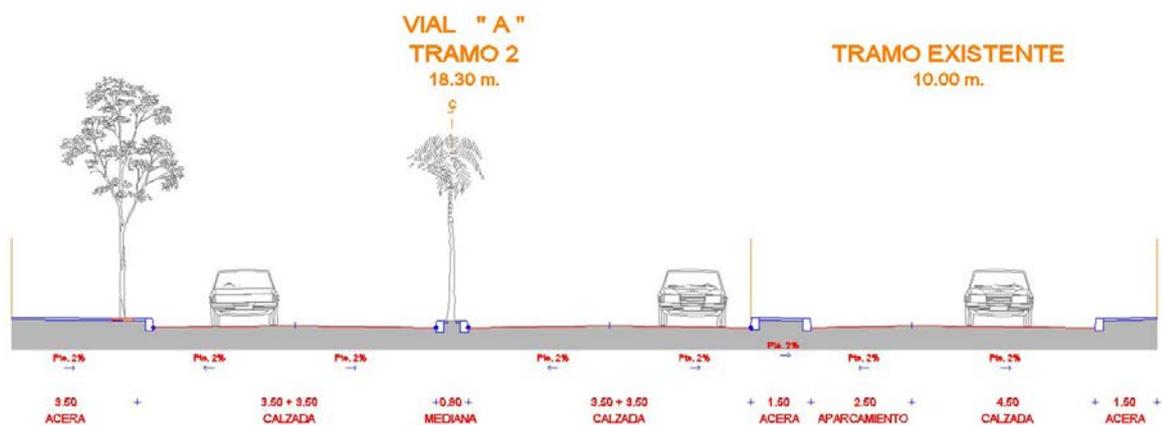
**VIAL A:** Las dimensiones de este varían según los tramos:

**TRAMO 1:** Ancho de acera de 2,00mts y calzada de 7,00mts (contra vial existente). Ancho total: 9,00mts.



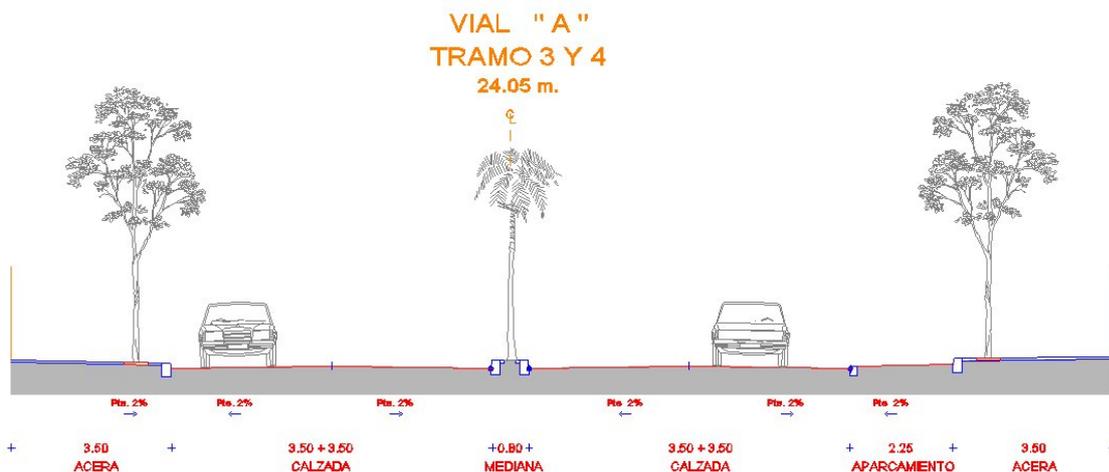
TRAMO 1	ACERA	CALZADA	CALZADA	URBANIZACION	TOTAL
MTS	2,00	3,50	3,50	ANEXA	9,00

**TRAMO 2:** Ancho de acera de 3,50mts y 1,50mts (contra vial existente) a ambos lados, con doble calzada de 7,00mts, cada una y mediana de 0,80mts entre ambas. Ancho total: 18,30mts.



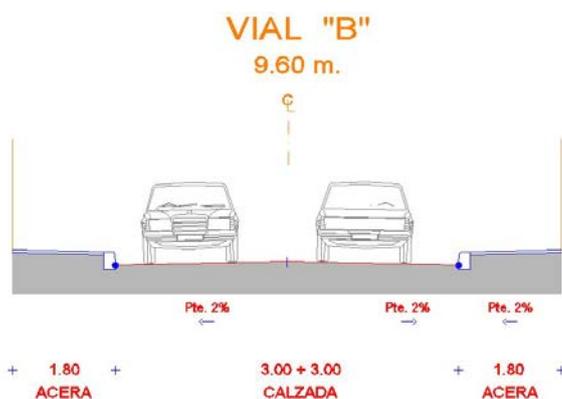
TRAMO 2	ACERA	CALZADA	CALZADA	MEDIANA	CALZADA	CALZADA	TOTAL
MTS	3,50	3,50	3,50	0,80	3,50	3,50	18,30

**TRAMO 3 Y 4:** Ancho de acera y bandas de aparcamiento en hilera de 3,50 y 2,25mts respectivamente a un lado, con ancho de acera de 3,50mts a otro lado, con doble calzada de 7,00mts, cada una y mediana de 0,80mts entre las dos. Ancho total: 24,05 mts.



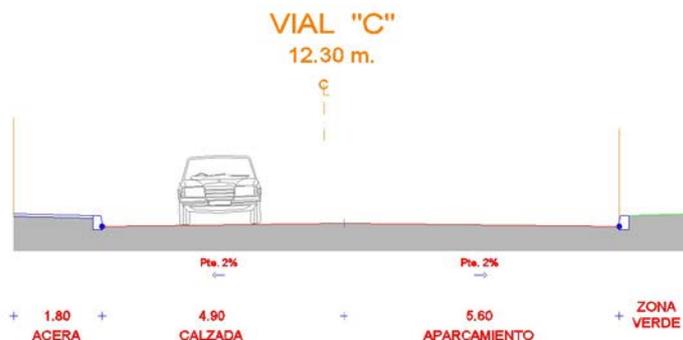
TRAMO 3 Y 4	ACERA	CALZADA	CALZADA	MEDIANA	CALZADA	CALZADA	APARCAMIENTO	ACERA	TOTAL
MTS	3,50	3,50	3,50	0,80	3,50	3,50	2,25	3,50	24,05

**VIAL B:** Ancho de acera de 1,80mts a ambos lados y calzada de 6,00mts. Ancho total: 9,60mts.



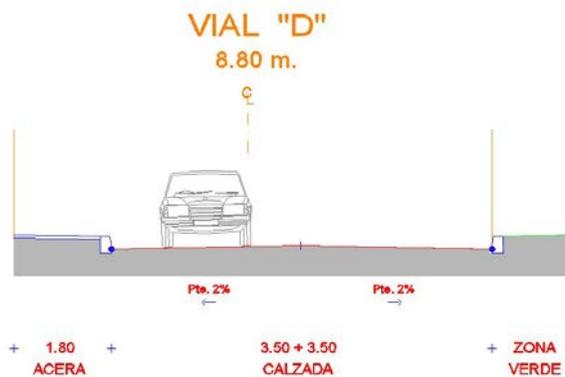
VIAL B	ACERA	CALZADA	CALZADA	ACERA	TOTAL
MTS	1,80	3,00	3,00	1,80	9,60

**VIAL C:** Ancho de acera y banda de aparcamientos en batería a un lado y otro de 1,80 y 4,90mts respectivamente, con calzada de 5,60mts. Ancho total: 12,30mts.



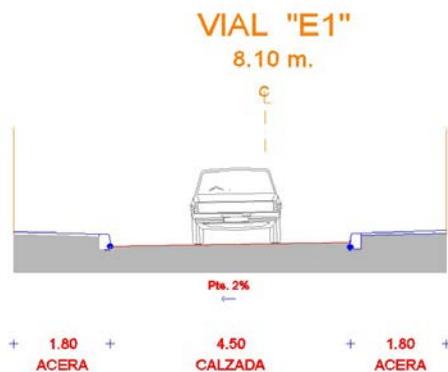
VIAL C	ACERA	CALZADA	APARCAMIENTO	ZONA VERDE	TOTAL
MTS	1,80	4,90	5,60		12,30

**VIAL D:** Con ancho de acera de 1,80mts a un lado y calzada de 7,00mts. Ancho total: 8,80mts.



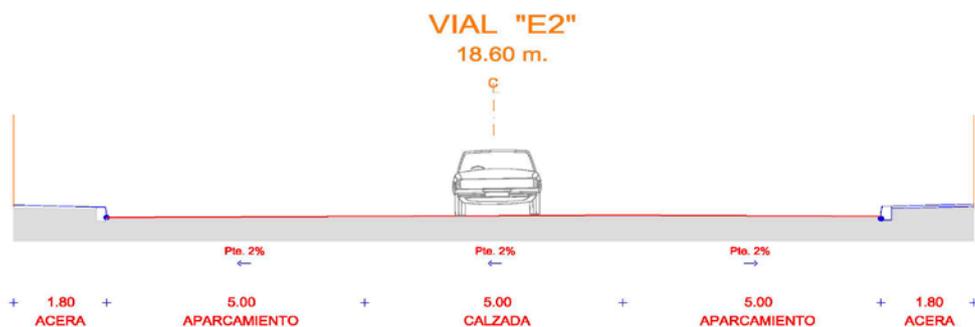
VIAL D	ACERA	CALZADA	CALZADA	ZONA VERDE	TOTAL
MTS	1,80	3,50	3,50		8,80

**VIAL E1:** Ancho de acera de 1,80mts a ambos lados y calzada de 4,50mts. Ancho total: 8,10mts.



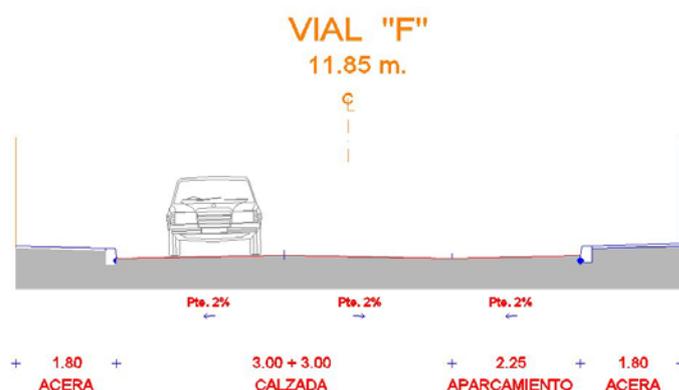
VIAL E1	ACERA	CALZADA	ACERA	TOTAL
MTS	1,80	4,50	1,80	8,10

**VIAL E2:** Ancho de acera de 1,80mts y banda de aparcamientos en batería de 5,00mts a ambos lados y calzada de 5,00mts. Ancho total: 18,60mts.



VIAL E2	ACERA	APARCAMIENTO	CALZADA	APARCAMIENTO	ACERA	TOTAL
MTS	1,80	5,00	5,00	5,00	1,80	18,60

**VIAL F:** Con ancho de acera y banda de aparcamiento en hilera de 1,80 y 2,25mts respectivamente a un lado, con calzada de 6,00mts. y acera de 1,80mts al otro lado. Ancho total: 11,85 mts.



VIAL B	ACERA	CALZADA	CALZADA	APARCAMIENTO	ACERA	TOTAL
MTS	1,80	3,00	3,00	2,25	1,80	11,85

**RODONAL:** Calzada y banda de aparcamientos en batería a un lado de 6,00 y 5,00mts respectivamente. Ancho total: 11,00 mts.

**GLORIETAS:** Ancho de acera de 2,25mts y calzada de 9,00mts en cada lado e isla central de 14,00mts. Ancho total: 36,50mts.



GLORIETAS	ACERA	CALZADA	CALZADA	GLORIETA	CALZADA	CALZADA	ACERA	TOTAL
MTS	2,25	4,50	4,50	14,00	4,50	4,50	2,25	36,50

### 8.6.- ZONAS VERDES

Las zonas verdes publicas habrán de entregarse en completa terminación que incluye: la formación de suaves terraplenes que se moldearan para ser recubiertos por especies tapizantes (césped) sobre las cuales discurrirán senderos entre grupos de palmeras, evitando así, toda aquella unidad de obra que suponga un resalte o desnivel entre sus diversos encuentros. Los recorridos horizontales se realizaran mediante elementos plásticos bituminosos que soporten la corrosión y las aguas duras de la zona.

### CANALIZACION DE L BARRANCO

El presente Plan Parcial, propone para el Barranco de la Negra en el tramo que discurre desde la autopista hasta su total desembocadura en el barranco de Tabaqueras, la canalización y revestimiento del mismo en piedra del lugar.

No obstante, para autorizar la ejecución de la canalización del barranco del Tablero será necesario presentar en el Consejo Insular el correspondiente proyecto constructivo de canalización conforme a lo previsto en los artículos 34 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

## CAPITULO IX

### CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.

#### APROVECHAMIENTOS

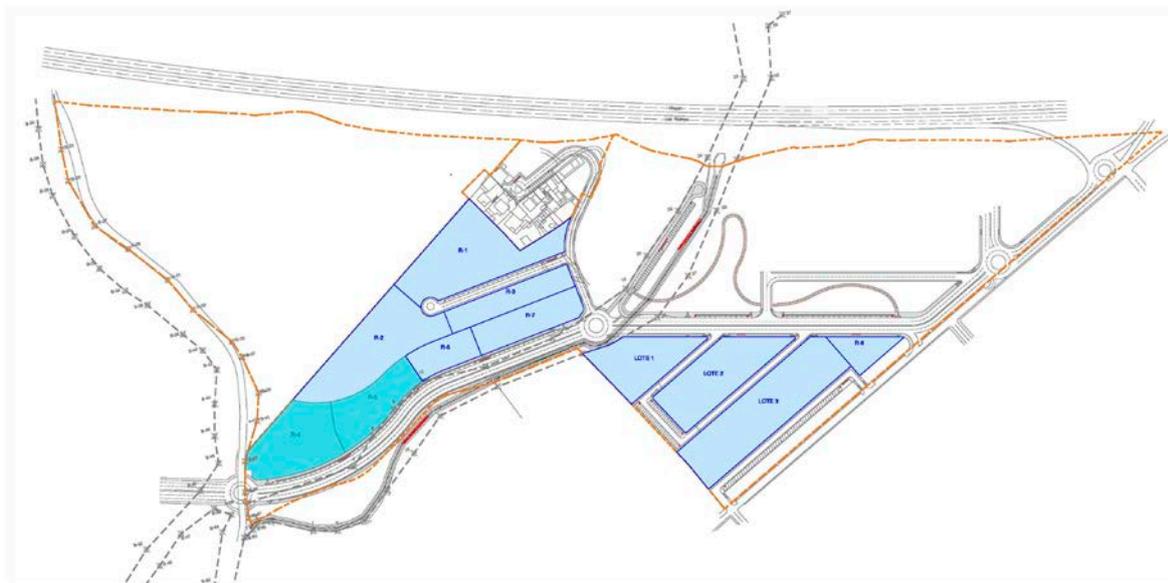
En el presente capítulo se describen los aprovechamientos que quedan recogidos en el presente documento.

De acuerdo con las determinaciones que para el Sector establece el PGOU, la edificabilidad total del sector asciende a 39.851,01 m<sup>2</sup>, cuya superficie asciende a 171.645,49 m<sup>2</sup> con sistema general adscrito (159.404,02 + 12.241,47), correspondiendo a la edificabilidad lucrativa 39.851,01 m<sup>2</sup>, 38.093,55 m<sup>2</sup> para la UA-1 y 1.757,45 para la UA-2. Su distribución en el Sector que se planifica, de acuerdo con las citadas unidades de actuación en que se divide el mismo, se ajustan a los especificados en el cuadro siguiente, en el que también se expresan las edificabilidades de las parcelas y la superficie de las mismas.

La relación, según las dos unidades de actuación delimitadas, es la siguiente:

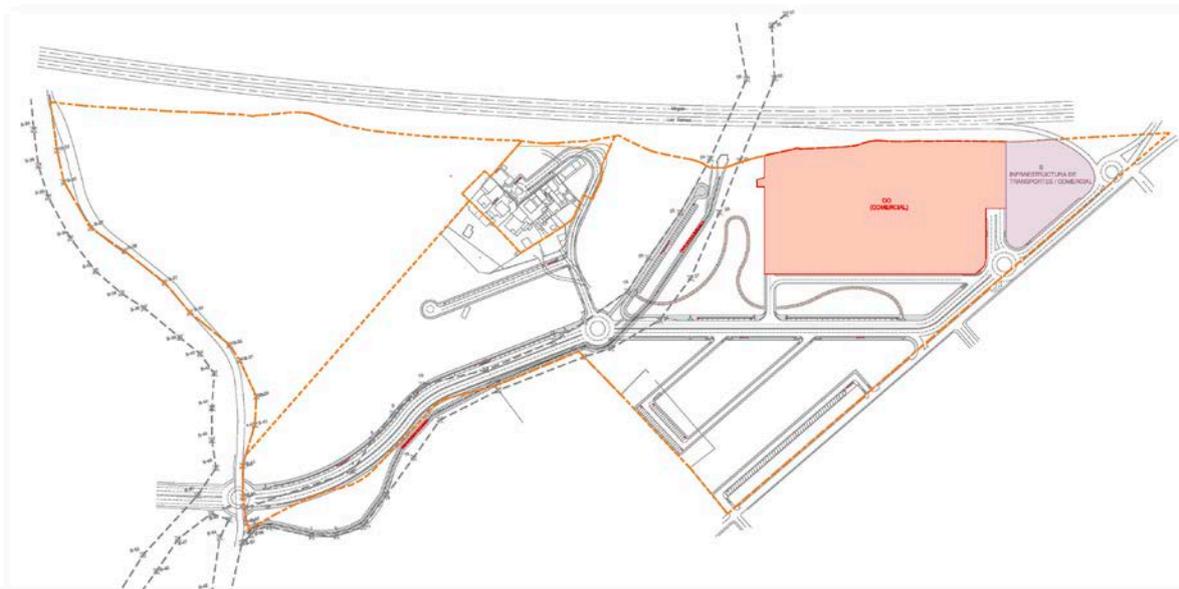
UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (UA-1)

PARCELAS LUCRATIVAS (RESIDENCIALES)



PARCELAS LUCRATIVAS (RESIDENCIALES)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> )
PARCELA R-1	7.338,97	2.393,37
PARCELA R-2	6.918,90	2.127,44
PARCELA R-3	2.887,63	1.241,00
PARCELA R-4 (VP)	4.782,25	6.105,44
PARCELA R-5 (VP)	3.418,89	4.070,29
PARCELA R-6	1.910,96	3.106,27
PARCELA R-7	3.158,06	1.063,72
PARCELA R-8	1.411,93	1.595,58
LOTE 1	3.951,87	1.329,65
LOTE 2	5.428,53	2.216,08
LOTE 3	8.425,52	3.545,73
<b>TOTAL PARC. RESIDENCIALES</b>	<b>49.633,51</b>	<b>28.794,55</b>

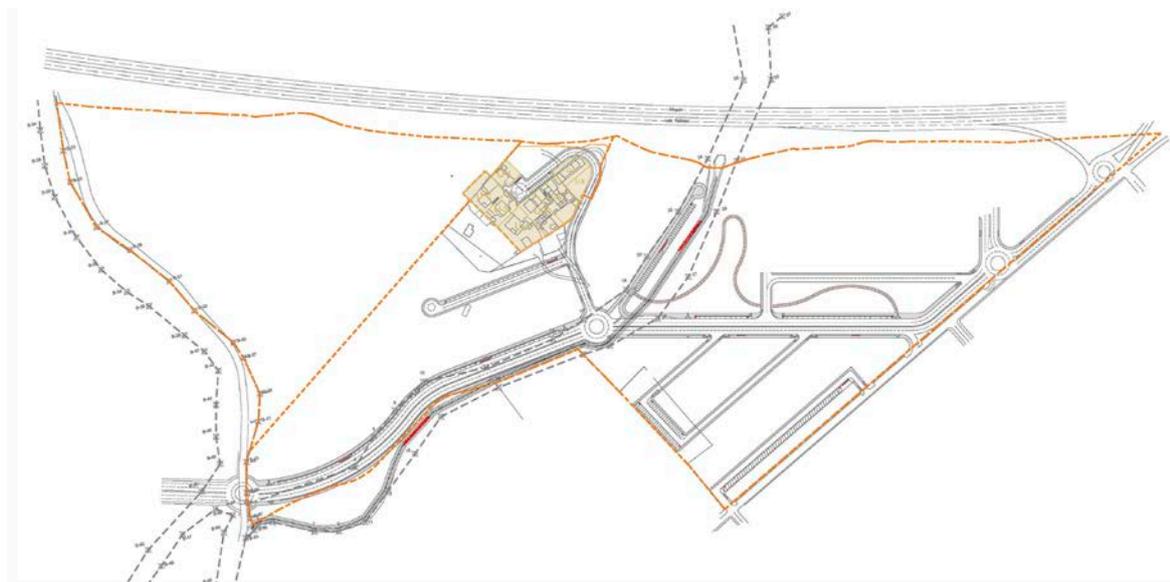
PARCELAS LUCRATIVAS (EQUIPAMIENTOS)



PARCELAS LUCRATIVAS (EQUIPAMIENTOS)	SUPERFICIE (m2)	EDIFICAB. (m2)
CO	27.123,11	8.499,00
PARCELA S (estacion de servicio)	6.093,29	800,00
<b>TOTAL PARC. EQUIPAMIENTOS</b>	<b>33.216,40</b>	<b>9.299,00</b>
<b>TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS UA-1</b>	<b>82.849,91</b>	<b>38.093,55</b>

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 (UA-2)

PARCELAS LUCRATIVAS (RESIDENCIALES)



PARCELAS LUCRATIVAS (RESIDENCIALES)	SUPERFICIE (m2)	EDIFICAB. (m2)
PARCELA U-1	395,22	124,38
PARCELA U-2	861,60	271,16
PARCELA U-3	537,45	169,14
PARCELA U-4	1.034,56	325,59
PARCELA U-5	807,56	254,15
PARCELA U-6	1.007,93	317,21
PARCELA U-7	539,90	169,92
PARCELA U-8	400,00	125,89
<b>TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS UA-2</b>	<b>5.584,22</b>	<b>1.757,45</b>

Al margen de los aprovechamientos lucrativos, dentro de la superficie del Sector quedan los suelos de cesión gratuita, con una superficie total de 70.969,88 m<sup>2</sup>, de los cuales corresponden 63.515,18 m<sup>2</sup> + 4.133,44 m<sup>2</sup> a la UA-1 y 3.321,26 m<sup>2</sup> a la UA-2, según la siguiente relación:

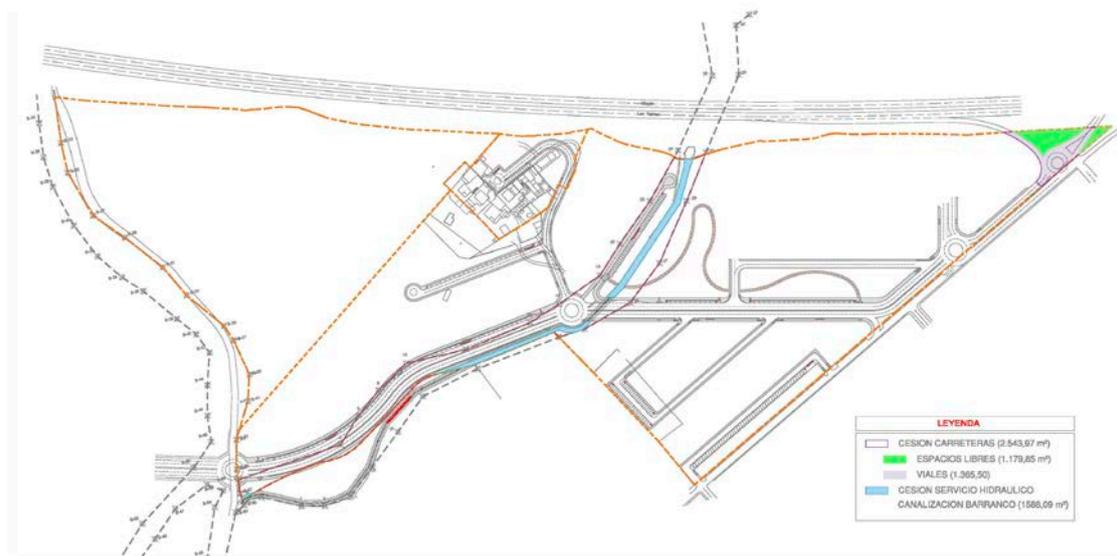
UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (UA-1)

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS



DOTACIONES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> )
ZONAS VERDES (ZV) - Ø12 mts	2.642,52	-
ZONAS VERDES (ZV) - Ø30 mts	12.796,87	
ESPACIOS LIBRES (EL)	4.170,91	
DOCENTES (DO-1, DO-2)	6.046,62	2.350,00
SOCIAL (ES)	973,59	956,42
PARQUE DEPORTIVO (PD)	3.967,39	318,81
INFRAESTRUCTURAS (ET-1, ET-2, ET-3, EB-1)	120,44	-
RED VIARIA (viales rodados, aparc. y peatonales)	32.796,84	-
<b>TOTAL DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>63.515,18</b>	<b>3.625,23</b>

CESIONES



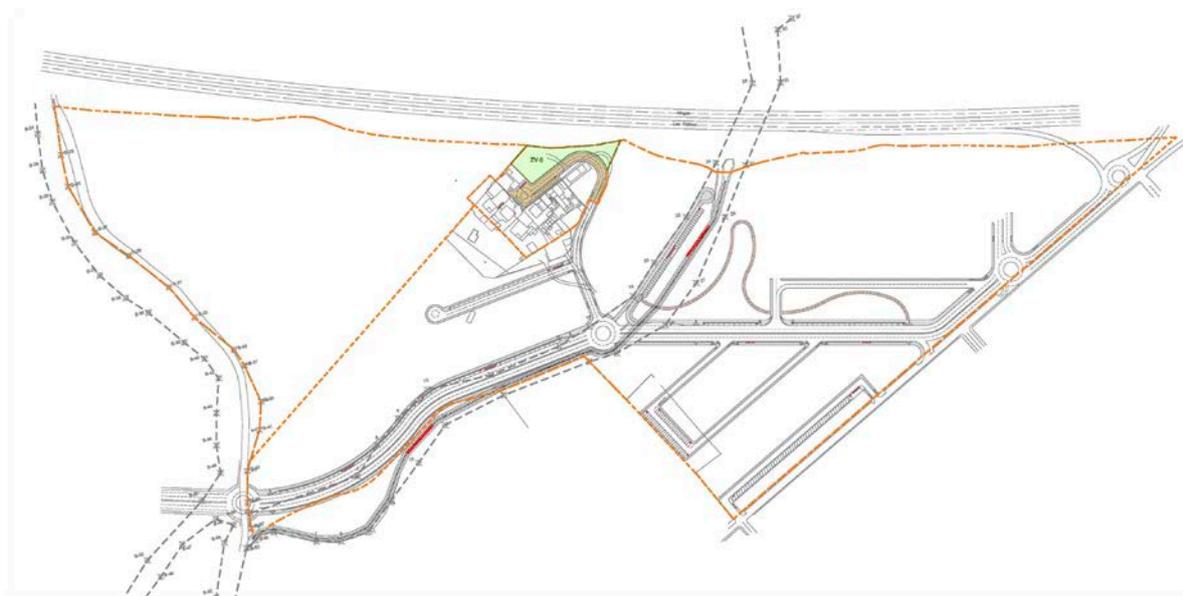
SGV (SISTEMA GENERAL VIARIO)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> )
RED VIARIA	1.365,50	-
ESPACIOS LIBRES	1.179,85	-

SERVICIO HIDRAULIZO

CANALIZACION BARRANCO CB-1	992,79	-
CANALIZACION BARRANCO CB-2	570,89	-
CANALIZACION BARRANCO CB-3	24,41	-
<b>TOTAL SECCIONES</b>	<b>4.133,44</b>	<b>-</b>

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 (UA-2)

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS



DOTACIONES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> )
ZONAS VERDES (ZV) - Ø30 mts	1.631,94	-
RED VIARIA (viales rodados, aparc. y peatonales)	1.689,32	-
<b>TOTAL DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>3.321,26</b>	<b>0,00</b>

Asimismo el sector dispone de un sistema general adscrito de 12.241,47 m<sup>2</sup>, el cual está imputado a la UA-1:

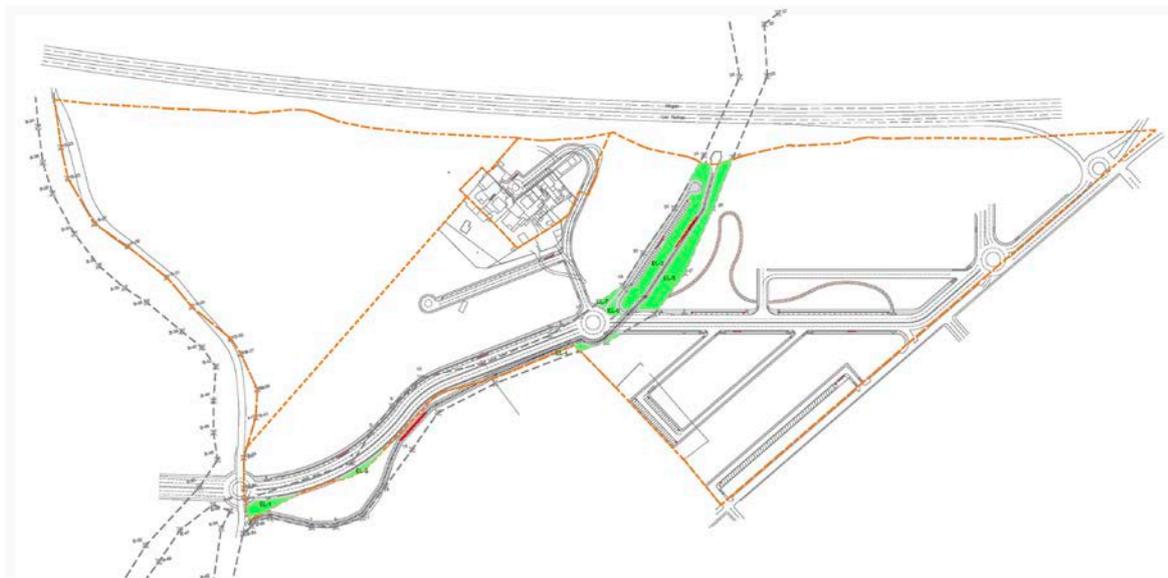
SISTEMA GENERAL ADSCRITO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> )
PARQUE URBANO DE TABAQUERAS	12.241,47	(1)
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>12.241,47</b>	

ZONAS VERDES (ZV)



ZONA VERDE (ZV)		
<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (UA-1)</b>		m <sup>2</sup>
ZONA VERDE (ZV-1) - Ø12 mts	1.966,50	m <sup>2</sup>
ZONA VERDE (ZV-2) - 12 mts	676,02	m <sup>2</sup>
TOTAL ZONAS VERDES (ZV) - Ø12 mts	2.642,52	
ZONA VERDE (ZV-3) - Ø30 mts	8.024,58	m <sup>2</sup>
ZONA VERDE (ZV-4) - Ø30 mts	4.772,29	m <sup>2</sup>
TOTAL ZONAS VERDES (ZV) - Ø30 mts	12.796,87	
<b>TOTAL ZONAS VERDES (ZV) UA-1</b>	<b>15.439,39</b>	m <sup>2</sup>
<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 (UA-2)</b>		m <sup>2</sup>
ZONA VERDE (ZV-5) - Ø30 mts	1.631,94	m <sup>2</sup>
TOTAL ZONAS VERDES (ZV) - Ø30 mts	1.631,94	
<b>TOTAL ZONAS VERDES (ZV) UA-2</b>	<b>1.631,94</b>	m <sup>2</sup>

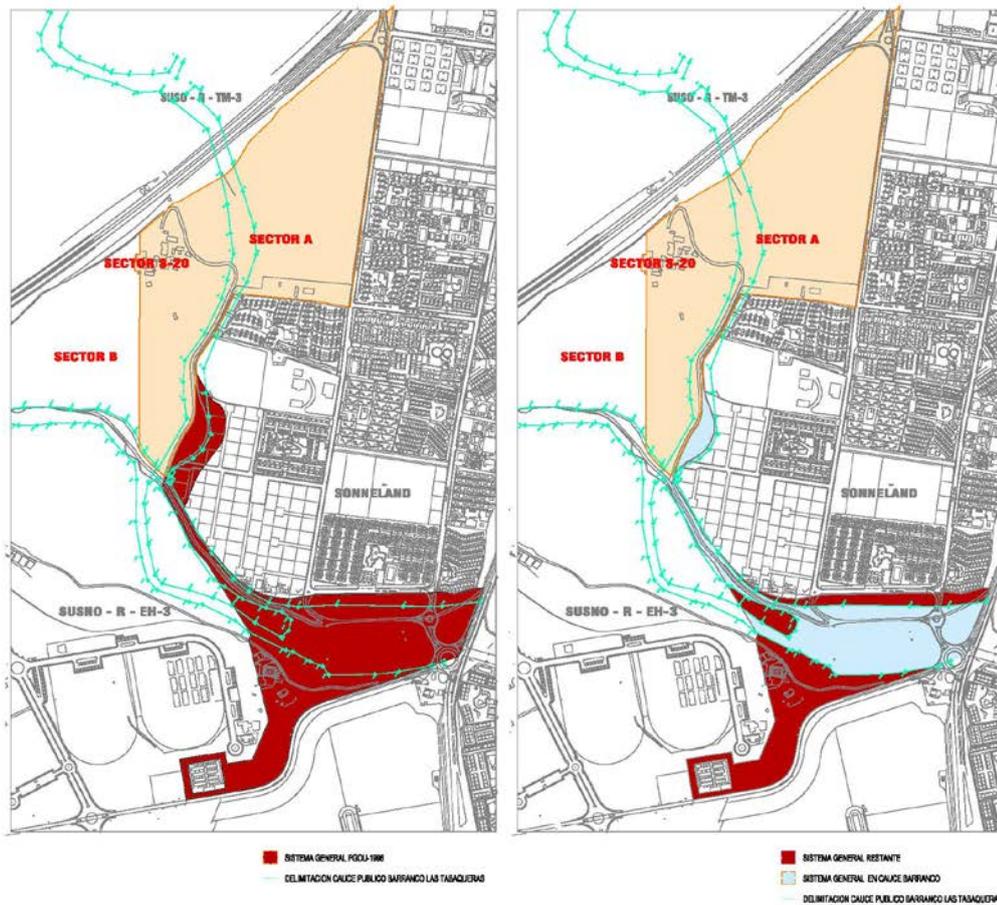
ESPACIOS LIBRES (EL)



**ESPACIO LIBRE RESIDUAL (EL)**

UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (UA-1)		
ESPACIO LIBRE (EL-1)	348,08	m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE (EL-2)	1.633,95	m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE (EL-3)	1.790,44	m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE (EL-4)	91,43	m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE (EL-5)	93,29	m <sup>3</sup>
ESPACIO LIBRE (EL-6)	114,67	m <sup>4</sup>
ESPACIO LIBRE (EL-7)	99,05	m <sup>5</sup>
<b>TOTAL ESPACIO LIBRE (EL) UA-1</b>	<b>4.170,91</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

SISTEMA GENERAL



Como resumen se puede decir que el porcentaje del suelo con aprovechamiento lucrativo es el 51,52% (88.434,14 m<sup>2</sup>) de la superficie del Sector (con sistema general adscrito y que el resto será de cesión obligatoria y gratuita.

Dentro de este capítulo también se presentan los cálculos realizados para la determinación del aprovechamiento medio de equidistribución, respecto al que se deberá fijar la cesión al Ayuntamiento del 10% que le corresponde, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71 del TRLOTENC'00.

### 9.1.- DEFINICIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS EDIFICATORIOS.

De acuerdo con los datos que se reflejan en el apartado anterior la edificabilidad lucrativa de la ordenación pormenorizada asciende a 39.851,01 m<sup>2</sup>.

### 9.2.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL DE EQUIDISTRIBUCIÓN (AGE)

Para calcular el aprovechamiento urbanístico global de equidistribución se tendrán en cuenta todas o algunas de las siguientes variables:

- a) Superficie de suelo del ámbito o sector, de la que deberá excluirse la ocupada por los sistemas generales o locales incluidos o adscritos, previstos o existentes.

*De acuerdo con la ordenación prevista la superficie del sector, a estos efectos, asciende a 88.434,14 m<sup>2</sup>*

- b) Coeficiente de edificabilidad normativa previsto para cada uno de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias que se permitan en el sector.

*Los coeficientes de edificabilidad difieren según la parcela, su valor se expresa en cuadro adjunto.*

- c) Coeficientes de ponderación u homogeneización.

En relación a los coeficientes de ponderación, el artículo 60 del TRLOTENC establece que:

*"1. En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.*

*2. El Plan General establecerá un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.*

***Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado."***

La presente Modificación Puntual establece la ordenación, con el mismo grado de detalle que un Plan Parcial, de uno de los Sectores que delimita. Por ello, es preceptivo fijar los coeficientes de ponderación de los distintos usos y tipologías que ordena. Asimismo esta fijación está justificada por el largo período de tiempo transcurrido desde la aprobación del PGO de San Bartolomé ya que, por una parte, este fue redactado de conformidad con una legislación que ha sido bien derogada o bien

declarada inconstitucional y, por la otra, han acaecido enormes variaciones en el mercado inmobiliario desde su aprobación.

Por otra parte, el artículo anteriormente citado, dispone que los coeficientes de ponderación establecen las relaciones de valor entre los diferentes usos y tipologías considerados, los cuáles tendrán una gran importancia en el momento en el que se equidistribuyan, entre los distintos propietarios afectados, los beneficios y las cargas resultantes de esta ordenación. En el presente caso, teniendo en cuenta la superficie del ámbito se estima innecesario fijar coeficientes por la situación y características urbanísticas dentro del ámbito más allá de las diferentes ordenanzas consideras.

La anterior afirmación nos lleva al Real Decreto Legislativo 1/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLRSL) que, en su artículo 21.1.a), establece que las determinaciones establecidas en materia de valoración de suelo resultarán aplicables a: *"La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados."*

En relación a estas operaciones, el artículo 27 de este texto legal establece que en estos supuestos el suelo se valorará como si estuviera terminada la actuación de transformación urbanística, es decir, como suelo urbanizado.

El modo de valorar este suelo urbanizado es desarrollado en el artículo 21 del Real Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RV). Este artículo dispone lo siguiente:

*1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

- $VS$  = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
- $E_i$  = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- $VRS_i$  = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$\underline{VRS} = \frac{\underline{Vv}}{\underline{K}} - \underline{Vc}$$

Siendo:

- $VRS$  = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- $Vv$  = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
- $K$  = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente  $K$ , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
- Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan

*ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

- *Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

*Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.*

En el presente supuesto, dado que el objeto de esta valoración no es un terreno en concreto sino los distintos usos y tipologías previstos en esta RP, entendemos que lo único que debemos obtener es el valor de repercusión de cada uno de los considerados a los efectos de poder fijar su relación de valor. Es decir, que para cada uno de estos usos y tipologías debemos desarrollar la fórmula explicada en el punto 2 del artículo citado.

Los diferentes usos y tipologías considerados son los siguientes:

- 1) Residencial Colectivo en vivienda libre
- 2) Residencial Colectivo Vivienda Protegida.
- 3) Residencial Unifamiliar aislada o pareada.
- 4) Parque comercial (Centro comercial prohibido).
- 5) Estación de Servicio.

A este respecto, es necesario aclarar que, como hemos visto, el uso residencial en tipología unifamiliar admite dos subtipologías: la aislada y la pareada. Por ello, con la finalidad de obtener un único coeficiente para esta ordenanza nos vemos en la obligación de obtener el valor de repercusión de cada una de las tipologías y, posteriormente, estimar el porcentaje de suelo que se destinará efectivamente a cada una de ellas. En este caso, de conformidad con el principio de probabilidad y con el principio de mayor y mejor uso, se estima que un 80% del suelo destinado a uso residencial en tipología unifamiliar se destinará a viviendas pareadas y un 20% a aisladas. Y

ello, porque, debido a su menor precio en términos absolutos, existe mayor demanda de viviendas pareadas que de viviendas aisladas y, en consecuencia, resulta más atractivo promover las primeras que las segundas.

Aclarado lo anterior, pasamos ahora a justificar los diferentes parámetros de la fórmula de valoración que hemos obtenido para los usos y tipologías considerados.

#### A) Valor en venta

En cuanto a la obtención de los valores de mercado, el único requisito exigido en el artículo citado es que se obtengan con un estudio de mercado estadísticamente significativo.

No obstante, por referirse en términos similares, consideramos aplicables por analogía, los requisitos exigidos en el artículo 24 del RV para realizar el estudio de mercado necesario para valorar un inmueble por el método de comparación. Estos requisitos, denominados condiciones de semejanza o de equivalencia básica entre inmuebles, son los siguientes:

- a. *Localización.*
- b. *Uso.*
- c. *Configuración geométrica de la parcela.*
- d. *Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*
- e. *Superficie.*
- f. *Antigüedad y estado de conservación.*
- g. *Calidad de la edificación.*
- h. *Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.*
- i. *Fecha de toma de datos del comparable.*

En el presente documento, de acuerdo con los requisitos extractos anteriormente, los criterios seguidos a la hora de seleccionar los testigos de mercado han sido los siguientes:

- La localización de los testigos debía ser en el entorno de Maspalomas. Preferiblemente en los núcleos residenciales como San Fernando y el Tablero.
- En cuanto al uso y tipología, se han considerado todos los establecidos en las ordenanzas de la presente RP y se ha realizado un estudio para cada uno de ellos.

- En cuanto a su antigüedad, se ha optado por testigos de obra nueva, dado que ese es el producto que se podría construir en la parcela objeto de este informe. No obstante, ante la escasez de testigos, se ha completado con testigos de segunda mano que se homogenizarán del modo que explicaremos posteriormente
- En cuanto a las superficies, se han considerado las más habituales para los distintos usos y tipologías considerados
- Asimismo, las características constructivas de todos los testigos (calidad constructiva, acabados, equipamientos, materiales de construcción, etc...) debían ser representativas de la media existente en la zona analizada para los usos y tipologías que se podrán edificar en el ámbito del presente instrumento.
- Finalmente, todas y cada una de las ofertas analizadas están referidas a la misma fecha de suscripción del presente documento.
- En cuanto al uso residencial en tipología colectiva, se ha procurado que los testigos incluyan en su precio una plaza de aparcamiento ya que la promoción planificada contará con ese equipamiento. Por ello, a los testigos que no incluyen este equipamiento se les incrementará su precio en 10.000 €, (precio medio de las plazas de aparcamiento en la zona analizada).

De la aplicación de los criterios anteriormente explicados han resultado seleccionados los siguientes testigos de mercado del uso residencial colectivo en vivienda libre:

Inmuebles de uso residencial en tipología colectiva en Maspalomas							
Testigo	Localización	Antigüedad	Superficie m2c	Garaje	Incremento € Garaje	Precio €	Precio repercutido €/m2c
1	C/ Partera Leonorita, 6	Obra nueva	171	Si	0,00	323.000,00	1.888,89
2	C/ Tinoca	Menos de 5 años	86	No	10.000,00	150.000,00	1.860,47
3	C/ Mogán, 1	Entre 5 y 10 años	97	No	10.000,00	156.000,00	1.711,34
4	C/ Partera Leonorita	Menos de 5 años	87	Si	0,00	147.500,00	1.695,40
5	C/ Secundino Delgado , 5	Entre 5 y 10 años	75	No	10.000,00	155.000,00	2.200,00
6	C/ Partera Leonorita	Menos de 5 años	82	No	10.000,00	123.000,00	1.621,95
7	C/Tinoca	Entre 5 y 10 años	82	No	10.000,00	95.000,00	1.280,49
8	C/ Francisco Vega Monroy	Entre 5 y 10 años	90	Si	0,00	130.000,00	1.444,44
9	San Fernando	Menos de 5 años	110	No	10.000,00	167.500,00	1.613,64
10	C/ Francisco Vega Monroy	Entre 5 y 10 años	90	Si	0,00	130.000,00	1.444,44
11	C/ Artenara 85	Entre 5 y 10 años	135	Si	0,00	220.000,00	1.629,63
12	San Fernando	Entre 5 y 10 años	137	Si	0,00	279.000,00	2.036,50
13	Montaña La Data	Entre 5 y 10 años	74	Si	0,00	149.625,00	2.021,96
14	C/ Alcalde Marcial Franco	Renovación	75	No	10.000,00	115.000,00	1.666,67
15	San Fernando	10 años	93	No	10.000,00	160.000,00	1.827,96
Media							1.729,58

No obstante, el anterior dato no puede ser aplicado sin más como valor en venta para este uso y tipología ya que, como se puede observar en el anterior cuadro, los testigos de mercado elegidos ofrecen ciertas diferencias en cuanto a su antigüedad. Estas diferencias deben ser objeto de la correspondiente homogenización.

Para ello, consideramos oportuno aplicar inversamente el coeficiente de depreciación por antigüedad previsto en la normativa catastral (Norma 13 RD 1020/1993) para la aplicación del método del coste de reposición. De esta manera, los coeficientes que obtenemos son los siguientes:

- Inmuebles con antigüedad inferior a 5 años: 1.
- Inmuebles con antigüedad entre 5 y 10 años: 1,08
- Inmuebles con antigüedad entre 10 y 15 años: 1,18.
- Inmuebles con antigüedad entre 15 y 20 años: 1,26.

Asimismo, dado que no toda la superficie construida de esta tipología se destina a la venta, es necesario aplicar un coeficiente que gradúe la repercusión de las zonas comunes. Para esta tipología, hemos aplicado un coeficiente de 0,95 por ser esta la relación habitual entre superficie total construida y zonas comunes.

De la aplicación de los anteriores coeficientes, se obtiene el siguiente valor en venta del uso residencial colectivo en vivienda libre:

Inmuebles de uso residencial en tipología colectiva en Maspalomas					
Testigo	Localización	Precio repercutido €/m <sup>2</sup> c	Coeficiente antigüedad	Coeficiente zonas comunes	Precio repercutido homogenizado €/m <sup>2</sup> c
1	C/ Partera Leonorita, 6	1.888,89	1,00	0,95	1.794,44
2	C/ Tinoca	1.860,47	1,00	0,95	1.767,44
3	C/ Mogán, 1	1.711,34	1,08	0,95	1.755,84
4	C/ Partera Leonorita	1.695,40	1,00	0,95	1.610,63
5	C/ Secundino Delgado , 5	2.200,00	1,08	0,95	2.257,20
6	C/ Partera Leonorita	1.621,95	1,00	0,90	1.459,76
7	C/Tinoca	1.280,49	1,08	0,90	1.244,63
8	C/ Francisco Vega Monroy	1.444,44	1,08	0,90	1.404,00
9	San Fernando	1.613,64	1,00	0,90	1.452,27
10	C/ Francisco Vega Monroy	1.444,44	1,08	0,90	1.404,00
11	C/ Artenara 85	1.629,63	1,08	0,95	1.672,00
12	San Fernando	2.036,50	1,08	0,95	2.089,45
13	Montaña La Data	2.021,96	1,08	0,95	2.074,53
14	C/ Alcalde Marcial Franco	1.666,67	1,00	0,95	1.583,33
15	San Fernando	1.827,96	1,08	0,95	1.875,48
Media		1.729,58			1.696,33

En cuanto a las viviendas unifamiliares aisladas, los testigos seleccionados han sido los siguientes:

Inmuebles de uso residencial en tipología unifamiliar aislada en Maspalomas					
	Localización	Antigüedad	Superficie m <sup>2</sup> c	Precio €	Precio repercutido €/m <sup>2</sup> c
1	Calle Dr Vidente Suárez, 1	Obra nueva	250	485.000,00	1.940,00
2	Calle Miguel de Cervantes s/n	Entre 10 y 15 años	350	1.350.000,00	3.857,14
3	Calle Padrón	Entre 5 y 10 años	264	595.000,00	2.253,79
4	Calle Marie Curie	9 años	550	1.200.000,00	2.181,82
5	Calle Miguel de Cervantes 34	12 años	300	650.000,00	2.166,67
6	Calle Chincerro	15 años	120	295.000,00	2.458,33
8	Calle José Aguiar	15 años	158	298.000,00	1.886,08
9	Calle Carmen Laforet	Entre 5 y 10 años	200	575.000,00	2.875,00
Media					2.179,87

Por lo que se refiere a las viviendas unifamiliares pareadas, estos son los testigos seleccionados:

Inmuebles de uso residencial en tipología unifamiliar pareada en Maspalomas					
	Localización	Antigüedad	Superficie m <sup>2</sup> c	Precio €	Precio repercutido €/m <sup>2</sup> c
1	c/ Thomas Edison 29	Entre 5 y 10 años	163	342.100,00	2.098,77
2	C/ Alejandro del Castillo 19	15 años	103	180.000,00	1.747,57
4	C/ Isaac Peral, 29	15 años	156	290.000,00	1.858,97
6	C/ Einstein	15 años	80	157.000,00	1.962,50
7	C/ Isaac Peral, 24	15 años	120	220.000,00	1.833,33
8	Urb. Bellavista	Menos de 5 años	180	299.000,00	1.661,11
9	C/ Santiago Grisolia 6	Entre 5 y 10 años	140	525.000,00	3.750,00
10	Sonneland	15 años	185	269.000,00	1.454,05
11	C/ San Borondón, 47	Menos de 5 años	200	400.000,00	2.000,00
12	C/ José Carreras, 26	15 años	150	345.000,00	2.300,00
13	San Fernando	Menos de 5	180	450.000,00	2.500,00
Media					1.782,02

Los coeficientes que utilizaremos para homogenizar las diferencias de antigüedad entre los distintos testigos considerados serán los mismos que los justificados en relación a la tipología colectiva. Dado que en esta tipología no existen zonas comunes no utilizaremos coeficiente alguno a este respecto. La homogenización de los testigos ofrece los siguientes resultados:

Inmuebles de uso residencial en tipología unifamiliar aislada en Maspalomas				
	Localización	Precio repercutido €/m <sup>2</sup> c	Coefficiente antigüedad	Precio repercutido homogenizado €/m <sup>2</sup> c
1	Calle Dr Vidente Suárez,1	1.940,00	1,00	1.940,00
2	Calle Miguel de Cervantes s/n	3.857,14	1,18	4.551,43
3	Calle Padrón	2.253,79	1,08	2.434,09
4	Calle Marie Curie	2.181,82	1,08	2.356,36
5	Calle Miguel de Cervantes 34	2.166,67	1,18	2.556,67
6	Calle Chinchero	2.458,33	1,18	2.900,83
8	Calle José Aguiar	1.886,08	1,18	2.225,57
9	Calle Carmen Laforet	2.875,00	1,08	3.105,00
Media		2.179,87		2.452,22

Inmuebles de uso residencial en tipología unifamiliar pareada en Maspalomas				
	Localización	Precio repercutido €/m <sup>2</sup> c	Coefficiente antigüedad	Precio repercutido homogenizado €/m <sup>2</sup> c
1	c/ Thomas Edison 29	2.098,77	1,08	2.266,67
2	C/ Alejandro del Castillo 19	1.747,57	1,18	2.062,14
4	C/ Isaac Peral, 29	1.858,97	1,18	2.193,59
6	C/ Einstein	1.962,50	1,18	2.315,75
7	C/ Isaac Peral, 24	1.833,33	1,18	2.163,33
8	Urb. Bellavista	1.661,11	1,00	1.661,11
9	C/ Santiago Grisolia 6	3.750,00	1,08	4.050,00
10	Sonneland	1.454,05	1,18	1.715,78
11	C/ San Borondón, 47	2.000,00	1,00	2.000,00
12	C/ José Carreras, 26	2.300,00	1,08	2.484,00
13	San Fernando	2.500,00	1,00	2.500,00
Media		1.782,02		1.954,80

Por lo que se refiere al uso residencial en tipología colectiva sujeto a protección pública, de conformidad con el principio de probabilidad, se utiliza el precio máximo de venta del régimen general medio actualmente vigente. Es decir, 1472,07 €/m<sup>2</sup> útil, de conformidad con el Decreto 135/2009, 20 octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, teniendo en cuenta que San Bartolomé de Tirajana está calificado como ATPMS en los que se permite incrementar el precio máximo en un 7%.

Para convertir este dato en un precio referido a m<sup>2</sup> construidos brutos, hemos considerado una relación del 85%. De ahí se obtiene que el valor en venta asciende a 1.251,26 €/m<sup>2</sup>c.

Para el uso parque comercial se han obtenido los siguientes testigos:

Inmuebles de uso comercial en Maspalomas					
	Localización	Tipología	Superficie m2c	Precio €	Precio repercutido €/m2c
1	San Fernando	C. Comercial	33	98.377,00	2.981,12
2	Cc La Ronda	C. Comercial	33	88.540,00	2.683,03
3	Avda Moya	C. Comercial	71	120.000,00	1.690,14
4	Cc Eurocenter	C. Comercial	40	73.626,00	1.840,65
5	Avda Galdar	Planta Baja	459	1.000.000,00	2.178,65
7	San Fernando	Planta Baja	309	752.310,00	2.434,66
8	San Fernando	Planta Baja	80	150.000,00	1.875,00
9	Avda Moya	C. Comercial	50	80.000,00	1.600,00
Media					2.160,41

En este uso no se ha considerado coeficiente de antigüedad ya que en las promociones de obra nueva los locales se entregan en estructura y, en consecuencia, resulta indiferente.

Lo que se si ha tenido en cuenta es que todos los testigos seleccionados se refieren bien a locales comerciales en planta baja o bien a locales en centros comerciales mientras que en la ordenanza de uso comercial de esta RP sólo se permiten los parques comerciales en el sentido descrito en el artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.

Por ello, es necesario utilizar coeficientes que homogenicen estas tipologías de uso comercial. Para ello acudimos a un informe de la consultora inmobiliaria "Aguirre Newman" con el que se justifica que mediante el método de actualización de rentas simples, el precio repercutido de un parque comercial como el que se pretende desarrollar en esta RP estaría aproximadamente en 1.400 €/m2 construido. Este valor se obtiene mediante la capitalización de una renta media de 8,80 €/mes/m2 construido, a una tasa de rentabilidad inicial del 7,75%.

Si comparamos este valor con los arrojados por el estudio de mercado, de conformidad con el principio de prudencia y de conformidad con la experiencia de este equipo redactor, se considera oportuno utilizar los siguientes coeficientes de homogenización:

- Locales comerciales en centros comerciales: 0,92.
- Locales comerciales en planta baja: 0,96

El valor homogenizado es el siguiente:

Inmuebles de uso comercial en Maspalomas				
	Localización	Precio repercutido €/m2c	Coefficiente tipología	Precio repercutido homogenizado €/m2c
1	San Fernando	2.981,12	0,92	2.742,63
2	Cc La Ronda	2.683,03	0,92	2.468,39
3	Avda Moya	1.690,14	0,92	1.554,93
4	Cc Eurocenter	1.840,65	0,92	1.693,40
5	Avda Galdar	2.178,65	0,96	2.091,50
7	San Fernando	2.434,66	0,96	2.337,27
8	San Fernando	1.875,00	0,96	1.800,00
9	Avda Moya	1.600,00	0,92	1.472,00
Media		2.160,41		2.020,02

Finalmente, para el uso estación de servicio, ante la opacidad del mercado, hemos acudido a un directivo de una entidad que se dedica a la explotación de estas estaciones y que recientemente ha transmitido varias estaciones en el municipio de San Bartolomé de Tirajana. Nos informa que teniendo en cuenta las características de la zona analizada (sobre todo por el hecho de haber varias gasolineras cercanas a la proyectada) la facturación estimada ascendería a 1.975.000 litros/año. El precio unitario de venta de una estación de servicio asciende a 0,8 € por litros anuales. De ahí se obtiene que el valor de su transmisión ascendería a 1.580.000 € que dividido por la edificabilidad prevista para la estación proyectada (301,0777 m2c) arroja un valor en venta unitario de **5.247,81 €/m2c**.

Se adjunta como **Anexo X** dossier con la documentación acreditativa de las ofertas que han permitido confeccionar el presente estudio de mercado.

#### B) Costes de construcción.

Para la determinación de los costes de construcción, se utiliza el valor de reposición, como nuevo, calculando su coste actual, tal como establece la Norma 12 del Real Decreto 1.020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración del Suelo y las Construcciones, basado en el Modulo Básico de Construcción (MBC), estipulado en la Norma 16.2 (modificada por el la disposición adicional primera del Real Decreto 1464/2007) que adopta la Formula:

$$MBC_i = M \cdot F_{ci}$$

M= Módulo de valor que anualmente aprobará el Ministerio de Economía y Hacienda que recoge las variaciones experimentadas en el período de tiempo indicado, en el valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo con el análisis del mercado inmobiliario urbano que al efecto se realicen.

Fci= Factor de diversificación de los componentes de construcción. De acuerdo a lo dispuesto en la disposición final primera del Real Decreto 1020/1993,

$$Fci = 0.7 - 0.65 - 0.6 - 0.55 - 0.5 - 0.45 - 0.4$$

Siendo M el Modulo del Valor al que hace referencia el artículo 2 del RD 1020/1993, que se fija en 1.000 Euros/m<sup>2</sup>, a tenor de lo dispuesto en la Orden Ministerial 1213/2005 de 26 de abril (BOE nº 107 de 5 de mayo de 2.005).

Estando el área homogénea del municipio de San Bartolomé de Tirajana en el ÁREA ECONÓMICA 2, le corresponde un FC = 0.65. , razón por la cual el MBC queda fijado por la siguiente fórmula:

$$MBC_2 = M \cdot F_{c2} = 1000 \cdot 0.65 = 650 \text{ €/m}^2$$

Dado que dicho valor fue establecido en el año 2005, es necesario actualizar el mismo a la fecha de presentación de la hoja de aprecio, conforme a los coeficientes correctores que a tal efecto establecen las Leyes de Presupuestos Generales del Estado de los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011. Para los años 2012, 2013, 2014 y 2015 este coeficiente no ha sido fijado por lo que los entendemos equivalentes a 1.

En este sentido, el artículo 62.1 Ley 30/2005, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2006, establece lo siguiente: *"Uno. Con efectos de 1 de enero del año 2006 se actualizarán todos los valores catastrales de los bienes inmuebles mediante la aplicación del coeficiente 1,02."* El mismo valor ha sido fijado, con respecto a sus respectivos años, por el artículo 64.1 de la Ley 42/2006, de 28 de diciembre, por el artículo 70 Ley 51/2007, de 26 de diciembre, por el artículo 72 de la Ley 2/2008 de 23 de diciembre. Asimismo, el artículo 78 de la Ley 26/2009, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2010 lo fija en 1,01 mientras que el correlativo de los Presupuestos para el año 2011 lo fija en 1. Para los años 2012, 2013, 2014 y 2015 este coeficiente no ha sido fijado. De este modo, el coste unitario de la construcción es el siguiente:

MBC 2 (€/m <sup>2</sup> )	650
Coeficiente corrector 2006	1,02
Coeficiente corrector 2007	1,02
Coeficiente corrector 2008	1,02
Coeficiente corrector 2009	1,02
Coeficiente corrector 2010	1,01
Coeficiente corrector 2011	1
Subtotal (€/m <sup>2</sup> )	710,62

Finalmente, a este valor hay que aplicarle el coeficiente que por uso, clase, modalidad y categoría corresponde a las tipologías edificatorias en el Cuadro de la Norma 20, del RD 1020/1993, tomando como referencia los inmuebles localizados en el entorno de la parcela objeto del presente informe, los cuales se corresponden con la calidad media de los testigos de mercado utilizados para obtener el valor en venta. Los valores que se obtienen son los siguientes:

- Residencial Colectiva en edificio exento, calidad media:  $710,62 \text{ €/M}^2\text{C} \times 1,05 = 746,15 \text{ €/m}^2\text{c}$ .
- Residencial Unifamiliar, aislada y pareada, calidad media =  $710,62 \text{ €/m}^2\text{c} \times 1,25 = 888,275 \text{ €/m}^2\text{c}$ .
- Parque comercial, calidad media baja =  $710,62 \text{ €/m}^2\text{c} \times 1,15 = 817,23\text{€/m}^2\text{c}$ .

En cuanto al uso residencial en tipología colectiva sujeto a protección pública no se estima necesario obtener los costes de construcción ya que el artículo 27.6 de la Ley 2/2003 de Vivienda de Canarias establece un precio de venta para los terrenos calificados de este modo. Posteriormente explicaremos como se obtiene este valor.

Finalmente, ante la imposibilidad de fijar los costes de construcción para el uso de estación de servicio de conformidad con el método descrito, hemos estimado, de acuerdo con la información facilitada por la fuente anteriormente citada, un coste total de 950.000 Euros que dividido por la superficie construible de la estación proyectada arroja un coste unitario de 3.155,33 €/m<sup>2</sup>c.

#### C) Factor K.

Dado que en el presente caso, no concurren las circunstancias excepcionales previstas en el artículo 22.2 del RV, este queda fijado en 1,4 para todos los usos y tipologías considerados.

#### D) Valores de repercusión.

Tal y como adelantamos anteriormente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 del RV, el valor de repercusión será:

$$\underline{VRS} = \frac{\underline{Vv}}{\underline{K}} - \underline{Vc}$$

En consecuencia, pasamos a calcular los valores de repercusión de los usos y tipologías considerados:

- Residencial Colectivo en edificio exento =  $(1.696,33 \text{ €/m}^2\text{c}/1,4) - 746,151 \text{ €/m}^2\text{c} = 465,516 \text{ €/m}^2\text{c}$ .
- Residencial Unifamiliar aislado =  $(2.240,66 \text{ €/m}^2\text{c}/1,4) - 888,275 \text{ €/m}^2\text{c} = 863,308 \text{ €/m}^2\text{c}$ .
- Residencial Unifamiliar pareado =  $(1954,80 \text{ €/m}^2\text{c}/1,4) - 888,275 \text{ €/m}^2\text{c} = 508,009 \text{ €/m}^2\text{c}$ .
- Residencial Unifamiliar aislado y pareado (conjunto para ambas tipologías) =  $(863,308 \text{ €/m}^2\text{c} \times 20\%) + (508,009 \text{ €/m}^2\text{c} \times 80\%) = 579,069 \text{ €/m}^2\text{c}$
- Comercial =  $(2.020,02 \text{ €/m}^2\text{c}/1,4) - (817,213 \text{ €/m}^2\text{c}) = 625,655 \text{ €/m}^2\text{c}$ .

- Estación de servicio =  $(5.247,81 \text{ €/m}^2 \times 1,4) - 3.155,33 \text{ €/m}^2 = 593,107 \text{ €/m}^2$ .

En cuanto al uso residencial en tipología colectiva sujeto a protección pública, el artículo 27.6 de la Ley 2/2003 de Viviendas de Canarias establece que: *"En la transmisión de las parcelas lucrativas urbanizadas que hayan sido calificadas como residencial para viviendas protegidas, el precio de venta no podrá dar como resultado un valor de repercusión del suelo que exceda del 15 % del precio máximo de venta, vigente en el momento de la transmisión, deducido de acuerdo al artículo 36 de la presente Ley."*

En el presente caso, hemos estimado un valor unitario de venta de 1.251,259 €/m<sup>2</sup>. En consecuencia, su valor de repercusión asciende a 187,688 €/m<sup>2</sup>.

#### F) Coeficientes de ponderación.

De los valores de repercusión anteriormente calculados, obtenemos los siguientes coeficientes de ponderación tomando como referencia el uso residencial en tipología colectiva en edificio exento al que se asigna la unidad. Así, los coeficientes obtenidos son los siguientes:

Uso y tipología	VRS (€/m <sup>2</sup> )	Coeficientes
Residencial Colectivo Edificio Exento	465,5161132	1,00000
Residencial VPO	187,688	0,40318
Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada	579,0693471	1,24393
Parque Comercial	625,6552166	1,34400
Estación de servicio	593,1074556	1,27409

G) Justificación de las alteraciones producidas con respecto a los coeficientes de ponderación desde la aprobación inicial del presente documento.

En el documento de Revisión Parcial del PGO aprobado inicialmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de fecha 13 de junio de 2014 se contenían unos coeficientes de ponderación distintos a los contenidos en el presente documento. Los motivos de los cambios operados son los siguientes:

- La necesidad de actualizar los estudios de mercado necesarios para la obtención del valor en venta de los distintos usos y tipologías considerados. Y ello, es consecuencia del tiempo transcurrido desde la fecha de aprobación inicial hasta la actualidad.
- La consideración de que, dado que la ordenanza de uso residencial unifamiliar permite tanto la tipología pareada como la aislada, es necesario hacer un ejercicio teórico sobre la cantidad de suelo afectado por esta ordenanza que se destinará efectivamente a cada una de estas tipologías. En este caso, de conformidad con

los principios de probabilidad y de mejor y mayor uso, se ha estimado prudentemente que un 80% del suelo de esta ordenanza se destinará a la tipología pareada y un 20% a tipología aislada.

- La consideración de que, de conformidad con la norma 12.1 del Real Decreto 1020/1993, el valor de las construcciones obtenido por la metodología catastral ofrece como resultado un valor de reposición que, en consecuencia, por definición, incluye otros costes de la construcción y de la promoción (proyectos, tasas licencias, gastos de notaría y registro , etcétera). Estos costes adicionales habían sido calculados anteriormente de manera independiente. Por ello, mediante este proceder se obtuvo un valor de construcción que excede de su valor de mercado. Esta imprecisión ha sido corregida en este documento.
- El acotamiento de las tipologías de uso comercial que se permiten en la ordenanza de este uso contenida en el presente documento. En el presente instrumento, se ha fijado que la única tipología de uso comercial admitida es la de un parque comercial. Por ello, el coeficiente de ponderación de este uso ha sido obtenido mediante la valoración de esta tipología, exclusivamente.

Con la aplicación de estas modificaciones, se han obtenido los coeficientes de ponderación que han sido expuestos en el anterior epígrafe.

AGE = Edificabilidad x P (coeficiente de ponderación)

PARC.	SUPERF. (M2)	COEF. EDIF. (M2/M2)	EDIFICAB. (M2)	COEF. PONDER. (P)	AGE (UA)	AME (UA/m2)
<b>UNIDAD DE ACTUACION 1 (UA-1)</b>						
<b>CO</b>	27.123,11	0,3133	8.499,00	<b>1,34400</b>	11.422,66	
<b>S</b>	6.093,29	0,1313	800,00	<b>1,27409</b>	1.019,27	
<b>R-1</b>	7.338,97	0,3261	2.393,37	<b>1,24393</b>	2.977,18	
<b>R-2</b>	6.918,90	0,3075	2.127,44	<b>1,24393</b>	2.646,38	
<b>R-3</b>	2.887,63	0,4298	1.241,00	<b>1,24393</b>	1.543,72	
<b>R-4</b>	4.782,25	1,2767	6.105,44	<b>0,40318</b>	<b>2.461,59</b>	
<b>R-5</b>	3.418,89	1,1905	4.070,29	<b>0,40318</b>	<b>1.641,06</b>	
<b>R-6</b>	1.910,96	1,6255	3.106,27	<b>1,00000</b>	3.106,27	
<b>R-7</b>	3.158,06	0,3368	1.063,72	<b>1,24393</b>	1.323,19	
<b>R-8</b>	1.411,93	1,1301	1.595,58	<b>1,00000</b>	1.595,58	
<b>LOTE 1</b>	3.951,87	0,3365	1.329,65	<b>1,24393</b>	1.653,99	
<b>LOTE 2</b>	5.428,53	0,4082	2.216,08	<b>1,24393</b>	2.756,65	
<b>LOTE 3</b>	8.425,52	0,4208	3.545,73	<b>1,24393</b>	4.410,64	
<b>TOTAL UA-1</b>	<b>82.849,91</b>		<b>38.093,55</b>		<b>38.558,17</b>	0,2369
<b>UNIDAD DE ACTUACION 2 (UA-2)</b>						
PARC.	SUPERF. (M2)	COEF. EDIF. (M2/M2)	EDIFICAB. (M2)	COEF. PONDER. (P)	AGE (UA)	AME (UA/m2)
<b>U-1</b>	395,22	0,3147	124,38	<b>1,24393</b>	154,72	
<b>U-2</b>	861,60	0,3147	271,16	<b>1,24393</b>	337,30	
<b>U-3</b>	537,45	0,3147	169,14	<b>1,24393</b>	210,40	
<b>U-4</b>	1.034,56	0,3147	325,59	<b>1,24393</b>	405,02	
<b>U-5</b>	807,56	0,3147	254,15	<b>1,24393</b>	316,15	
<b>U-6</b>	1.007,93	0,3147	317,21	<b>1,24393</b>	394,59	
<b>U-7</b>	539,90	0,3147	169,92	<b>1,24393</b>	211,36	
<b>U-8</b>	400,00	0,3147	125,89	<b>1,24393</b>	156,59	
<b>TOTAL UA-2</b>	<b>5.584,22</b>		<b>1.757,45</b>		<b>2.186,15</b>	0,2455
<b>TOTAL UA-1+2</b>	<b>88.434,13</b>		<b>39.851,01</b>		<b>40.744,32</b>	<b>0,2374</b>

Por tanto el AGE asciende a 40.744,32 UA, de los cuales corresponden 38.558,17 UA a la UA-1 y 2.186,15 a la UA-2, correspondiendo al Ayuntamiento el 10% de cesión obligatoria y gratuita, lo cual asciende a 4.074,43 ubicada en la UA-1. Corresponderá al Proyecto de Equidistribución la localización del mismo y la valoración de la unidad de aprovechamiento.

Una vez calculado el aprovechamiento total del sector, la reserva mínima para viviendas de Protección Pública ascenderá a:

- Artículo 10.1.b) del TRLS, aprobado por el RDL 2/2008, de 20 de Noviembre:

El 30% de la edificabilidad residencial del sector asciende a:

$$30.552,01 \text{ m}^2 \times 30\% = 9.165,60 \text{ m}^2$$

Las parcelas R4 y R5 son las previstas en la ordenación del sector (UA-1 + UA-2) para llevar a cabo las viviendas Protegidas, las cuales disponen de una edificabilidad total de 10.175,73 m<sup>2</sup> y un aprovechamiento total de 4.102,65 UA, cumpliendo por tanto con ambas determinaciones.

### 9.3.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO DE EQUIDISTRIBUCIÓN (AME)

Para el establecimiento del Aprovechamiento Urbanístico Medio de Equidistribución se tendrán en cuenta las siguientes variables:

- a) Aprovechamiento urbanístico global de equidistribución del sector (AGE), calculado en la forma prevista en el apartado anterior.
- b) Superficie de suelo del sector a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de equidistribución.

La superficie de suelo del sector a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de equidistribución estará integrada por:

- La superficie de suelo del sector, con exclusión de la ocupada por los sistemas generales y sistemas locales siguientes:
  - Sistemas generales y sistemas locales adquiridos por la Administración Pública en virtud de cesión obligatoria y gratuita antes de la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.
  - Sistemas generales y sistemas locales que hubieran sido adquiridos de forma anticipada al desarrollo del ámbito o sector tras la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias. En este supuesto el coste de la expropiación forzosa se computará como carga en el proceso de equidistribución de beneficios y cargas del ámbito o sector.
- La superficie de suelo ocupada por los sistemas generales adscritos al sector.

De acuerdo con los criterios expuestos el aprovechamiento urbanístico medio de equidistribución será:

$$\text{AME} = \text{AGE} / \text{SUP. SUELO}$$

$$\text{AME} = 40.744,32 \text{ UA} / 171.645,49 \text{ m}^2 = 0,2374 \text{ UA/m}^2$$

Para el cálculo del AME se ha tenido en cuenta la totalidad de la superficie del sector y el sistema general adscrito.

La diferencia de aprovechamiento entre unidades de actuación asciende a:

Aprovechamiento medio del sector 20-A.....	0,2374 UA/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento de la UA-1 (36.704,29 UA/162.740,01 m <sup>2</sup> s).....	0,2369 UA/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento de la UA-2 (2.186,15 UA/8.905,48 m <sup>2</sup> s).....	0,2455 UA/m <sup>2</sup> s

Por tanto la diferencia de aprovechamiento entre ambas unidades de actuación es del 3,630%, la cual resulta inferior al 15% admitido en el artículo 23.3 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 diciembre.

## CAPITULO X

### CUADROS DE SUPERFICIES Y DATOS GLOBALES

La distribución de las superficies del suelo y aprovechamientos edificatorios que resume todos los datos anteriores queda reflejada en los cuadros siguientes, con expresión de los usos a los que ambos se destinan y el porcentaje que suponen en el sector y polígono que se planifica.

La edificabilidad bruta del sector es de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que equivale a una superficie máxima edificable del sector de 39.851,01 m<sup>2</sup>, de los cuales 39.851,01 m<sup>2</sup> corresponden a la edificabilidad lucrativa, con un número máximo de viviendas de 319 (20 viv./Ha), de las cuales 95 serán protegidas.

### CALCULO DE DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES) Y EQUIPAMIENTOS:

#### Datos del sector

- Superficie: 159.404,02 m<sup>2</sup>.
- Sistema de ejecución: Privado.
- Coeficiente Edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad: 20 viv./Ha.
- Altura: 1 a 3 plantas

- **Decreto 1/2000 (TRLOTENC'00)**

De acuerdo con art. 36 del TRLONTEc'00, los planes parciales que sean predominantemente residenciales deben disponer de 40 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificados destinados a espacios libres, dotaciones y equipamientos, de los que un 50% al menos serán para Espacios Libres Públicos. En cuanto a los aparcamientos el apartado 4 del citado artículo establece un mínimo de 1 plaza por vivienda fuera de la red viaria, lo cual supone un total de 319 plazas.

- **Dotaciones (Sistemas Locales) y Equipamientos:**

Superficie edificable lucrativa: 39.851,01 m<sup>2</sup>.

La reserva de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos será:

$$39.851,01 \times 0,40 = 15.940,40 \text{ m}^2$$

De los cuales corresponderán 7.970,20 m<sup>2</sup> (50%) a espacios libres públicos.

- **Reglamento estatal de planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de Noviembre)**

El número máximo de viviendas del sector asciende a 15,94 Ha x 20 viv/Ha = 319 viv., por lo que de acuerdo con el artículo 10 del anexo al Reglamento de Planeamiento los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial para una unidad básica (entre 250 y 500 viviendas) son:

- **Sistemas de espacios libres**
  - **Jardines:** 15 m2s/vivienda con un mínimo del 10% de la superficie del plan.  
Superficie:  $15 \times 319 = 4.785,00 \text{ m}^2$
  - **Áreas de recreo y juego de niños:** 3 m2s/vivienda  
Superficie mínima:  $3 \times 319 = 957,00 \text{ m}^2$   
Con un mínimo del 10% de la superficie del plan = 15.940,40 m2  
Por tanto
- **Centros docentes:**
  - **Preescolar:** 2 m2s/vivienda  
Superficie:  $2 \times 319 = 638,00 \text{ m}^2$   
Superficie mínima: 1.000,00 m2
  - **E.G.B:** 10 m2s/vivienda.  
Superficie:  $10 \times 319 = 3.190,00 \text{ m}^2$   
Superficie mínima: 5.000,00 m2
- **Servicios de interés público y social (Equipamientos):**
  - **Parque deportivo:** 6 m2s/vivienda  
Superficie mínima:  $6 \times 319 = 1.914,00 \text{ m}^2$   
Con un mínimo del 2% de la superficie del plan = 3.188,08 m2
  - **Equipamiento comercial:** 1 m2e/vivienda  
Superficie mínima:  $1 \times 319 = 319,00 \text{ m}^2$   
Con un mínimo del 1% de la superficie del plan = 1.594,04 m2
  - **Equipamiento social:** 3 m2e/vivienda  
Superficie mínima:  $3 \times 319 = 957,00 \text{ m}^2$
- **Aparcamientos: 1 plaza/100 m2e.**

De acuerdo con el DL 1/2000, de 8 de mayo, el nº total de plazas de aparcamiento necesarias ascendería a 398 plazas, de las cuales se admitiría un 50% anejas a la red viaria, siendo 8 plazas para personas con movilidad reducidas (PMR) (Artículo 35 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero).

Anexo a la red viaria, se disponen un total de 254 plazas de aparcamiento (8 plazas para personas con movilidad reducidas).

En el interior de las parcelas, se prevén un total de 986 plazas, según la siguiente relación de parcelas y unidades de actuación:

RELACION PLAZAS DE APARCAMIENTO, POR PARCELA EN UNIDAD DE ACTUACIÓN (UA-1) Y (UA-2)

PARCELA	PLAZAS
---------	--------

UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (UA-1)	
R-1	27
R-2	24
R-3	14
R-4	57
R-5	38
R-6	29
R-7	12
R-8	18
LOTE 1	15
LOTE 2	25
LOTE 3	40
CO	650
S	-
DO-1	10
DO-2	2
ES	5
<b>TOTAL UA-1</b>	<b>966</b>

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 (UA-2)	
U-1	1
U-2	3
U-3	2
U-4	4
U-5	3
U-6	4
U-7	2
U-8	1
<b>TOTAL UA-2</b>	<b>20</b>

La presente Ordenación Pormenorizada, establece las siguientes reservas de Dotaciones y Equipamientos:

DOTACIONES	
PARCELA	SUPERFICIE
<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (UA-1)</b>	
<b>PARQUES Y ESPACIOS LIBRES</b>	
ZONA VERDE (ZV-1) - Ø12 mts	1.966,50 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE (ZV-2) - Ø12 mts	676,02 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE (ZV-3) - Ø30 mts	8.024,58 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE (ZV-4) - Ø30 mts	4.772,29 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE (EL-1)	348,08 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE (EL-2)	1.633,95 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE (EL-3)	1.790,44 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE (EL-4)	91,43 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE (EL-5)	93,29 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE (EL-6)	114,67 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE (EL-7)	99,05 m <sup>2</sup>
TOTAL PARQUES Y ESPACIOS LIBRES	19.610,30 m <sup>2</sup>
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	
PREESCOLAR (DO-2)	1.025,34 m <sup>2</sup>
DOCENTE (DO-1)	5.021,28 m <sup>2</sup>
SOCIAL (ES)	973,59 m <sup>2</sup>
DEPORTIVO (PD)	3.967,39 m <sup>2</sup>
TOTAL EQUIPAMIENTOS	10.987,60 m <sup>2</sup>
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	
INFRAESTRUCTURA (EB-1)	34,57 m <sup>2</sup>
INFRAESTRUCTURA (ET-1)	27,60 m <sup>2</sup>
INFRAESTRUCTURA (ET-2)	27,60 m <sup>2</sup>
INFRAESTRUCTURA (ET-3)	30,67 m <sup>2</sup>
TOTAL INFRAESTRUCTURAS	120,44 m <sup>2</sup>
<b>TRANSPORTES Y COMUNICACIONES</b>	
RED VIARIA (viales rodados, aparc. y peatonales)	32.796,85 m <sup>2</sup>
TOTAL TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	32.796,85 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DOTACIONES UA-1</b>	<b>63.515,19 m<sup>2</sup></b>

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 (UA-2)</b>		
<b>PARQUES Y ESPACIOS LIBRES</b>		
ZONA VERDE (ZV-5) - Ø30 mts	1.631,94	m <sup>2</sup>
TOTAL PARQUES Y ESPACIOS LIBRES	1.631,94	m <sup>2</sup>
<b>TRANSPORTES Y COMUNICACIONES</b>		
RED VIARIA (viales rodados, aparc. y peatonales)	1.689,32	m <sup>2</sup>
TOTAL TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	1.689,32	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DOTACIONES UA-2</b>		<b>3.321,26</b> m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DOTACIONES SECTOR 20-A (UA-1+UA-2)</b>		<b>66.836,45</b> m <sup>2</sup>

<b>CESIONES</b>		
<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (UA-1)</b>		
<b>SVG (SISTEMA GENERAL VIARIO)</b>		
RED VIARIA	1.365,50	m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES	1.179,85	m <sup>2</sup>
TOTAL SVG (SISTEMA GENERAL VIARIO)	2.545,35	m <sup>2</sup>
<b>SERVICIO HIDRAULICO</b>		
CANALIZACION BARRANCO CB-1	992,79	m <sup>2</sup>
CANALIZACION BARRANCO CB-2	570,89	m <sup>2</sup>
CANALIZACION BARRANCO CB-3	24,41	
TOTAL CESIONES SERVICIO HIDRAULICO	1.588,09	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL CESIONES UA-1</b>		<b>4.133,44</b> m <sup>2</sup>

<b>EQUIPAMIENTOS PRIVADOS</b>		
<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (UA-1)</b>		
COMERCIAL (CO)	27.123,11	m <sup>2</sup>
SERVICIOS (S)	6.093,29	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PRIVADOS UA-1</b>		<b>33.216,40</b> m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DOTACIONES, CESIONES Y EQUIPAMIENTOS PRIVADOS SECTOR 20-A (UA-1+UA-2)</b>		<b>104.186,29</b> m <sup>2</sup>

Se adjunta resumen de la totalidad de las parcelas con indicación de su edificabilidad y número de viviendas:

**UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (UA-1)**

<b>PARCELAS LUCRATIVAS (RESIDENCIALES)</b>	<b>SUPERFICIE (m2)</b>	<b>EDIFICAB. (m2)</b>
PARCELA R-1	7.338,97	2.393,37
PARCELA R-2	6.918,90	2.127,44
PARCELA R-3	2.887,63	1.241,00
PARCELA R-4 (VP)	4.782,25	6.105,44
PARCELA R-5 (VP)	3.418,89	4.070,29
PARCELA R-6	1.910,96	3.106,27
PARCELA R-7	3.158,06	1.063,72
PARCELA R-8	1.411,93	1.595,58
LOTE 1	3.951,87	1.329,65
LOTE 2	5.428,53	2.216,08
LOTE 3	8.425,52	3.545,73
<b>TOTAL PARC. RESIDENCIALES</b>	<b>49.633,51</b>	<b>28.794,55</b>
<b>PARCELAS LUCRATIVAS (EQUIPAMIENTOS)</b>	<b>SUPERFICIE (m2)</b>	<b>EDIFICAB. (m2)</b>
CO	27.123,11	8.499,00
PARCELA S (estacion de servicio)	6.093,29	800,00
<b>TOTAL PARC. EQUIPAMIENTOS</b>	<b>33.216,40</b>	<b>9.299,00</b>
<b>TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS UA-1</b>	<b>82.849,91</b>	<b>38.093,55</b>

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 (UA-2)

PARCELAS LUCRATIVAS (RESIDENCIALES)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> )
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------------

PARCELA U-1	395,22	124,38
PARCELA U-2	861,60	271,16
PARCELA U-3	537,45	169,14
PARCELA U-4	1.034,56	325,59
PARCELA U-5	807,56	254,15
PARCELA U-6	1.007,93	317,21
PARCELA U-7	539,90	169,92
PARCELA U-8	400,00	125,89
<b>TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS UA-2</b>	<b>5.584,22</b>	<b>1.757,45</b>

DOTACIONES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> )
------------	---------------------------------	--------------------------------

ZONAS VERDES (ZV) - Ø30 mts	1.631,94	-
RED VIARIA (viales rodados, apar. y peatonales)	1.689,32	-
<b>TOTAL DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>3.321,26</b>	<b>0,00</b>

<b>TOTAL (UA-2)</b>	<b>8.905,48</b>	<b>1.757,45</b>
---------------------	-----------------	-----------------

CUADRO GLOBAL DEL SECTOR

SECTOR 20-A (UA-1+UA-2)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> )
RESIDENCIAL LUCRATIVO	55.217,74	30.552,01
EQUIPAMIENTO LUCRATIVO	33.216,40	9.299,00
ZONAS VERDES - ESPACIOS LIBRES	21.242,24	-
CESIONES	4.133,44	
SGV (SISTEMA GENERAL VIARIO)		
RED VIARIA (viales rodados, aparc. y peatonales)	1.365,50	-
ESPACIOS LIBRES	1.179,85	-
SERVICIO HIDRAULICO		
CANALIZACION BARRANCO (CB-1, CB-2, CB-3)	1.588,09	-
DOCENTE	6.046,62	2.350,00
SOCIAL	973,59	956,42
DEPORTIVO	3.967,39	318,81
INFRAESTUCTURA	120,44	-
RED VIARIA (viales rodados, aparc. y peatonales)	34.486,16	-
SISTEMA GENERAL ADSCRITO	12.241,47	-
<b>TOTAL</b>	<b>171.645,49</b>	<b>39.851,01</b>

PLAN DE ETAPAS

## 2.- PLAN DE ETAPAS

Se trata de especificar el proceso que en función del tiempo se va a seguir para la Urbanización del terreno, que de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 del TRLOTENC'00, aprobado por el DL 1/2000, de 8 de mayo, los plazos máximos serán:

- **Un año** para presentar a trámite el proyecto de equidistribución y proyecto de ejecución de la urbanización a contar desde la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada.
- **Dos años** para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de planeamiento, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución.
- **Dos años** para la realización material y completa de las obras de urbanización, a contar desde el inicio de la obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del proyecto de urbanización, sin que al mismo tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada.
- **4 años** para solicitar licencia de edificación contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución.

## PROGRAMA DE ACTUACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL

Para el desarrollo del presente Ordenación Pormenorizada se estima una sola etapa, debiendo temporizarse las medidas ambientales específicas en consonancia con el desarrollo de las obras. De esta forma al comienzo de las mismas se procederá al vallado de la zona, riego de superficies durante los desmontes e inicio del ajardinamiento cuando las zonas estén preparadas para ello.

PROYECTO URBANIZACION - ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR 20-A (HORNILLO 3C-2/3-A)

PROGRAMAS DE TRABAJO

ACTIVIDAD	MESES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
REPLANTEO		█																							
DESBRUCE, RETIRADA DE ARBOLES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES		█	█																						
IDENTIFICACION DE SERVICIOS AFECTADOS Y ADECUACION		█	█	█																					
MOVIMIENTO DE TIERRAS		█	█	█	█	█																			
MUROS		█	█	█	█																				
REDES DE SANEAMIENTO Y DRENAJE			█	█	█	█	█				█	█													
CANALIZACION DE BARRANCO				█	█																				
CONFORMACION DE EXPLANADAS DE VIALES					█	█	█																		
ENCINTADO DE BORDILLOS							█	█	█	█															
REDES DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO						█	█	█	█	█							█	█	█						
REDES DE MT, BT Y ALUMBRADO PUBLICO								█	█	█	█														
RED DE TELECOMUNICACIONES								█	█	█	█	█													
ESTACIONES TRIASFORMADORES OBRA CIVIL								█	█	█	█														
ESTACIONES TRIASFORMADORES, COLOCACION ET PREFABRICADA												█	█	█											
ESTACION TRANSFORMADORA CONEXIONES														█	█	█									
PAVIMENTACION DE ACERAS										█	█	█	█							█	█				
PAVIMENTACION DE VIALES													█	█	█								█	█	
PUNTOS DE LUZ COLOCACION Y CONEXIONADO																					█	█			
ADECUACION DE ZONAS VERDES															█	█	█					█	█		
AJARDINAMIENTO																				█	█	█	█	█	
AMUEBLAMIENTO Y ORNAMENTACION																						█	█	█	█
SEÑALIZACION																		█	█					█	█

SISTEMA DE ACTUACIÓN

### **3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PREVISIONES SOBRE LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

#### **1.- CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y DE LOS ARTÍCULOS 101 Y SIGUIENTES DEL TRLOTENC'00.**

Como cumplimiento, por tratarse de un Planeamiento con un sistema de ejecución privada, se incluye este Anejo para cumplimentar los aspectos que se dictan en los art. 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento estatal, así como en los artículos 101 y siguientes del DL 1/2000.

#### **2.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE SU CONSERVACIÓN**

El promotor, dispone del **55,05%** de la superficie del Sector S20-A y del **58,06%** de la Unidad de Actuación 1 (UA-1). Este documento de Ordenación Pormenorizada, forma parte de una iniciativa que pretende la implantación del Sistema de Compensación, para lo que deberá seguirse el procedimiento establecido en el art. 101 y siguientes del TRLOTENC'00 y concordantes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 139.3 del Decreto 183/2004 la conservación de la urbanización durante el lapso de tiempo que discurrirá entre la finalización de las obras y su recepción por el Ayuntamiento deberá correr a cargo de la entidad urbanística colaboradora que se constituya para la ejecución de la urbanización de acuerdo con el sistema de actuación privado que finalmente sea elegido por el Ayuntamiento en el procedimiento de establecimiento del sistema

#### **3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA ORDENACIÓN**

Nos remitimos aquí a las propias determinaciones del PGO y las descritas en apartados anteriores.

#### **4.- COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS**

Los promotores de esta urbanización, por medio del presente documento se comprometen ante el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana a:

- 1) Entregar el Proyecto Equidistribución en el plazo máximo de seis meses a partir de la constitución de la junta de compensación.

- 2) A realizar las obras de urbanización de acuerdo con las previsiones del Plan de Etapas.  
Las obras de urbanización que efectuaran los promotores son las contempladas en el Proyecto de Urbanización, y en cualquier caso las que se establecen en el artículo 60 del Reglamento de Planeamiento estatal, aprobado por el Real Decreto 2159/1978 de 23 de Noviembre.  
La recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento se hará por el procedimiento que éste tenga establecido.
- 3) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento urbanístico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71 del TRLOTEc'00, y que se detallan en los capítulos 8 y 9 de la Memoria de este Ordenacion Pormenorizada, tanto en superficie de suelo como de los usos a los que se deben destinar.
- 4) Por otra parte los futuros propietarios se deben comprometer a subrogarse en la proporción que les corresponda de las obligaciones de los promotores en cuanto a conservación de la urbanización.

#### **5.- GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS**

Para asegurar estas garantías y responder de forma concreta a estos compromisos ante el Ayuntamiento, los promotores efectuaran una garantía a favor de este por un importe del 6% por cualquiera de los medios legalmente admitidos y que sería retirado con la conclusión de las obras de urbanización.

#### **6.- MEDIOS ECONÓMICOS**

Los medios económicos de que disponen los promotores en la actualidad se centran por una parte en el valor de los terrenos y por otro lado en su solvencia económica.

## ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

#### 4.- ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO.

##### 1.- CONSIDERACIONES GENERALES

En consonancia con lo previsto en los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento, se determinará la evolución de las obras de urbanización, que demuestre la posibilidad de llevar a cabo la Ordenación prevista y garantice la disponibilidad de medios para su total ejecución, y como toda promoción privada, permita obtener un beneficio económico que haga la promoción rentable.

##### 2.- EVALUACION ECONÓMICA DE LAS OBRAS PROYECTADAS

El costo de ejecución material de las obras de urbanización de acuerdo con el resumen por capítulos adjunto asciende a:

- P.E.M. Obras de urbanización: .....	5.226.524,52 €
- 25% sobre P.E.M (1):.....	1.306.631,13 €
<b>TOTAL GASTOS: .....</b>	<b>6.533.155,65 €</b>

(1) Incluye los gastos generales y beneficio industrial de las obras de urbanización, así como el resto de gastos correspondientes a honorarios de proyecto, dirección de obras, notario, registro, etc.

Del total de presupuesto, le corresponden a:

Teniendo en cuenta las superficies de viales de cada unidad de actuación (UA-1: 32.796,84 m<sup>2</sup> y UA-2: 1.689,32 m<sup>2</sup>) se realiza la proporción de coste para cada unidad.

UA-1:	6.213.031,02€ (aprovechamientos)
UA-2:	320.124,63€ (aprovechamientos)

**RESUMEN DE PRESUPUESTO**

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1	DEMOLICIONES	41.122,29	0,79%
2	TRANSPLANTES Y RETIRADA DE PLANTAS	12.386,23	0,24%
3	MOVIMIENTO DE TIERRAS	684.710,88	13,10%
4	MUROS	165.975,50	3,18%
5	RED DE SANEAMIENTO	281.910,63	5,39%
6	RED DE DRENAJE	729.796,77	13,96%
7	CANALIZACION BARRANCO	272.031,88	5,20%
8	REDES DE ABASTECIMIENTO Y CONTRA INCENDIO	290.828,72	5,56%
9	RED DE RIEGO	166.966,40	3,19%
10	REDES ELECTRICAS	780.332,59	14,93%
11	RED DE TELECOMUNICACIONES	99.585,30	1,91%
12	PAVIMENTACION	993.375,77	19,01%
13	SEÑALIZACION	37.158,69	0,71%
14	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	391.900,37	7,50%
15	MOBILIARIO URBANO	92.153,56	1,76%
16	DESVIOS PROVINCIALES DE TRAFICO	47.563,13	0,91%
17	VARIOS	138.725,79	2,65%

5.226.524,52 100,00%

Las obras de urbanización incorporan las obras necesarias para la canalización del barranco del Tablero, en virtud de las exigencias del Consejo Insular de aguas.

El presupuesto Total estimado asciende al importe de 6.533.155,65€, incluyen Gastos Genrales y Beneficio industrial así como los gastos derivados de proyecto y dirección de obras, notario y tasas.

Los costes de Urbanización por UA ascienden a la cantidad de 186,65€.

Teniendo en cuenta que el Valor de la UA urbanizada asciende a la cantidad de 465,51€, el valor de la unidad de aprovechamiento de la UA sin urbanizar sería de 278,86€.

**3.- REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN EN EL PRECIO DEL SUELO**

La repercusión del coste de la urbanización sobre la unidad de aprovechamiento, considerados todos los gastos necesarios y teniendo en cuenta que el aprovechamiento susceptible de apropiación por parte de los propietarios es del 90%, sería:

$$COSTE DE URBANIZACIÓN = \frac{6.533.155,65 \text{ (€)}}{40.744,32 \text{ (UA)} \times 0,90} = 178,16 \text{ €/UA}$$

Asimismo, la repercusión del coste de la urbanización sobre el metro cuadrado edificable del suelo negociable de la totalidad del SECTOR 20 (HORNILLO 3C 2/3), sería:

$$Vrs(\text{Coste medio}) = \frac{6.533.155,65 (\text{€})}{88.434,13 (\text{m}^2e) \times 0,90} = 82,08 \text{ €/m}^2e$$

Que a la vista de los precios de mercado permite acometer la urbanización garantizando la rentabilidad a la inversión.

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

## 5.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

### INTRODUCCIÓN.

Las presentes Normas tienen aplicación en el ámbito del Sector 20-A del suelo urbanizable denominado El Hornillo 3C 2/3 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana.

## CAPITULO I

### NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

#### 1.- EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento Estatal, aprobado por el RD 2159/1978, de 23 de Noviembre, o reglamento que lo sustituya.

#### 2.- SERVICIOS URBANOS MÍNIMOS

Los servicios urbanos mínimos exigibles a efectos de concesión de licencias de edificación son los de pavimentación de calzadas en viales, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

En el Proyecto de Urbanización será obligatorio incluir la canalización subterránea para el establecimiento del servicio telefónico y los ajardinamientos.

#### 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS

Los proyectos de urbanización deberán adaptarse a las condiciones técnicas exigidas en el Título Quinto (artículos 52 a 63) del documento Normas 1 de la Normativa del PGOU, para los distintos grupos de obras en que se desglosa y que se referían a los siguientes contenidos:

- A.- Viales.
- B.- Saneamiento.
- C.- Abastecimiento de agua.
- D.- Abastecimiento de Energía Eléctrica.
- E.- Tratamiento de zonas verdes y espacios libres.
- F.- Restantes servicios.

## CAPITULO II

### NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

#### 10.- DEFINICIÓN

Son aquellas que regulan la edificación del suelo de una forma general para todo el ámbito del Plan.

#### 11.- CLASIFICACIÓN

Se dividen en:

- \* Normas generales de uso.
- \* Normas generales de volumen.
- \* Normas generales de higiene.
- \* Normas generales de estética.

#### SECCIÓN 1ª: NORMAS DE USO

#### 12.- NORMAS GENERALES DE USO

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 del Documento Normas 1 de la Normativa del PGOU, en el ámbito del Sector se establecen los siguientes usos globales y pormenorizados:

##### USOS GLOBALES.

Se entiende por uso global del suelo el destino funcional que el planeamiento le atribuye respecto al conjunto del territorio y hacen referencia a criterios de organización conjunta de actividades urbanas fácilmente distinguibles.

##### USOS PORMENORIZADOS.

1 Las condiciones pormenorizadas de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder desarrollarse en los lugares y forma previstos para ello por el Plan General.

2 La ordenación de carácter pormenorizado del Plan General se establece en la normativa de la ordenación pormenorizada mediante disposiciones normativas y la calificación expresa en los planos de ordenación pormenorizada.

##### CARÁCTER DE LOS USOS.

1. El carácter del uso es el tipo de admisibilidad genérica del uso en el ámbito espacial correspondiente.
2. El Plan General establece el siguiente carácter de los usos
  - a) **USO PRINCIPAL:** es aquel uso permitido por ser el uso normal conforme a las características y potencialidad del ámbito espacial en el que se implanta.
  - b) **USO COMPATIBLE:** es todo uso que puede coexistir con el uso principal, sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios.
  - c) **USO COMPLEMENTARIO:** es todo uso que puede coexistir con el uso principal, vinculado al mismo y sujeto a los porcentajes y/o condiciones que se determinan en esta normativa.
  - d) **USO PROHIBIDO:** es todo uso cuya implantación se considera incompatible con el uso principal en el ámbito espacial en el que se pretenda implantar.

## 1. USO RESIDENCIAL.

1. Comprende el conjunto de actividades propias del alojamiento permanente (habitación) de personas con un nivel de confort adecuado (habitabilidad). Se incluyen los espacios libres en parcelas, huertos de cultivos y frutales, jardines y las zonas libres de edificación.
2. El uso residencial podrá desarrollarse:
  - Viviendas: aquellas que se destinan al alojamiento de las personas que configuran un núcleo familiar, tengan o no relación de parentesco.
  - Residencias comunitarias: establecimientos donde conviven y residen de forma estable, sujetándose a determinadas reglas de convivencia, personas afines por su ocupación (residencias de militares, de estudiantes), sexo, estado (de solteros), edad (de ancianos) o afición (deportistas), pensiones, albergues, hostales,
3. Según su organización en la parcela se distinguen tres categorías de viviendas:
  - a) Viviendas unifamiliares: la vivienda constituye un edificio independiente con accesos y servicios independientes a los de otras viviendas.

b) Viviendas colectivas: las viviendas se agrupan con otras en un mismo edificio compartiendo accesos, locales y servicios con las mismas en régimen de propiedad horizontal.

c) Viviendas protegidas (Vs): Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o precio final de venta limitado y en consecuencia sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos que de ello se derive.

3. Con carácter general en las parcelas destinadas al uso residencial se podrán admitir como usos compatibles los comunitarios definidos en estas Normas, con las limitaciones que para ello fijen las normas particulares de los usos y/o zonas establecidas en la ordenación pormenorizada de este Plan y la legislación sectorial propia de la actividad que, en su caso, se pretenda implantar.

## 2. USO INDUSTRIAL.

1. Comprende el conjunto de actividades de extracción, elaboración, transformación, manufactura, almacenamiento, envasado, empaquetado y distribución de productos.

2. El uso industrial se pormenoriza en los siguientes:

a) Industria de producción y transformación: Industria intensiva (empleo de maquinaria pesada y/o procesos altamente contaminantes), Industria ligera (sin empleo de maquinaria pesada y de procesos nada o poco contaminantes) e Industrias de envasado.

b) Industria tecnológica: Parques Industriales y Parques tecnológicos.

c) Talleres industriales: comprende las actividades de montaje, ensamblaje y reparación de productos industriales y manufacturas tales como talleres de mecánica o de reparación del automóvil, carpinterías metálicas o de PVC, talleres de concesionarios de vehículos, electrodoméstica y similar.

d) Industria artesanal y talleres domésticos: el uso industrial se produce a un nivel de intensidad lo suficientemente bajo, o es subsidiario de un uso comercial y se desarrolla en locales con una superficie menor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y con una potencia inferior o igual a diez (10) CV de fuerza motriz, que permite su compatibilidad con el uso residencial y otros usos urbanos, tales como panaderías, dulcerías, talleres de costura, herrerías, carpinterías, talleres de cerámica y similares.

e) Almacenamiento: comprende el conjunto de actividades de depósito, guarda, custodia, clasificación, embalaje y distribución de bienes o mercancías, que podrá llevarse a cabo en almacenes industriales,

de servicio, de mayoristas y almacenes logísticos tales como centros de distribución a nivel insular o regional de determinados productos o de determinadas cadenas comerciales.

### 3. USO TERCIARIO (TE).

1. Son los usos que comprenden las actividades de carácter lucrativo, destinadas a la prestación de servicios a las personas, empresas y organismos. Tienen uso terciario los espacios donde se prestan servicios al público, adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), servicios financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales, y otros como agencias de viajes o mensajería.

2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

**A) COMERCIAL (C):** son los usos que comprenden las actividades llevadas a cabo con ánimo de lucro, dirigidas a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos, servicios y mercancías; corresponde a aquellos espacios en los cuales se realizan actividades relacionadas con la compra y la venta de alimentos, géneros, bienes muebles o mercancías que se realiza en locales acondicionados al efecto, independientemente de que la actividad esté sujeta a concesión administrativa o regímenes especiales. También forman parte de los usos comerciales, los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloban dentro del grupo de las oficinas.

Establecimientos Comerciales: tienen esta consideración los locales y las construcciones e instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma individual o en un espacio colectivo, e independientemente de que se realice de forma continuada o en días o en temporadas determinadas. Sus condiciones específicas serán las establecidas en la legislación sectorial vigente en cada momento.

**II. Grandes Establecimientos Comerciales (polivalentes y especializados):** establecimiento independiente, conformado como un edificio único, que engloben en su oferta dos o más sectores distintos o aquellos especializados que destinen como mínimo el 60% de su superficie útil de venta al público a los géneros que determinen la especialización, conforme a la legislación en materia comercial, con superficie útil de exposición y venta igual o superior a 2.500 metros cuadrados. En esta categoría se incluyen tanto las grandes firmas comerciales de venta de muebles, máquinas, ferretería, automóviles, etc. como los hipermercados, entendidos como aquellos comercios unitarios en los que, bajo un régimen de autoservicio, se vende un amplio surtido de productos con marcado predominio de los alimentarios. Sus condiciones específicas serán las establecidas en la legislación sectorial y territorial vigente en cada momento.

III. **Centros comerciales:** la unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, como uso complementario establecimientos dedicados a actividades de ocio, restauración u otras.

Tendrá la consideración de centro comercial abierto cuando el recinto en el que se integran o se aglutinan los locales se trate de una calle, de un centro histórico o comercial cuyo viario sea preferentemente peatonal. Estarán sujetos a necesaria obtención de licencia comercial para el desarrollo de su actividad los centros comerciales en los que la superficie de venta total (suma de cada uno de los establecimientos comerciales integrados en ellos) sea superior a 9.000 m<sup>2</sup>. Sus condiciones específicas serán las establecidas en la legislación sectorial y territorial vigente en cada momento.

b) **HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN (R):** A la categoría de hostelería se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en su interior por el público. No pertenecen a esta categoría, sino a la de recreativos, los espacios en los que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial. Este uso se podrá desarrollar como:

I. Quioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.

II. Bares: establecimientos destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación; para adscribirse a esta categoría, la capacidad del local no podrá superar 25 personas sentadas.

III. Cafeterías y pequeños restaurantes: aquellos locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas. Se incluyen las cafeterías especializadas tales como el Café-biblioteca, Cibercafé (cafetería+ordenadores en red) y otros.

IV. Restaurantes: locales destinados principalmente al servicio de comidas.

c) **OFICINAS (O):** se adscriben los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información; no se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos). Este uso se podrá desarrollar como:

I. Despacho profesional: local independiente, normalmente en un edificio con otros usos, en el que se realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público. Este uso puede formar parte como complementario del residencial, cuando se integra en la vivienda del titular. De otra parte, para adscribirse a esta categoría, las superficies de trabajo no superarán los 250 m<sup>2</sup>.

II. Local de oficinas: en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas que superan las dimensiones del apartado anterior o suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, o locales de atención al consumidor. En esta categoría la superficie de trabajo, incluyendo la de estancia del público, no superará los 750 m<sup>2</sup>.

III. Edificio de oficinas: cuando un edificio completo o una parte del mismo separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios, se destina a este uso mediante su compartimentación en despachos y/o locales de oficinas.

IV. Grandes oficinas: espacios de una sola empresa que superan las dimensiones de los locales de oficinas.

#### 4. USO DE INFRAESTRUCTURAS.

1. Es el uso que comprende el conjunto de elementos y de servicios básicos (accesibilidad y transporte de personas y mercancías, abastecimiento de agua, suministro de energía, gestión de residuos, telecomunicaciones...) que se consideran indispensables para la creación y funcionamiento del sistema urbano o de ciudades.

2. Según el tipo de servicios que prestan, los usos de infraestructuras podrán ser:

a) **INFRAESTRUCTURAS VIARIAS:** se definen como tal los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

Formarán parte de la misma el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, pesaje, paradas de guagua, ...), y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario. Atendiendo al rango y la prestación del servicio, se distinguen:

- Red viaria de Interés Regional y Red Viaria de Interés Insular.
- Red viaria de Interés Municipal.

En suelo rústico se buscará la integración paisajística de aquellos tramos de carretera que hayan quedado fuera de servicio.

b) **INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE (IT)**: corresponde a los espacios construidos que se destinan a desarrollar el movimiento de los medios de transporte colectivos. Formarán parte de este uso el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (estaciones de pasajeros, intercambiadores modales, y similares), y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario y a los canales de transporte. Todas estas infraestructuras han de ser de titularidad pública, que podrán ser de los siguientes tipos:

- Transporte terrestre:
- -Infraestructura ferroviaria (Red ferroviaria, apeaderos, estaciones, cocheras, etc.).
- Intercambiadores de transporte, comprende las instalaciones destinadas a posibilitar el transborde de pasajeros en el transporte colectivo.
- Estaciones de guagua.
- Aparcamientos: garajes, edificios de aparcamientos e instalaciones de aparcamientos al aire libre. En suelo rústico se buscará la integración paisajística de las zonas de aparcamiento.
- Gasolineras, estaciones de servicios y áreas de servicio.
- Transporte aéreo:
- Helipuertos
- Aeroclub
- Transporte marítimo: son las instalaciones litorales construidas para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones, y el acceso de personas y mercancías a éstas. La calificación del uso portuario comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones, la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio, y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario. Las categorías de las infraestructuras de transporte marítimo vienen dadas por la legislación portuaria vigente.

**INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO (IA):** son aquellos elementos cuya finalidad es la protección, extracción, aprovechamiento, producción, transporte, almacenamiento, tratamiento y distribución del agua. Se podrán establecer categorías pormenorizadas de estas infraestructuras según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad. A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: de extracción de agua subterránea, tomaderos, grandes infraestructuras de almacenamiento, estanques, depósito regulador, desaladoras, estaciones de tratamiento, conducciones de transporte, conducciones agrícolas, conducciones urbanas y conducciones de aguas depuradas. Se minimizará en lo posible el impacto negativo de las infraestructuras hidráulicas, soterrando las mismas allí donde la incidencia negativa ambiental pudiera ser mayor, siempre que la propia instalación lo permita.

**INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN (IS):** son las de recogida, tratamiento y evacuación de aguas. Se podrán establecer categorías pormenorizadas de estas infraestructuras según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad. A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado, colectores generales, depuradoras y emisarios. Las estaciones depuradoras de aguas residuales deberán orientarse adecuadamente a resguardo de los vientos dominantes para evitar los malos olores y se ubicarán donde las edificaciones o instalaciones no puedan ser visualizadas desde arriba en una visión cercana.

**INFRAESTRUCTURAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS (IR):** son las que se destinan a la gestión, tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación, o eliminación de los residuos (salvo las de saneamiento), mediante los métodos más adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente. En aplicación de la legislación sectorial vigente, estas infraestructuras adoptarán la forma que sea precisa según sus funciones.

**INFRAESTRUCTURAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA (IE):** son las destinadas a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad. Se podrán establecer categorías pormenorizadas de estas infraestructuras según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad. A título meramente indicativo se señalan las siguientes: central térmica, central de producción de energías renovables, generadores eléctricos, líneas de transporte, líneas de distribución, líneas de conexión, subestaciones de transformación, centros de transformación y transformadores.

f) **INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES:** son las destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos. Se podrán establecer categorías pormenorizadas de estas infraestructuras según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad. A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: centrales primarias de comunicación, centros troncales de comunicación, torres de comunicación, antenas, líneas troncales terrestres y líneas secundarias.

## 5. USO DE ESPACIOS LIBRES.

Comprende todas las actividades que se producen en los espacios libres para el disfrute, reposo y recreo de los ciudadanos.

Este uso podrá desarrollarse en:

- Espacio libre (EL) entre los que se incluyen parques, plazas, jardines, áreas, zonas y paseos peatonales incluidos en los mismos.
- Área de juego (Aj): zonas de recreo para niños
- Área ajardinada (Aa), que engloba los espacios libres tratados o no tratados (de protección ambiental en medio urbano, por razones topográficas,...), bordes ajardinados adyacentes a infraestructuras y espacios ajardinados de las urbanizaciones y complejos turísticos, pudiendo ser de titularidad pública o privada.
- Área libre estructurante: de conformidad con lo establecido en las Normas básicas relativas a la ordenación de los Ámbitos Territoriales del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria vigente, las áreas libres estructurantes son espacios y enclaves que han de permanecer fundamentalmente libres de urbanización y que, en función de la Zona del Plan Insular en la que se localicen, de sus características naturales o usos actuales, podrán excepcionalmente albergar actuaciones o instalaciones singulares que no alteren la función natural, paisajística, rural, de espacio libre, etc., que en cada caso le corresponda, bien sea por su valor ambiental propio, bien porque así lo requiera la estructuración del territorio a gran escala.

La condición de Área Libre Estructurante es compatible con el mantenimiento de la actividad agraria y de otros usos preexistentes adecuados a los valores ambientales y paisajísticos propios de cada área.

La previsión por el planeamiento en estos ámbitos de uso residencial o turístico alojativo, así como de cualesquiera otros equipamientos o servicios que comporten implantación edificatoria, estará condicionada a que dichos usos sean compatibles con la función estructurante del espacio, no alterando en lo sustancial su condición de vacío, por lo tanto dichas implantaciones deberán ser limitadas en extensión y poco significativas respecto de la entidad superficial del ámbito, todo ello sin menoscabo de que en función de la zona y uso del que se trate le sean de aplicación las determinaciones correspondientes contenidas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria vigente.

## 6. USOS COMUNITARIOS (UC).

1. Comprende todas las actividades que se producen en los espacios públicos y equipamientos dedicados al servicio del conjunto de los ciudadanos y que comprende los centros docentes, las zonas deportivas, los centros sanitarios, asistenciales, sociales, culturales, administrativos y demás servicios de interés social. Alberga los usos que se pueden materializar en dotaciones y equipamientos. En concreto se reconocen los siguientes:

a) **DOCENTE (DO)**: comprende las actividades destinadas a la formación de las personas mediante la enseñanza reglada (oficial) o no reglada.

b) **CULTURAL (CU)**: comprende las actividades destinadas a la conservación, transmisión y difusión del conocimiento y del arte.

c) **DEPORTIVO (DE)**: comprende el conjunto de actividades relativas a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes, que normalmente requieren de instalaciones específicas para su realización o de la utilización eventual de espacios adaptados a otros usos.

d) **SANITARIO (SA)**: conjunto de actividades destinadas al diagnóstico y tratamiento de enfermos (incluye las actividades de investigación y docencia propias de la prevención, diagnóstico y tratamiento de enfermedades).

e) **SOCIAL (SO)**: comprende las actividades de prestación de servicios esenciales para garantizar la mínima calidad de vida de la población, reducir o prevenir dificultades de orden social o personal y para permitir el adecuado desarrollo de la dimensión social de los ciudadanos. Dentro de este se uso se entenderá comprendido el uso socio-sanitario.

f) **ADMINISTRATIVO (AD)**: comprende todas las actividades de prestación de servicios e información, administrativos, judiciales, técnicos, económicos, de información, etc. de la administración pública (estatal, autonómica y local) a los ciudadanos.

g) **DEFENSA Y SEGURIDAD (DS)**: conjunto de usos que tienen por objeto la salvaguarda de la integridad nacional, territorial, de las personas y de los bienes.

h) **Promoción económica (Pe)**: conjunto de actividades, normalmente promovidas por las administraciones públicas, que tienen por objeto el fomento de la actividad económica mediante la exposición de bienes, la oferta de servicios, la divulgación de avances científicos, tecnológicos, etc.

2. Con carácter general, cualquier parcela calificada como uso comunitario podrá albergar, como compatible al que tenga asignado, cualquier otro uso comunitario.

3. En las parcelas calificadas como uso comunitario, se podrá sustituir el uso que tenga asignado por cualquier otro de los usos comunitarios, motivando expresamente la falta de necesidad del uso sustituido y la necesidad del nuevo uso.

## 7. USO GARAJES Y APARCAMIENTOS.

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 17.6 del documento Normas1 del PGOU, con las siguientes modificaciones

- 1) Todos los edificios dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios.
- 2) Los espacios destinados a albergar la dotación de aparcamientos en edificios de viviendas, no podrán variar su uso, o transformarse en aparcamientos de uso público.
- 3) La dotación de aparcamientos deberá hacerse en espacios privados, bien sea en el espacio libre o edificado.
- 4) Los aparcamientos en espacios libres de parcela, entendiéndose por tal la superficie de parcela no ocupada por la edificación, podrán llevarse a cabo sobre rasante. La superficie ocupada por este uso no será superior al 40% de la superficie libre (excepto en el área comercial), será compatible con el arbolado y no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, la cubrición, caso de llevarse a cabo, se efectuará con elementos de jardinería.
- 5) Los espacios destinados a albergar los aparcamientos de un edificio no podrán variar su uso ni transformarse en aparcamientos de uso público.
- 6) En aquellas zonas en que debido a la topografía del terreno sea necesario efectuar un muro de contención (terrenos con pendiente ascendente desde vial público o privado) se podrá utilizar el espacio generado por este para disponer las plazas de garaje, el cual tendrá la consideración de edificación bajo rasante no computando por tanto en el parámetro de edificabilidad ni altura de la edificación.
- 7) La edificación destinada a garaje bajo rasante podrá estar fuera de la proyección de la edificación sobre rasante, respetando en cualquier caso la separación a linderos establecida por la ordenanza.
- 8) Normativa particular de las parcelas con las siguientes condiciones:
  - a) La altura libre mínima será de 2,50 metros, y la altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de 2,20 metros.
  - b) Se entiende por plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado al estacionamiento de un vehículo. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas viales en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

- c) En la documentación gráfica a presentar en el proyecto, figurarán dibujadas y numeradas todas las plazas de aparcamientos, así como los pasillos y rampas de acceso.
- d) El número de plazas en un garaje no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie útil de dicho garaje, sin contabilizar servicios, núcleos de comunicación vertical y aquellas zonas que carezcan de las condiciones suficientes de acceso y maniobrabilidad, por 20 m<sup>2</sup>.
- e) La dimensión mínima de la plaza de aparcamiento será de 2,20 x 4,50 metros, libre de todo tipo de elementos incluso los estructurales.
- f) No se admitirán accesos rodados a garajes en los chaflanes.
- g) El número máximo de accesos rodados a las plantas de aparcamiento será de dos, siendo el ancho mínimo de 3,00 metros.
- h) Las rampas tendrán una pendiente máxima del 18% en los tramos de directriz recta y del 12% en los de directriz curva, medida en el eje de la rampa, excepto para garajes que sean de uso vinculado a viviendas en su categoría de unifamiliar que no tendrá restricción, debiendo justificarse la solución propuesta.
- i) El ancho mínimo de las vías en el interior de los garajes será el siguiente:
  - En vías de sentido único y plazas distribuidas en paralelo o espiga, será de 3,00 metros.
  - En vías de sentido único y plazas distribuidas en batería será de 4,50 metros.
  - En vías de doble sentido será de 5,00 metros.

## SECCIÓN 2ª : NORMAS DE VOLUMEN

### 13.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

Será de aplicación el artículo 46 del volumen Normas 1 de la normativa del PGOU.

### 14.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Será de aplicación el artículo 48 del volumen Normas 1 de la normativa del PGOU.

### 15.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES.

Será de aplicación el artículo 49 del volumen Normas 1 de la normativa del PGOU, excepto los siguientes parámetros cuya definición y alcance se modifican:

#### 15.1.- Edificabilidad

Es la relación que expresa la cantidad máxima de superficie edificable, en función del suelo disponible. Se expresa en el cociente entre m<sup>2</sup> de superficie construible y m<sup>2</sup> de suelo disponible.

Las superficies edificables que se generen por la posibilidad de realizar balcones no computarán a efectos de aplicación de este parámetro, pero si computarán las superficies de los cuerpos volados que se integren en las superficies útiles de las diferentes piezas. Las superficies de terrazas y pasillos abiertos, independientemente de su situación en el edificio, computarán al 50%.

Los porches, definidos en el artículo 50.7 (normas edificación PGOU), computarán al 50%.

Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de edificabilidad.

Cuando en los espacios sobrantes entre el último forjado y la formación de la cubierta la altura sea superior a 2,50 mts, se computarán a efectos de edificabilidad, el espacio que sobresale de 1,50 mts.

#### 15.2.- Ocupación de parcela.

Es la cantidad que puede ocuparse, en proyección horizontal, del suelo de cada parcela por la edificación.

No se computará a estos efectos la proyección sobre los espacios de uso y dominio público de los aleros, balcones, terrazas ni cuerpos volados.

En el caso de aleros, balcones, terrazas voladas y cuerpos volados cuya proyección horizontal quede incluida dentro del límite de la parcela su superficie computará al 50% a efectos de ocupación de parcela.

Los porches, definidos en el artículo 50.7 (normas edificación PGOU), computarán al 50%.

Para su regulación se especifica el parámetro de porcentaje de ocupación.

#### 15.3.- Edificación bajo rasante

Se entiende por tal la parte de la edificación que en todo o en parte de su superficie queda bajo el plano horizontal de la rasante oficial definida en el artículo 48 (normas edificación PGOU).

Se permite su ejecución con las siguientes limitaciones:

Se considera sótano, aquella edificación o parte de la misma que se localiza en la totalidad de su volumen bajo la rasante oficial y no tiene contacto directo al exterior a excepción de la puerta de entrada si existiera o a través del patio inglés en viviendas unifamiliares. En ningún caso los sótanos podrán ser destinados a uso vividero quedando restringido éste al de garajes, instalaciones de maquinaria al servicio de la edificación principal, vestuarios o almacenamiento.

En las parcelas de uso comercial e industrial, el sótano podrá ocupar el 100% de la misma, respetando en cualquier caso la separación a linderos.

Se considera semisótano, la parte de la edificación cuyo techo no sobresale en ningún punto del terreno más de 1,00 mt sobre la altura de la rasante oficial, medida ésta hasta la parte inferior del forjado. En los semisótanos no se permitirán usos vivideros, tolerándose los mismos usos que en los sótanos.

Queda prohibido el uso industrial en semisótanos que no sea el de exclusivo almacenamiento, y éste se admitirá con las limitaciones derivadas de la legislación específica para esta normativa.

En las parcelas destinadas al uso residencial, el sótano y/o el semisótano podrá utilizarse para usos complementarios de la propia vivienda, tales como salas de juego, bodegas, etc., pero nunca para dormitorios.

La superficie de ocupación en planta de los sótanos y semisótanos nunca podrá sobrepasar la que para la edificación sobre rasante esté admitida, debiendo cumplir las condiciones del índice de ocupación y retranqueos a alineaciones y linderos especificadas para la zona de ordenanza. Podrá ubicarse en una o más zonas de la parcela con la finalidad de agrupar las plazas de aparcamiento, por lo que no tendría que disponerse necesariamente en la proyección de la edificación sobre rasante.

En las parcelas o terrenos con pendiente descendente desde vial público o privado, donde sea necesario la ejecución de un muro de contención para salvar la altura entre dicho vial y la cota de nivel de la planta baja de la edificación, se podrá utilizar el espacio generado tras el citado muro para disponer las plazas de garaje, teniendo la consideración de planta bajo rasante, por lo que no computará en la ocupación, edificabilidad y nº de plantas.

## 16.- CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN.

Será de aplicación el artículo 50 del volumen Normas 1 de la normativa del PGOU, excepto los siguientes parámetros cuya definición y alcance se modifican:

### SECCIÓN 3ª : NORMAS DE HIGIENE

#### 17.- NORMAS GENERALES DE HIGIENE

Toda construcción sea cualquiera su uso previsto, deberá cumplir las condiciones mínimas higiénico - sanitarias que establecen las disposiciones legales y Reglamentos vigentes al efecto.

### SECCIÓN 4ª : NORMAS DE ESTÉTICA Y MEDIO AMBIENTE

#### 18.- NORMAS GENERALES DE ESTÉTICA Y DEFENSA DEL MEDIO NATURAL

18.1.- Como norma general, se tenderá al uso de aplacados de piedra natural del lugar, o, en su defecto, enfoscados en exteriores para pintar. El uso de pintura, será libre.

18.2.- Los elementos de cubrición en cubiertas inclinadas se realizarán con revestimientos lisos preferiblemente.

18.3.- Los muros de cerramiento de las parcelas y los muros de contención de tierras que vayan a quedar a la vista se revestirán con materiales de bajo mantenimiento y larga duración

18.4.- Los muros de cerramiento de las parcelas, caso que sean necesarios, se podrán ejecutar con un muro de 1,00 m de altura máxima, pudiendo elevarse elementos de bajo mantenimiento que permitan transparencia.

Las divisiones interiores de parcela, que separen distintas propiedades y que sean visibles desde la vía pública, podrán ejecutarse por el mismo procedimiento señalado en el párrafo anterior, siendo la altura del muro de 1,50 mts, pudiendo llegar el vallado hasta 2,50 mts. Las que no sean visibles desde la vía pública, el cerramiento podrá ejecutarse con un muro que podrá tener la altura de la planta baja.

18.5.- Las zonas libres de cada parcela, deberá ajardinarse al menos en un 30% de su superficie.

18.6.- Jardinería:

a) Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior de peatones.

b) La jardinería es obligatorio orientarla hacia las especies características de la región.

18.7.- Se cuidará de manera especial el acabado de las cubiertas y se prohíbe:

- a) Las telas asfálticas vistas, las cuales estarán siempre bajo un material de acabado.
- b) Todo acabado brillante que pueda ocasionar reflejos importantes.

**18.8.-** No se permite la colocación de depósitos de agua en cubiertas, salvo si están incluidos en el volumen determinado por el espacio comprendido entre el faldón de la cubierta inclinada del edificio y el último forjado.

#### **19.- NORMAS REFERIDAS AL CONTENIDO MEDIO AMBIENTAL**

**19.1.-** Se prohíbe el vertido de restos de desmontes, escombros o cualquier tipo de residuo en los alrededores de la zona de intervención, debiéndose garantizar su transporte a vertedero autorizado.

**19.2.-** Se regará con cubas de agua el terreno durante los desmontes y movimientos de tierra según las necesidades, sobre todo si las labores se realizasen durante períodos secos o ventosos.

**19.3.-** Se protegerá la periferia de la zona de actuación con un vallado.

**19.4.-** En el ajardinamiento en los espacios públicos se deberá utilizar como mínimo un 60 % de especies autóctonas, obtenidas de viveros locales.

#### **NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA**

Son aquellas que concretan las condiciones particulares de aplicación a la edificación de las parcelas y hacen referencia al uso, aprovechamiento y condiciones de volumen y forma de la edificación.

<b>PARCELA: R1</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACIÓN (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN LINDEROS</b>
7.338,97	Residencial (1)	—	32,61	0,326	1 y/o 2 Plantas s/r	(2)

(1) Todas sus categorías.

(2)  $\geq 2$  metros a linderos laterales y traseros.  $\geq 3$  metros al lindero frontal.

- Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación y entre linderos laterales) sótanos y semisótanos destinados al servicio de la edificación y podrán ser individuales o colectivos. Se requiere de un proyecto de conjunto

<b>PARCELA: R2</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACIÓN (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN LINDEROS</b>
6.918,90	Residencial (1)	—	30,75	0,307	1 y/o 2 Plantas s/r(3)	(2)

(1) Todas sus categorías.

(2)  $\geq 2$  metros a linderos laterales y traseros.  $\geq 3$  metros al lindero frontal

- Al Sureste y Este, frente a los linderos con las parcelas R4, R5 y R6. La edificación podrá disponer de una Planta bajo rasante del vial F o terreno natural existente.

- Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación y entre linderos laterales) sótanos y semisótanos destinados al servicio de la edificación y podrán ser individuales o colectivos. Se requiere de un proyecto de conjunto

<b>PARCELA: R3</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACIÓN (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN LINDEROS</b>
2.887,63	Residencial (1)	_____	42,98	0,429	1 Planta s/r y 1 Planta b/r vial	(2)

(1) Todas sus categorías.

(2)  $\geq 2$  metros a linderos laterales y traseros.  $\geq 3$  metros al lindero frontal

- Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación y entre linderos laterales) sótanos y semisótanos destinados al servicio de la edificación y podrán ser individuales o colectivos. Se requiere de un proyecto de conjunto

<b>PARCELAS: R-4</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACIÓN (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN LINDEROS</b>
4.782,25 m2	Residencial (1)	_____	65%	1,299m2/m2	3 Plantas 10,00 mts.	$\geq 4,00$ mts

(1) Vivienda colectiva en bloque abierto.

- Parcela destinada a Viviendas Protegidas.

- En caso de ejecutar un proyecto conjunto (R4-R5) la separación entre ambas edificaciones podrá ser nula.

- Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación) sótanos y semisótanos, destinados al uso de aparcamientos e instalaciones al servicio de la edificación.

- Recomendación: En lo posible la altura de la edificación deberá acomodarse al perfil del terreno trasero.

<b>PARCELAS: R-5</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACIÓN (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN LINDEROS</b>
3.091,39 m2	Residencial (1)	_____	65%	1,143m2/m2	3 Plantas 10,00 mts.	≥ 4,00 mts

- (1) Vivienda colectiva en bloque abierto.
- Parcela destinada a Viviendas Protegidas.
  - En caso de ejecutar un proyecto conjunto (R4-R5) la separación entre ambas edificaciones podrá ser nula.
  - Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación y entre linderos laterales) sótanos y semisótanos destinados al servicio de la edificación y podrán ser individuales o colectivos. Se requiere de un proyecto de conjunto
  - Recomendación: En lo posible la altura de la edificación deberá acomodarse al perfil resultante del terreno trasero.

<b>PARCELAS: R-6</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACIÓN (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN LINDEROS</b>
2.238,47 m2	Residencial (1)	_____	65%	: 1,579m2/m2	3 Plantas 10,00 mts. (5)	(2)

- (1) Vivienda colectiva en bloque abierto.
- (2) ≥ 2 metros a linderos laterales y traseros. ≥ 3 metros al lindero frontal.
- Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación y entre linderos laterales) sótanos y semisótanos destinados al servicio de la edificación y podrán ser individuales o colectivos. Se requiere de un proyecto de conjunto

<b>PARCELA: R7</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACIÓN (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN LINDEROS</b>
3.158,06	Residencial (1)	_____	33,68	0,337	1 y/o 2 Plantas s/r	(2)

(1) En todas sus categorías.

(2)  $\geq 2$  metros a linderos laterales y traseros.  $\geq 3$  metros al lindero frontal.

- Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación y entre linderos laterales) sótanos y semisótanos destinados al servicio de la edificación y podrán ser individuales o colectivos. Se requiere de un proyecto de conjunto.

<b>PARCELA: R8</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACIÓN (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN LINDEROS</b>
1.411,93	Residencial (1)	_____	83,22	2,26	3 Plantas 10,00 mts. s/r (2)	(3)

(1) Vivienda colectiva en bloque abierto en un solo volumen.

(2) Tomados sobre el bordillo en el punto medio de la fachada proyectada sobre la calle Agustín Millares Carlo, donde se situará el piso acabado de la planta baja, el sótano o semisótano se situará bajo dicha cota de nivel.

(3)  $\geq 5$  metros al lindero sur (lote 3 y vial C), nulo al resto de linderos.

- En plantas bajo rasante (sótano y semisótano) se permitirá el uso de aparcamientos, almacenes e instalaciones al servicio de la edificación.

<b>LOTE 1</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACIÓN (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN LINDEROS</b>
3.951,87	Residencial (1)	_____	33,65	0,336	1 y/o 2 Plantas s/r	(2)

(1) Vivienda unifamiliar aislada o pareada y/o colectiva, máximo dos viviendas por parcela.

(2)  $\geq 2$  metros a linderos laterales y  $\geq 3$  metros al lindero frontal y trasero respectivamente

- Parcela mínima: 300,00 mts<sup>2</sup>.
- Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación y entre linderos laterales) sótanos y semisótanos destinados al servicio de la edificación y podrán ser individuales o colectivos. Se requiere de un proyecto de conjunto.

<b>LOTE 2</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACIÓN (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN LINDEROS</b>
5.428,53	Residencial (1)	_____	40,82	0,408	1 y/o 2 Plantas s/r	(2)

(1) Vivienda unifamiliar aislada o pareada y/o colectiva, máximo dos viviendas por parcela.

(2)  $\geq 2$  metros a linderos laterales y  $\geq 3$  metros al lindero frontal y trasero respectivamente

- Parcela mínima: 300,00 mts<sup>2</sup>.
- Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación y entre linderos laterales) sótanos y semisótanos destinados al servicio de la edificación y podrán ser individuales o colectivos. Se requiere de un proyecto de conjunto.

<b>LOTE 3</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACIÓN (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN LINDEROS</b>
8.425,52	Residencial (1)	_____	42,08	0,421	1 y/o 2 Plantas s/r	(2)

(1) Vivienda unifamiliar aislada o pareada y/o colectiva, máximo dos viviendas por parcela.

(2)  $\geq 2$  metros a linderos laterales y  $\geq 3$  metros al lindero frontal y trasero respectivamente

- Parcela mínima: 300,00 mts<sup>2</sup>.

- Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación y entre linderos laterales) sótanos y semisótanos destinados al servicio de la edificación y podrán ser individuales o colectivos. Se requiere de un proyecto de conjunto.

<b>PARCELAS: U-1 a U8</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACIÓN (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN LINDEROS</b>
(1)	Residencial (2)	_____	31,47	0,315	1 y/o 2 Plantas	(3)

"Afección Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento" "Con respecto a la Línea Limite de Edificación debe tenerse en cuenta que por delante de ella y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de construcción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.apartado 3 (art"28 L.C.C.)."

(1) Parcela U-1: 395,22 m<sup>2</sup>; Parcela U-2: 861,60 m<sup>2</sup>; Parcela U-3: 537,45 m<sup>2</sup>; Parcela U-4: 1.034,56 m<sup>2</sup>; Parcela U-5: 807,56 m<sup>2</sup>; Parcela U-6: 1.007,93 m<sup>2</sup>; Parcela U-7: 539,90 m<sup>2</sup>; Parcela U-8: 400,00 m<sup>2</sup>

(2) En todas sus categorías

(3) Al norte;la edificación no podrá sobrepasar la línea L.L.E (Línea Limite de Edificación). Al resto de los linderos  $\geq 3$  metros para las nuevas edificaciones o ampliación de las existentes.

- Parcela mínima: la del parcelario.

- En plantas bajo rasante (sótano y semisótano) se permitirá el uso de aparcamientos, almacenes e instalaciones al servicio de la edificación.

<b>PARCELA: CO</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACION (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACION LINDEROS</b>
27.123,11	Terciario (1)	TERCIARIO (2) (3)	31,33	0.313	1 (s/r) (4)	(5)

"Afección Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento" "Con respecto a la Línea Limite de Edificación debe tenerse en cuenta que por delante de ella y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de construcción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.apartado tres (art"28 L.C.C.)".

- (1) Comercial: Gran Establecimiento Comercial.
- (2) Comercial; Establecimiento Comercial
- (3) Hostelería y Restauracion.
- (4) Altura Máxima: sobre la vertical,  $\leq 10,00$  metros, al punto más alto de la cubierta del edificio, o 14 mts sobre el vial D.
- (5) Al norte: la edificación no podrá sobrepasar la línea L.L.E (Linea Limite de Edificacion).Para el resto de los linderos no se establecen condiciones expresas.
  - Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación) sótanos y semisótanos, destinados al uso de aparcamientos e instalaciones al servicio de la edificación sin sobrepasar en ningún caso la línea L.L.E (Linea Limite de Edificacion)
  - Sótanos: Uso principal aparcamiento y almacén, permitiéndose el 25% de la superficie, destinada a almacenes e instalaciones, de la edificación principal (ver posición almacenes). Podrán ir abiertos, en su encuentro con el vial D, de servicio y deberán ser contiguos en funcionalidad, de acuerdo a la propuesta de preordenacion.

<b>PARCELA: S</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACIÓN (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN LINDEROS</b>
6.093,29	Infraestructura de transporte (1)	Terciario (2)	13,13 (3)	0,131 (3)	1 Planta. (4)	(5)

"Afección Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento" "Con respecto a la Línea Límite de Edificación debe tenerse en cuenta que por delante de ella y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de construcción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.apartado tres (art"28 L.C.C.)".

- (1) Estación de servicio. Almacenamiento y distribución de combustible.
- (2) Comercial (establecimiento comercial) y oficinas.
- (3) No se computará en ambos conceptos las instalaciones modulares y desmontables destinadas a lavados de automóviles, ni la generada por la marquesina, en su caso, para la cubrición de la zona de surtidores.
- (4) Para las dependencias destinadas a comercial y oficinas. En el caso de colocación marquesina de cubrición para la zona de surtidores su altura máxima no superará los 5,00 metros en total.
- (5) Al norte, la edificación no podrá sobrepasar la línea L.L.E (Línea Límite de Edificación). Al resto de los linderos  $\geq 3$ mts. **Con respecto al lindero de la Autopista GC-1. la Zona de Servidumbre de la misma se trata de una zona no edificable, por lo que la marquesina, surtidores y tanques de combustible deberán ubicarse por detrás de la Línea Límite de Edificación o el borde exterior de la Zona de Servidumbre según el caso más desfavorable que proceda aplicar, de conformidad con lo que se establece en la normativa vigente en materia de carreteras.**
- (6) Al permitir la parcela S el uso de una Estación de Servicio colindante con la carretera de Interés Regional GC-1 en la que se pretende implantar instalaciones que ocuparían las Zonas de Servidumbre y Afección de la infraestructura Viaria, se deberá solicitar autorización específica que deberá ser emitida por el Cabildo de Gran Canaria, de conformidad con lo que se establece en el artículo 2º, apartados B2 y BJ del Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspaso de funciones de la Comunidad Autónoma a los Cabildo Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional, cuestión que deberá quedar debidamente reflejado tanto en la Ficha de Ordenación de la parcela S.
- (7) La ubicación de los accesos de entrada y salida quedan grafiados en el plano O.3 y conforme a lo indicado deberán situarse en el viario conjunto de las parcelas de uso Comercial (CO) y la de uso de infraestructura de transporte.

<b>PARCELA: ES (SOCIAL). Dotaciones</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACION (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACION LINDEROS</b>
973,59	Dotacional (1)	(2)	60	1	2 Plantas 9,00 mts.	≥ 2,00 mts

(1) Cultural, Deportivo, Educativo, administrativo

<b>PARCELA: DO-1 (DOCENTE)</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACION (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACION LINDEROS</b>
5.021,28	Dotacional (1)	___(2)___	25	0,398	2 Plantas 9,00 mts.	≥ 4,00 mts

(1) Cultural, Deportivo, Educativo, administrativo

<b>PARCELA: DO-2 (PRESCOLAR)</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACION (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACION LINDEROS</b>
1.025,34	Dotacional (1)	___(2)___	34,14	0,341	2 Plantas 7,00 mts.	≥ 4,00 mts

(1) Cultural, Deportivo, Educativo, administrativo

(2) Social y Deportivo

<b>PARCELA: PD (DEPORTIVO)</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACION (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACION LINDEROS</b>
3.967,39	Dotacional (1)	___(2)___	_____	318,81 (2)	1 Plantas (1)	(3)

"Afección Ley 9/191 de Carreteras de Canarias y su Reglamento" "Con respecto a la Línea Límite de Edificación debe tenerse en cuenta que por delante de ella y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de construcción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.apartado tres (art"28 L.C.C.)".

(1) Equipamiento deportivo.

(2) Deportivo

(3) Al norte, la edificación no podrá sobrepasar la línea L.L.E (Línea Límite de Edificación). Sin condiciones expresas para el resto de los linderos

<b>PARCELAS: ET Y EB (INFRAESTRUCTURAS)</b>						
<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>OCUPACIÓN (%)</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN LINDEROS</b>
_____	Infraestructura (1)	_____	100	1,00	1 Planta (2)	_____

(1) Equipamiento de infraestructuras.

(2) Con la altura necesaria para tales usos.

<b>SVG (SISTEMA GENERAL VIARIO)</b>						
<b>SVG</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>SUPERFICIE (M<sup>2</sup>).</b>				
RED VIARIA	INFRAESTRUCTURA	1.365,50				
ESPACIOS LIBRES	INFRAESTRUCTURA	1.179,85				

- Se clasifica como Sistema General Viario (SGV), el espacio de cesión a la Comunidad Autónoma de Canarias, en virtud de lo que se dispone en el artículo 71.3.b del Decreto Legislativo 112000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, en el que se dispone que los propietarios del suelo urbanizable ordenado tendrán los siguientes deberes:
- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector orrespondiente". La citada cesión será gratuita y libre de cargas, y además tendrá que incluirse también dichos condicionantes de forma expresa en el documento de la Normativa en relación con los terrenos sobre los que se asentará la infraestructura viaria que se pretende modificar.

**"RED VIARIA DE INTERÉS REGIONAL"**

En dicho apartado se incluyen los condicionantes que deberán cumplir las parcelas colindantes con la autopista GC-1, afectada por las Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento. Con respecto a la Línea Límite de Edificación debe tenerse en cuenta que por delante de ella y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de construcción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.apartado tres (art"28 L.C.C.).

<b>UA</b>	<b>PARCELAS</b>	<b>AFECCION</b>	
<b>UA-1</b>	ZV.	Ley 9/1991 y Reglamento	La edificación no podrá sobrepasar la Línea Límite de Edificación
	PD.	Ley 9/1991 y Reglamento	La edificación no podrá sobrepasar la Línea Límite de Edificación
	CO.	Ley 9/1991 y Reglamento	La edificación no podrá sobrepasar la Línea Límite de Edificación
	S.	Ley 9/1991 y Reglamento	La edificación no podrá sobrepasar la Línea Límite de Edificación
<b>UA-2</b>	U-7.	Ley 9/1991 y Reglamento	La edificación no podrá sobrepasar la Línea Límite de Edificación

- Las parcelas **U-7** de la UA-2; **ZV, PD, CO** y **S** de la UA-1 deberán respetar la Línea Límite de Edificación con respecto a la Autopista GC-1 que figuran grafiada en los Planos de Ordenación, siendo ésta la más desfavorable de entre los casos de 35 metros de distancia medidos desde la Arista Exterior de la Calzada (raya blanca de borde) y/o la relativa al borde exterior de la Zona de Servidumbre.
- En las parcelas **U-7** de la UA-2; **ZV, PD, CO** y **S** de la UA-1 no podrán ejecutarse sótanos y semisótanos dentro de la Zona de Servidumbre de la Autopista GC-1 ni por delante de la Línea Límite de Edificación, conforme a lo que se establece en los artículos 58.5 y 63 k) del R. C. C.
- En la parcela **U-7** de la Unidad de Actuación-2 (UA-2) y entre la Línea Límite de Edificación y la calzada de la Autopista GC-1, en los edificios existentes delante de esta línea sólo podrán autorizarse las reparaciones que exigieran la higiene, ornato y mera conservación y mantenimiento del inmueble, de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 63 g) del R.C.C.
- A La parcela residencial **U-7** colindante con la Autopista GC-1 le será de aplicación la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, así como lo que se dispone en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la citada Ley 37/2003, así las disposiciones vigentes que se incluyen en el Documento Básico de Protección frente al ruido DB-HR del Código Técnico de la Edificación.
- En las parcelas Comercial (**CO**), Zona Verde (**ZV-3**), Infraestructuras Transporte/Comercial (**S**) no podrán ejecutarse en la Zona de Servidumbre obras subterráneas que pudieran perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada, de conformidad con lo que se establece en el artículo 63 k) del R. C. C.
- **La parcela de Infraestructuras Transporte/Comercial (S) no podrá tener acceso directo al ramal del Enlace de La Autopista GC-1.**
- Antes de la ejecución de las obras por parte del Promotor, se deberá efectuar un **REPLANTEO** sobre el terreno de la Línea Límite de Expropiación, con la asistencia de representantes de esta Administración, a cuyo efectos deberá notificarse a esta Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias con quince días de antelación la fecha en se vaya a proceder el inicio de los trabajos en Sector-20.
- - Se prohíbe expresamente el relleno de tierras en la zona de dominio público de la carretera y sus elementos funcionales, es decir, entre la valla de cerramiento de la autopista GC-1 y el arcén de la infraestructura viaria, y la ejecución de obras en el mismo no podrá realizarse sin la previa autorización del titular de la misma, el cual, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, solo podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público de interés social, de conformidad con lo que se establece en el artículo 25, Tres de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.
- - Asimismo, en ningún caso se autorizarán obras que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudique la explanación de la carretera y sus elementos funcionales o no permitan su adecuada explotación, según lo que se establece en el artículo 49.4 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias".

## CUADRO DE SUPERFICIES

### UNIDAD DE ACTUACION 1 (UA-1)

#### PARCELAS LUCRATIVAS

PARCELA	SUPERFICIE	SUP. EDIFIC.
R-1	7.338,97 m2	2.393,37 m2
R-2	6.918,90 m2	2.127,44 m2
R-3	2.887,63 m2	1.241,00 m2
R-4	4.782,25 m2	6.105,44 m2
R-5	3.418,89 m2	4.070,29 m2
R-6	1.910,96 m2	3.106,27 m2
R-7	3.158,06 m2	1.063,72 m2
R-8	1.411,93 m2	1.595,58 m2
LOTE 1	3.951,87 m2	1.329,65 m2
LOTE 2	5.428,53 m2	2.216,08 m2
LOTE 3	8.425,52 m2	3.545,73 m2
CO	27.123,11 m2	8.499,00 m2
S	6.093,29 m2	800,00 m2

#### DOTACIONES

PARCELA	SUPERFICIE
<b>PARQUES Y ESPACIOS LIBRES</b>	
ZONA VERDE (ZV-1) - Ø12 mts	1.966,50 m2
ZONA VERDE (ZV-2) - Ø12 mts	676,02 m2
ZONA VERDE (ZV-3) - Ø30 mts	8.024,58 m2
ZONA VERDE (ZV-4) - Ø30 mts	4.772,29 m2
ESPACIO LIBRE (EL-1)	348,08 m2
ESPACIO LIBRE (EL-2)	1.633,95 m2
ESPACIO LIBRE (EL-3)	1.790,44 m2
ESPACIO LIBRE (EL-4)	91,43 m2
ESPACIO LIBRE (EL-5)	93,29 m3
ESPACIO LIBRE (EL-6)	114,67 m4
ESPACIO LIBRE (EL-7)	99,05 m5
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	
PREESCOLAR (DO-2)	1.025,34 m2
DOCENTE (DO-1)	5.021,28 m2
SOCIAL (ES)	973,59 m2
DEPORTIVO (PD)	3.967,39 m2
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	
INFRAESTRUCTURA (EB-1)	34,57 m2
INFRAESTRUCTURA (ET-1)	27,60 m2
INFRAESTRUCTURA (ET-2)	27,60 m2
INFRAESTRUCTURA (ET-3)	30,67 m2
<b>CESIONES</b>	
<b>SVG (SISTEMA GENERAL VIARIO)</b>	
RED VIARIA	1.365,50 m2
ESPACIOS LIBRES	1.179,85 m2
<b>SERVICIO HIDRAULICO</b>	
CANALIZACION BARRANCO CB-1	992,79 m2
CANALIZACION BARRANCO CB-2	570,89 m2
CANALIZACION BARRANCO CB-3	24,41 m2

**CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE  
ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS  
FÍSICAS Y DE LA COMUNICACIÓN**

ORDEN VIV/561/2010, DE 1 DE FEBRERO, POR LA QUE SE DESARROLLA EL DOCUMENTO TÉCNICO DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO		CUADRO I.1		
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)		Espacios y elementos de uso público		
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
<b>ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES DE USO COMUNITARIO.</b>				
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m (2)(3)	cumple	
Pendiente longitudinal.	≤ 6,00 %	≤ 8,00 % (4)(5)	cumple	
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	--	cumple	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).	--	VER NOTA	cumple	
Anchura máxima de la malla alcorques de rejilla, y rejas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	∅ ≤ 0,02 m	cumple
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	∅ ≤ 0,02 m	cumple
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	--	cumple	
<b>NOTA:</b> Altura de bordillos ≤ 14,00 cm -- Altura de bordillos ≤ 15,00 cm				
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,20 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.				
(2) El ancho de cada una de las aceras de una vía será igual o superior a la cuarta parte del ancho de la calzada, adoptándose como mínimo el valor de uno con cincuenta (1,50) metros				
(3) En las aceras de ancho igual o superior a tres con cincuenta (3,50) mts. deberá destinarse parte de las mismas a zonas ajardinadas, respetando un ancho pavimentado de dos con cincuenta (2,50) mts. para el tránsito libre de peatones. estas zonas ajardinadas deberán establecerse como separación del tráfico rodado y el peatonal. Los bordes de explanación, tanto en taludes de desmonte como de terraplen, deberán separarse un mínimo de dos (2) mts. del borde exterior de las aceras correspondientes.				
(4) Excepcionalmente, podrán autorizarse para dicho tráfico pendientes superiores siempre que la topografía lo demande, sin que en ningún caso puedan autorizarse pendientes superiores al doce por ciento (12 %) excepto en aquellos casos en que, por existir, edificaciones, no se tenga otra alternativa. A efectos de facilitar la evacuación de aguas superficiales la pendiente mínima de las vías no deberá ser inferior al uno por ciento (1%).				
(5) Las sendas peatonales no superarán en ningún caso la pendiente del doce por ciento (12%).				
<b>VADO PARA PASO VEHICULOS</b>				
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado	<input type="checkbox"/> Existen alcorques	--	1,00 m	cumple
	<input type="checkbox"/> No existen alcorques	--	0,60 m	cumple
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	--	--	≤ 8,00 %	cumple
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	--	--	≤ 8,00 %	cumple
Pendiente transversal	--	--	≤ 2,00 %	cumple
Rebaje de bordillo en el vado	--	--	≤ 0,05 m	cumple
Los vados vehiculares no invaden el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alteran las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen, en su caso. No coinciden en ningún caso con los vados de uso peatonal.				
<b>VADO PARA PASO PEATONES</b>				
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	cumple
	<input type="checkbox"/> Longitud > 2,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	cumple
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	--	--	≤ 2,00 %	cumple
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)	--	--	≥ 1,80 m	cumple
Ancho de banda libre paralela a fachada en zonas no afectadas por el vado	--	--	≥ 0,90 m	cumple
Rebaje con la calzada.	--	0,00 cm	0,00 cm	cumple
Prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.				
<b>PASOS DE PEATONES</b>				
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	--	--	≤ 8,00 %	cumple
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	--	--	≤ 2,00 %	cumple
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)	--	= Vado de peatones	≥ 2,00 m	cumple
Isletas de parada intermedia	Anchura	= Paso peatones	= Paso peatones y ≥ 2,00 m	cumple
	Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	cumple
	Espacio libre	--	∅ ≥ 1,50 m	cumple
Cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea superior al 8%, y con el fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc., se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 m medidos a partir del límite externo del vado. Se garantizará la inexistencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.				

PUENTES Y PASARELAS Y PASOS SUBTERRANEOS				
Los pasos elevados o subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores, plataformas mecánicas salva escaleras o tapices rodantes.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales	--	--	--	---
Altura libre en pasos subterráneos	--	--	--	---
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	--	--	--	---
Pendiente transversal del itinerario peatonal	--	--	--	---
Iluminación permanente y uniforme	--	--	--	---
ESCALERAS				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio.			
Anchura de franja al principio y final, con textura y color diferentes	1,20 m	1,20 m		cumple
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio	$3 > N \geq 12$	$3 > N \geq 12$		cumple
Peldaños	Huella	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	cumple
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	$\leq 0,16$ m	$\leq 0,16$ m	cumple
	Relación huella/contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	cumple
	Ángulo de la contrahuella	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	cumple
Ancho libre	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m		cumple
Ancho descansillos	$\geq$ Ancho peldaños	$\geq 1,20$ m		cumple
Fondo de descansillos	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m		cumple
Fondo de descansillos al inicio y final de escalera	$\geq 1,20$ m	--		cumple
Rellanos a los que dan puertas	--	--		---
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas	--	--		---
Altura de cerramiento en el intradós	--	$\geq 2,20$ m		cumple
Altura de pasamanos. (a ambos lados de la escalera)	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m		cumple
Diámetro del pasamanos, de material resistente	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		cumple
Prolongación de pasamanos en desembarques	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m		cumple
En escaleras de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. En el caso de rampas de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,80 m.				
ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO			CUADRO I.2	
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)			Espacios y elementos de uso público	
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
RAMPAS				
Radio en el caso de rampas de generatriz curva	--	--		---
Anchura libre	<input type="checkbox"/> Existen recorridos alternativos	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,80$ m	---
	<input type="checkbox"/> No existen recorridos alternativos	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,80$ m	cumple
Longitud de tramos sin descansillos	$\leq 10,00$ m	$\leq 10,00$ m		cumple
Pendiente longitudinal	Tramos de longitud $\leq 3,00$ m	$\leq 10,00$ %	$\leq 10,00$ % (2)	cumple
	Tramos de longitud $> 3,00$ m y $\leq 6,00$ m	$\leq 8,00$ %	$\leq 8,00$ % (2)	cumple
	Tramos de longitud $> 6,00$ m	$\leq 8,00$ %	$\leq 8,00$ % (2)	cumple
Pendiente transversal	$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %		cumple
Ancho de mesetas	Ancho de rampa	Ancho de rampa		cumple
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	cumple
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,80$ m	cumple
Distancia de puertas a arranque de tramos	--	--		---
Barandillas. Altura.	$\geq 0,90$ m ó $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m ó $\geq 1,10$ m (1)		cumple
(1) La altura será mayor que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Altura.	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m		cumple
Diámetro del pasamanos, de material resistente.	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m		cumple
Prolongación de pasamanos en desembarques	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m		cumple
Altura de resalte lateral a ambos lados de la rampa	--	$\geq 0,10$ m		cumple
En rampas de ancho $\geq 3,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. En el caso de rampas de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,80 m.				
(1) Limitación de distancia también exigible a encuentros con pasillos.				
(2) En casos puntuales de zonas consolidadas, las pendientes pueden ser $\leq 12,00$ % para tramos de longitud hasta 3,00 metros y $\leq 8,00$ % para tramos de longitud superior a 3,00 metros				
ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA				
Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)	1 de cada 10 o fracción	--		---
Espacio libre no barrido por las puertas	Aseos con una pieza	$\emptyset \geq 1,50$ m	--	---
	Aseos con más de una pieza	$\emptyset \geq 1,50$ m	--	---
Espacio libre exterior libre de obstáculos	$\emptyset \geq 1,50$ m	--		---

ORDENACION PORMENORIZADA DEL SECTOR 20-A (HORNILLO 3C 2/3) SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	::	_____
Altura de cabina		≥ 2,20 m	::	_____
Altura del lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	::	_____
Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro	≥ 0,80 m	::	_____
	Altura del inodoro	Entre 0,45 m y 0,50 m	::	_____
	Barras de apoyo	Altura	Entre 0,70 m y 0,75 m	::
Longitud		≥ 0,70 m	::	_____
Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	::	_____
<b>CARACTERÍSTICAS DE LOS ASEOS</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mecanismos de descarga a presión o palanca, con pulsadores de gran superficie</li> <li>- Grifería automática dotada de un sistema de detección de presencia o manual de tipo monomando con palanca alargada de tipo gerontológico.</li> <li>- Alcance horizontal desde asiento ≤ 60 cm</li> <li>- Espejo, altura del borde inferior del espejo ≤ 0,90 m, o es orientable hasta al menos 10° sobre la vertical</li> <li>- Altura de uso de mecanismos y accesorios entre 0,70 – 1,20 m</li> </ul>				
<b>ELEMENTOS DE PROTECCION</b>				
Ubicación en desniveles de diferencia de cota		≥ 0,55 m	≥ 0,55 m	cumple
Altura		≥ 0,90 m ó ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ó ≥ 1,10 m (1)	cumple
(1) La altura será mayor que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Altura.		0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	cumple
Diámetro del pasamanos, de material resistente.		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	cumple
Altura de resalte lateral a ambos lados de la rampa		::	≥ 0,10 m	cumple
<b>APARCAMIENTOS</b>				
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 de cada 40 o fracción	cumple
Dimensiones	Batería ó diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	cumple
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	cumple
	(1) ZT: Zona de transferencia. _____ - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. _____ - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m			

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO				CUADRO I.3
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)				Espacios y elementos de uso público
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
<b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b>				
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m (1)	cumple
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		::	::	_____
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	::	_____
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	::	_____
	Longitud de tramo de mostrador adaptado	≥ 0,80 m	::	_____
	Altura de elementos salientes (toldos...)	≥ 2,20 m	::	_____
Cabinas telefónicas	Altura de diales	::	≤ 1,20 m	cumple
	Altura de repisas	::	::	_____
Boca de papeleras y buzones		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 0,90 m	cumple
Contenedores	Altura de boca	≤ 1,40 m	≤ 1,40 m	cumple
	Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	≤ 0,90 m	cumple
Bolardos (sin cadenas)	Separación	::	::	_____
	Diámetro	≥ 0,10 m	≥ 0,10 m	cumple
	Altura	Planta del bolardo ≥ (0,50 mx 0,30 m)	De 0,75 m a 0,90 m	De 0,75 m a 0,90 m
Planta del bolardo < (0,50 mx 0,30 m)		De 0,75 m a 0,90 m	De 0,75 m a 0,90 m	cumple
Asientos adaptados	Dotación mínima	1 de cada 5 o fracción	::	_____
	Altura	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,45 m a 0,45 m	cumple
	Fondo	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,45 m a 0,45 m	cumple
	Respaldo	≥ 0,40 m	≥ 0,40 m	cumple
	Altura de reposabrazos respecto del asiento	::	::	_____
	Espacio libre al lado del banco	Ø ≥ 1,50 m a un lado	Ø ≥ 1,50 m a un lado	cumple
	Espacio libre frente a todo el banco	≥ 0,60 m	≥ 0,60 m	cumple
Grifos y caños en bebederos	Altura	De 0,80 m a 0,90 m	De 0,80 m a 0,90 m	cumple
	Espacio de utilización	Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m	cumple
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	≤ 1,50 m

		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	cumple
--	--	-------------------	----------	----------	--------

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO			CUADRO I.4		
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)			Espacios y elementos de uso público		
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
<b>PARQUES Y JARDINES</b>					
Los caminos y sendas reunirán las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif	cumple	
Rellanos en caminos con material indeformable (hormigón, asfalto...)	Anchura	==	= Ancho de camino	cumple	
	Longitud	==	≥ 1,50 m	cumple	
Altura libre de obstáculos		==	≥ 2,10 m	cumple	
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		==	≤ 50 m	cumple
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	cumple
		Papelera	==	==	==
		Espacio libre	==	==	==
Rejillas	Resalte máximo		==	==	==
	Orificios en áreas de uso peatonal		∅ ≥ 0,01 m	∅ ≥ 0,01 m	cumple
	Orificios en calzadas		∅ ≥ 0,025 m	∅ ≥ 0,025 m	cumple
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	≥ 0,50 m	cumple
Los itinerarios permiten el tránsito de peatones de forma estable y segura, con suelos antideslizantes e indeformables, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. No se utilizan tierras sueltas, gravas ni arenas. Se instalan puntos de información para la orientación y localización de los itinerarios peatonales accesibles que conecten accesos, instalaciones, servicios y actividades disponibles.					

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO			CUADRO I.5		
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)			Espacios y elementos de uso público		
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
<b>SECTORES DE JUEGOS</b>					
Los sectores de juegos estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y además:					
Mesas de juegos	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	cumple
	Altura		≤ 0,85 m	≤ 0,85 m	cumple
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	≥ 0,70 m	cumple
		Ancho	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	cumple
		Fondo	≥ 0,50 m	≥ 0,50 m	cumple
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		∅ ≥ 1,50 m	∅ ≥ 1,50 m	cumple	
Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los juegos y el entorno para favorecer la orientación espacial y la percepción de los usuarios. Los elementos de juego, ya sean fijos o móviles, de carácter temporal o permanente, permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades por parte de todas las personas, considerándose las franjas de edades a que estén destinados.					

## CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO

**PAVIMENTOS.** En los itinerarios peatonales y en las rampas, los pavimentos son duros y antideslizantes en seco y mojado variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo, sin que existan resaltes. Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia, de ancho coincidente con el de la rampa o escalera y fondo de 1,20 m.

Todos los registros y alcorques se encuentran en el mismo plano del nivel del pavimento, enrasados. La evacuación de aguas se realiza, en general, con pendiente máxima del 2% (completar la información con la documentación gráfica). Cuando existe peligrosidad, se han dispuesto pasamanos laterales.

Todos los desniveles resueltos con escalones se salvan de forma complementaria con rampas.

**VADOS Y PASOS DE PEATONES.** Los vados están centrados con los pasos para peatones y situados lo más cerca posible de cada cruce de calle o vía de circulación. En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente. Los pasos de peatones, que están señalizados en la calzada y son visibles, disponen de elementos complementarios (rampas, tapices rodantes...) a los escalones cuando estos existen. El pavimento en todo el vado, ampliado en una anchura de 1,00 m, es igual al de la franja señalizadora y no cuentan con obstáculos verticales. No existen obstáculos verticales en los pasos peatonales.

**FRANJAS SEÑALIZADORAS.** Delante de cada rampa se ha proyectado una franja señalizadora de 0,60 m. En el arranque y desembarque se dispondrán mesetas de las mismas características descritas en el cuadro justificativo. En frentes de vados peatonales se disponen franjas de pavimento de 1,00 m de ancho en todo su largo, con losetas especiales con distinto color, grafiado, textura o materia.

En todos los casos, las barandillas no son escalables, por lo que no disponen de puntos de apoyo entre los 0,20 m y 0,70 m de altura. Las aberturas y espacios libres entre elementos verticales no superan los 10,00 cm. Son estables, rígidas y estarán fuertemente fijadas. Las pasarelas y puentes disponen de barandillas (ver "Elementos de protección")

**ESCALERAS.** Las huellas de las escaleras son de material antideslizante, sin bocel, disponiendo en el borde horizontal de cada escalón una tira longitudinal antideslizante de 0,05 m de anchura a 0,03 m. del borde, de diferente material, textura y color y enrasada con la huella. Cualquier tramo de escalera está complementado con una rampa, tapiz rodante o ascensor.

**ASEOS.** Los aseos presentan una dotación mínima de lavabo e inodoro, con un equipamiento adicional de dos barras, una de ellas abatible para acceso lateral al inodoro y avisador de emergencia lumínico y acústico.

**APARCAMIENTOS.** Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad con ubicación próxima a los accesos peatonales.

### CARRILES PARA BICICLETAS

No se proyectan carriles para bicicletas.

Se proyectan carriles para bicicletas, con las siguientes características:

- Pavimento diferenciado en textura y color de itinerarios peatonales.
- Disponen de pasos específicos de peatones.
- El carril para bicicletas discurre entre la calle o vial y el itinerario peatonal cuando coexisten ambos elementos de circulación.
- Los carriles reservados al tránsito de bicicletas que discurren sobre la acera no invadirán en ningún momento el itinerario peatonal accesible ni interrumpirán la conexión de acceso desde este a los elementos de mobiliario urbano o instalaciones a disposición de las personas.

## CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO

**ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO.** Los elementos de mobiliario urbano, así como kioscos, terrazas, contenedores de basura... se ubican sin interrumpir el paso peatonal, permitiendo un ancho mínimo según normativa. Los bancos y asientos adaptados cuentan con reposabrazos en ambos extremos. En los contenedores enterrados no habrá cambios de nivel en el pavimento circundante.

**Existe espacio previsto para guardar los contenedores de basura fuera de la franja horaria de recogida.**

El contenedor situado en la calzada, fuera de los itinerarios peatonales, se dispone sobre los tramos en que exista zona de aparcamiento y nunca sobre zonas destinadas a vehículos.

Los elementos de urbanización garantizan la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentan cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos.

**ELEMENTOS VERTICALES.** Se han proyectado en el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es  $\geq 0,90$  m, con el siguiente criterio:

- En el borde exterior a la acera si la anchura libre restante es  $\geq 1,20$  m (0,90 m en caso crítico).
- Adosados a la fachada si la anchura libre restante es  $< 1,20$  m (0,90 m en caso crítico).

**SEMAFOROS.** Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce.

Los semáforos peatonales de los puntos de cruce se ubican lo más cercanos posible a la línea de detención del vehículo para facilitar su visibilidad tanto desde la acera como desde la calzada.

Junto al pulsador o grabado en éste, se dispondrá de una flecha en sobre relieve y alto contraste, de 4 cm de longitud mínima, que permita a todas las personas identificar la ubicación correcta del cruce.

Los pasos de peatones que se regulen por semáforo, dispondrán de dispositivos sonoros regulados según la intensidad del ruido ambiental, al menos en los siguientes casos:

- a) Calles de uno o dos sentidos de circulación, que admitan la incorporación de vehículos y se encuentren reguladas por luces en ámbar intermitente en todo o en parte del ciclo correspondiente al paso de peatones.
- b) Calles en las que el semáforo cuente con un elemento cuya señal luminosa permita el giro de los vehículos de un carril cuando está detenida la circulación

- de los vehículos correspondientes al resto de carriles.
- c) Calles de doble sentido de circulación que presenten semáforos con ciclos diferidos en los carriles de la calzada correspondientes a la incorporación y la salida de vehículos, independientemente de que cuenten o no con isleta central.

Las señales permitirán la localización del paso peatonal e indicarán el momento y duración de la fase de cruce para peatones. Dentro de esta fase se incluirá una señal sonora diferenciada para avisar del fin de ciclo del paso con tiempo suficiente para alcanzar la acera o isleta con seguridad.

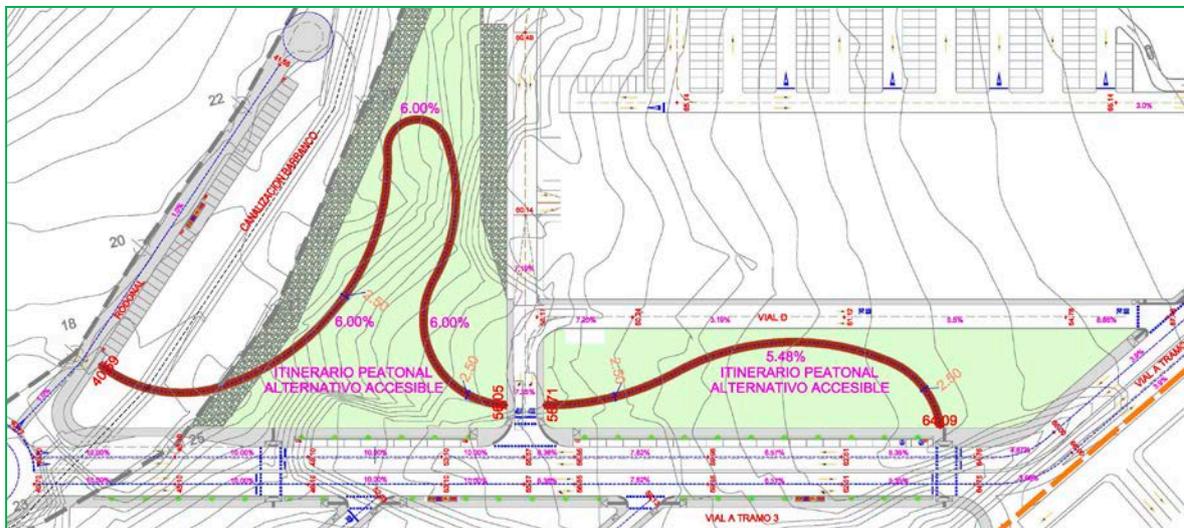
La fase de intermitencia de los semáforos tendrá una duración que, como mínimo, permita a una persona situada en el centro de la calzada en el momento de su inicio alcanzar una acera o isleta antes de su final. En todo caso, el semáforo podrá disponer de pantalla indicadora de los segundos restantes para el fin del ciclo de paso.

Los cálculos precisos para establecer los ciclos de paso se realizarán desde el supuesto de una velocidad de paso peatonal de 0,50 m/seg.

## DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la normativa aplicable.
- No se cumple alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
- En la memoria del proyecto o documentación técnica \_\_\_\_\_, se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
- No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente ficha es documento acreditativo.

### ITINERARIO PEATONAL ALTERNATIVO ACCESIBLE



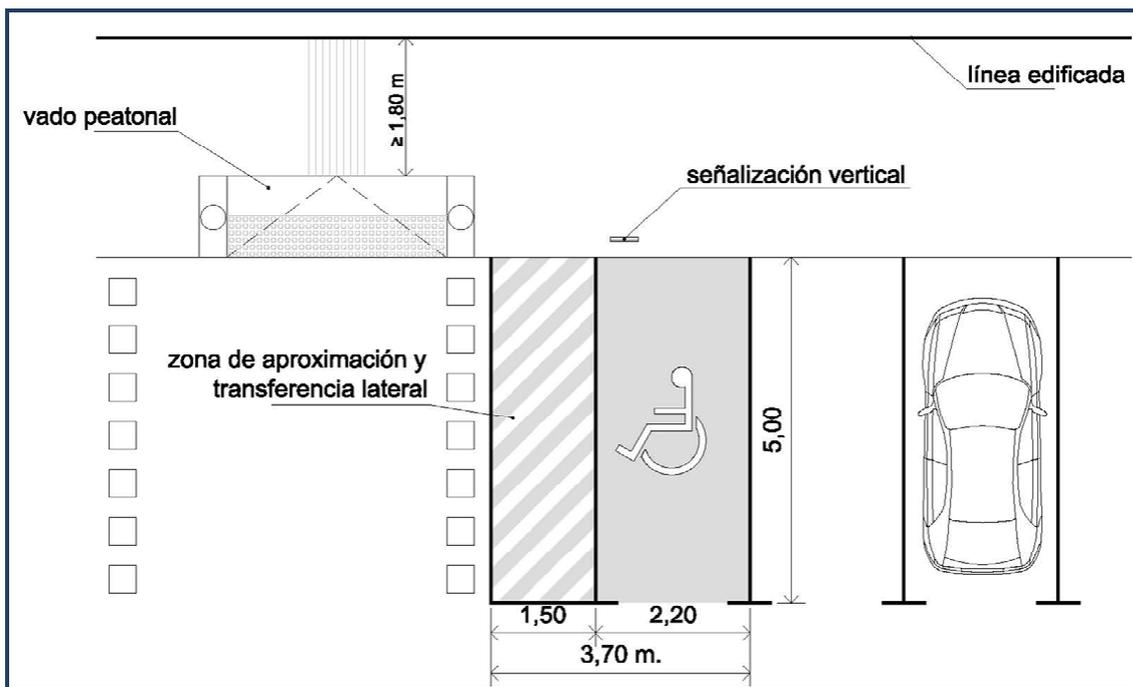


Figura 1. Plazas de aparcamiento reservadas dispuestas en perpendicular a la acera y con acceso compartido

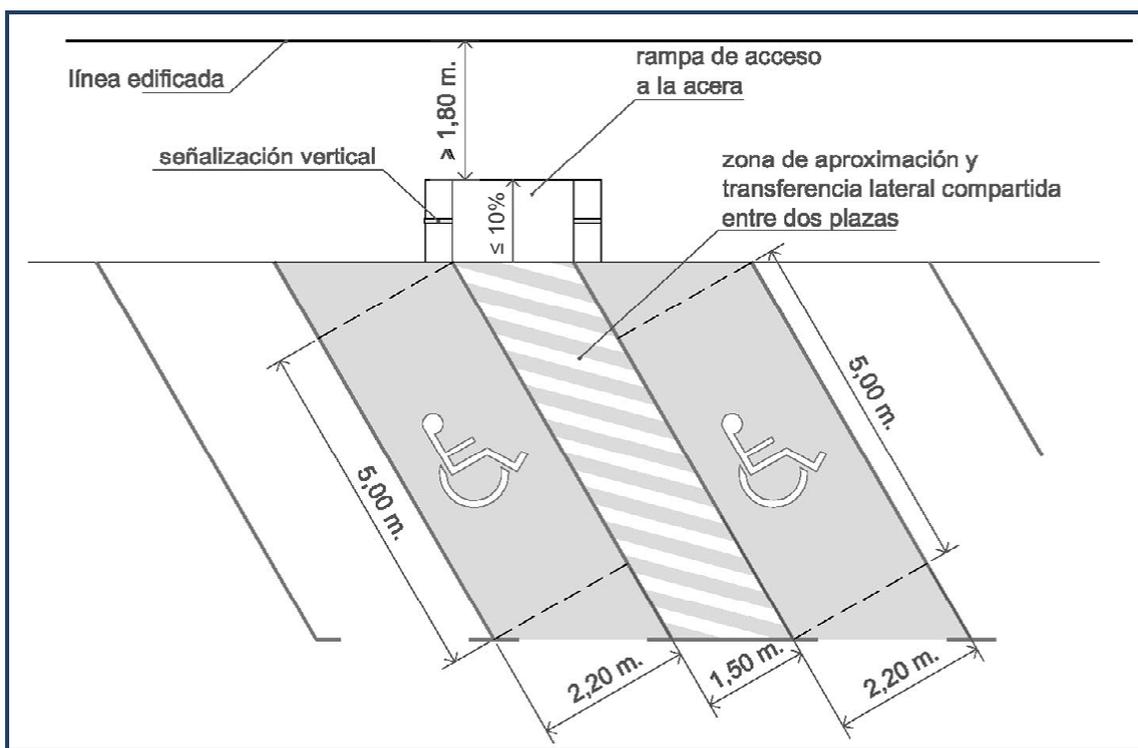


Figura 2. Plaza de aparcamiento reservada con acceso desde paso de peatones

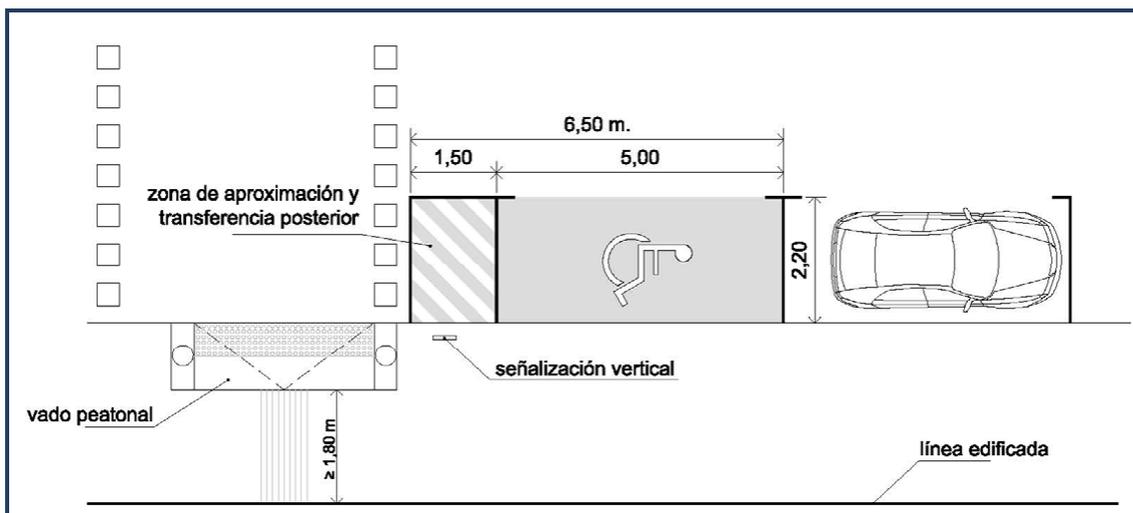


Figura 3. Plazas de aparcamiento reservadas dispuestas en diagonal a la acera y con acceso compartido

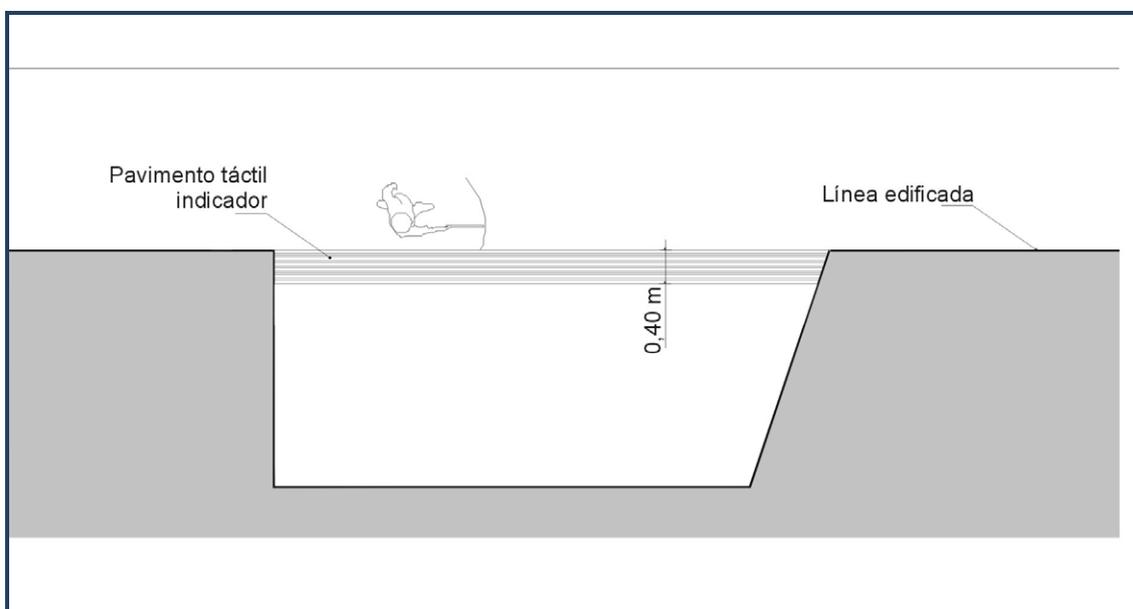


Figura 8. Franja de pavimento táctil indicador direccional que da continuidad a la línea edificada

Las Palmas de Gran Canaria, Mayo del 2016

Fdo.: Luis Cabrera Correa.

ESTUDIO ARQUISYS S.L