



CONSEJERIA DE
POLITICA TERRITORIAL

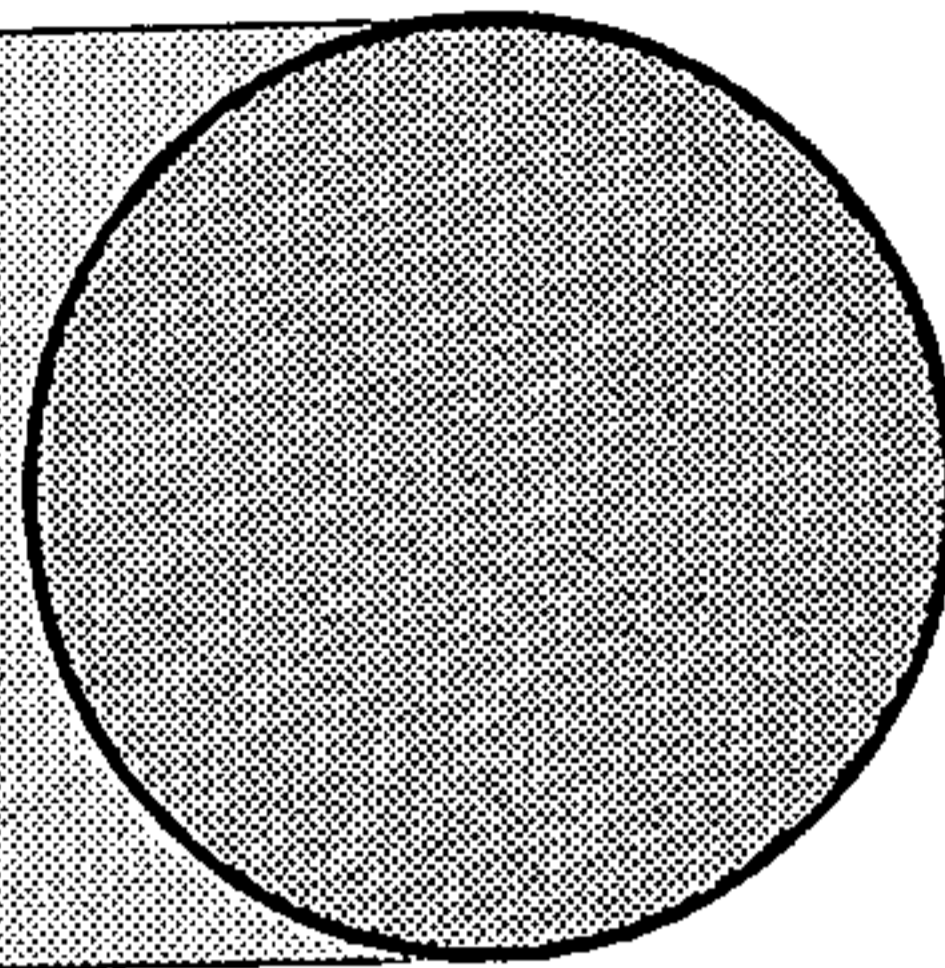
PROYECTO

Exp. nº 716/00

Fecha: 17/01/01

Nº Registro 11432

L
R



**La Roche
Consultores s.l.**

ARQUITECTURA
INGENIERIA CIVIL
INGENIERIA INDUSTRIAL

MEDIO AMBIENTE
TASACIONES
URBANISMO

Concepcion Arenal, 20 (Edificio Cantabria)
35006 Las Palmas de Gran Canaria
Telfs: (928) 29 67 00

MODIFICACION PUNTUAL Nº 45
NORMAS SUBSIDIARIAS
SAN BARTOLOME

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME

El Consejero de Política Territorial, por Orden
departamental con fecha.....08 JUN 2001
acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a.....
de.....27 JUN 2002.....



MODIFICACION PUNTUAL Nº 45
NORMAS SUBSIDIARIAS
SAN BARTOLOME

CONSULTOR:



La Roche
Consultores s.l.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME

El Consejero de Política Territorial, por Orden
departamental con fecha..... 08 JUN. 2001.
acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a.....

de..... 27 JUN. 2002.....



MEMORIA

MODIFICACION PUNTUAL Nº 45
NORMAS SUBSIDIARIAS
SAN BARTOLOME

MEMORIA

CONSULTOR:



La Roche
Consultores s.l.

El Consejo de Política Territorial y Urbanística
departamental con fecha..... 08 JUN. 2001
de la aprobación definitiva del presente expediente.

I. MEMORIA

Las Palmas de G. C., a.....
de..... 27 JUN. 2002.....

1. OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto del presente Documento es el servir de base para la aprobación definitiva, si procede, de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 45 de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SAN BARTOLOMÉ DE LANZAROTE.

2. PROMOTOR.

El Promotor de la presente Modificación Puntual es el propio Ayuntamiento de San Bartolomé.

3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

El objetivo fundamental de la propuesta de modificación que se recoge en este Documento, es obtener el suelo necesario para la construcción de un instituto en Playa Honda.

4. AMBITO DE ACTUACIÓN.

La zona objeto de la presente modificación está constituida por una parcela urbana de 108.141 m² calificada como dotacional con destino a espacios libres y deportivos, situada al oeste del núcleo urbano de Playa Honda, y que va desde la Avenida Marítima a la Carretera General (LZ-2) a todo lo largo de las instalaciones del aeropuerto.

5. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El suelo afectado se sitúa en el interior del núcleo de población de Playa Honda. En las vigentes Normas Subsidiarias el suelo objeto de la presente modificación viene clasificado como suelo urbano, calificándolos como dotación con destino a espacios libres y deportivo (Z.O). Como resultado de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº20, se remite el área a su ordenación pormenorizada mediante Plan Especial.

Asimismo, por su importancia a la hora de simplificar la propuesta de modificación hemos de resaltar lo que al respecto de la parcela en cuestión contiene Anexo a la Memoria de las Normas Subsidiarias, donde se justifica el nivel de dotaciones y servicios,

en el punto 4.2.6.c) que se refiere la dotación de zonas verdes del núcleo d Playa Honda se recoge que:

“Las reservas para dotaciones en zonas verdes efectuadas ascienden a 108.141 m², básicamente ubicados en una gran parcela junto a las instalaciones del Aeropuerto donde se podrá destinar un máximo del 50% de dicha superficie a equipamiento deportivo.”

Por la cual consideramos que siempre que se adscribe al uso de espacios libres públicos un mínimo del 50% de la superficie de la parcela y 5 m² de suelo por habitante a saturación, no sería necesario localizar fuera de ésta la superficie que se destine a otros usos dotacionales.

Con respecto a la ordenanza particular de aplicación a la parcela, es decir, las dotaciones de carácter institucional (Z-0), las Normas establecen:

a. Tipología: La adecuada al uso.

b. Condiciones de edificación:

b.1. Edificabilidad:

- Uso Social: 1,00 m²/m².
- Uso Deportivo: 0,50 m²/m².
- Uso Cultural-Docente: 1,00 m²/m².
- Uso Espacios Libres: : 0,15 m²/m².

b.2. Altura máxima: 2 plantas/ 7,00 metros. En casos excepcionales y previo acuerdo municipal se podrán autorizar cuatro plantas.

b.3. Ocupación: 50%.

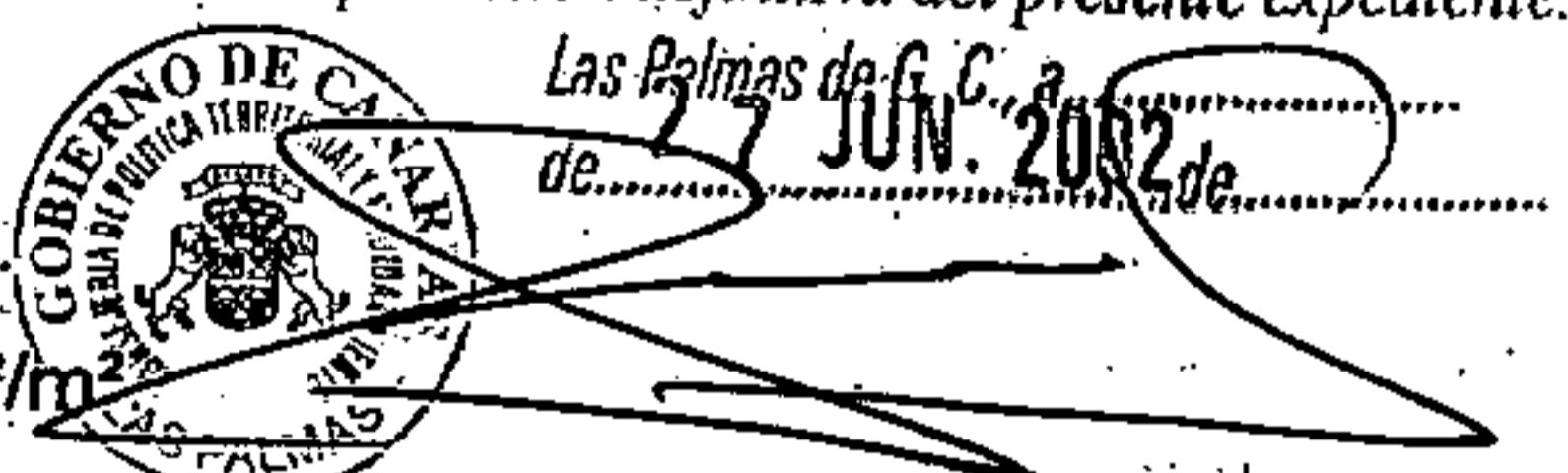
b.4. Retranqueos: Libres.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Disponer de un instituto al servicio de la población del núcleo urbano de Playa Honda es una necesidad ampliamente demanda, es por ello que el Ayuntamiento de San Bartolomé ha venido solicitando a la Consejería de Educación su construcción.

El Consejero de Política Territorial, por Orden departamental con fecha 08 JUN. 2001 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G.C., a 27 JUN. 2002 de



La posibilidad de que la Consejería acometa la obra solicitada pasa por que el Ayuntamiento le aporte los 10.000 m² de suelo necesarios para ello.

Dentro de la núcleo de Playa Honda dado su alto grado de colmatación existe una gran dificultad para encontrar un solar apto para edificar que reúna las características que se requiere para la construcción del citado instituto.

A fin de obtener el suelo necesario la anterior Corporación Municipal a formula y tramita la Modificación Puntual nº 44- Modificación de las NN.SS. en Playa Honda (Residencial); si bien ésta no se encuentra vigente pendiente de presentar su aprobación del Texto Refundido.

La Corporación resultante de los últimos comicios, considera que las propuesta de la referida modificación presenta dificultades para la consecución del fin perseguido, tales como:

- 1º. Por su localización, limítrofe con la carretera general y el acceso principal desde ésta al núcleo urbano, lo que representa un alto nivel de ruido y peligrosidad para los estudiantes. En nivel de ruido se ve incrementado por la incidencia de las operaciones de aterrizaje y despeje de aviones.
- 2º. Las dificultades de obtención del suelo que requiere un gran esfuerzo de gestión y la urgente necesidad de disponer del suelo calificado.
- 3º. La oposición manifiesta de gran parte de los vecinos a que el instituto se construya en la localización propuesta.

6.1. DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA.

Se propone la siguiente ordenación pormenorizada de la totalidad de los 98.900 m² de suelo urbano calificado por las Normas Subsidiarias como ZO- Equipamiento de zonas verde y deportivas, en base a establecer para el conjunto de dicha parcela cuatro zonas de ordenanzas todas ellas con carácter de dotación institucional y red viaria.

Las ordenanzas particulares que se proponen para cada una de estas zonas son las siguientes:

a. Zona A (clave Z.O-A).

a.1. Uso: Dotación de Espacios Libres Públicos

Presente de replica territorial, por departamento al que se le atribuya el número de expediente 0.8.360.2001

Las Palmas de G.C., a 27 JUN. 2002



a.2. Superficie: 56.400 m².

a.3. Edificabilidad máxima. 0,10 m²/m².

a.4. Ocupación máxima: 10%.

a.5. Altura máxima: Dos (2) plantas/ Siete (7) metros.

a.6. Retranqueos: Mínimo de tres (3) metros a cualquier lindero.

a.7. Afecciones. Red viaria regional (LZ-2) y servidumbres aeronáuticas.

b. Zona B (clave Z.O-B)

b.1. Uso: Dotación Deportiva.

El Consejero de Política Territorial, por Orden departamental con fecha..... 08 JUN. 2001.....

b.2. Superficie: 25.000 m².

acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

b.3. Edificabilidad máxima. 0,25 m²/m².

Las Palmas de G. C., a..... 07 JUN. 2002e.....

b.4. Ocupación máxima: 25%.

b.5. Altura máxima: Dos (2) plantas/ Ocho (8) metros.

b.6. Retranqueos: Mínimo de tres (3) metros a cualquier lindero.

b.7. Afecciones Servidumbres aeronáuticas.

b.8. En el límite con la zona residencial se debe disponer un paso peatonal de uso público de cinco (5) metros de ancho, que tendrá por objeto permitir la comunicación de Zona A, C y D.

c. Zona C (clave Z.O-C)

c.1. Uso: Dotación Cultural- Docente.

c.2. Superficie: 10.000 m².

c.3. Edificabilidad máxima. 1.00 m²/m².

c.4. Ocupación máxima: 50%.

c.5. Altura máxima: Dos (2) plantas/ Ocho (8) metros.

c. 6. Retranqueos: Mínimo de tres (3) metros a cualquier lindero.

c.7. Afecciones Servidumbres aeronáuticas.

d. Zona D.

d.1. Uso: Red viaria, peatonales y aparcamientos de carácter público.

d.2. Superficie: 7.500 m².

d.3. Afecciones. Ley de Costas.

El Consejero de Política Territorial, por Orden departamental con fecha 08 JUN. 2001 acordó la aprobación definitiva del presente expediente

Las Palmas de G. C., a

7. JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

27 JUN. 2002 de

7.1. NIVEL DOTACIONAL DEL NÚCLEO.



Como ya hemos apuntado el criterio establecido en el Anexo a la Memoria de las Normas justificarían, siempre que el suelo reservado a espacios libres sea superior al 50% del total.

A efectos de justificación de dotaciones se ha estimado una población en función de número de vivienda (se acercan a las 4000 unidades), de 12.000 personas.

a. Espacios libres de uso y dominio público:

• Reserva mínima de suelo: $5 \text{ m}^2 \times 12.000 \text{ hab.} = 60.000 \text{ m}^2$.

• Reserva resultante: 65.641 m^2 , resultando un estándar de $5,47 \text{ m}^2/\text{hab.}$

b. Equipamiento Deportivo:

• Reserva mínima: $1,4 \text{ m}^2/\text{hab.} = 16.800 \text{ m}^2$.

• Reserva resultante: $14.420 \text{ m}^2 + 25.000 \text{ m}^2 = 39.420 \text{ m}^2$, resultando un estándar de $3,28 \text{ m}^2/\text{hab.}$

c. Equipamiento Educativo:

• Reserva mínima: no se fija.

• Reserva resultante: 25.000 m^2 , resultando un estándar de $2,08 \text{ m}^2/\text{hab.}$

8

7.2. ORDENANZAS PARTICULARES.

La ordenanzas propuestas se ajustan a la tipología y condiciones de edificación establecida por las Normas Subsidiarias para las dotaciones institucionales (Z-0)

El Consejero de Política Territorial, por Orden

8. INDICE DE DOCUMENTOS. *departamento de carreteras, 8 JUN. 2001*
atendiendo a la aprobación definitiva del presente expediente.

I. MEMORIA.



Las Palmas de G. C., a...
de 27 JUN. 2002

1. OBJETO DEL DOCUMENTO.....	1
2. PROMOTOR.....	1
3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.....	1
4. AMBITO DE ACTUACIÓN.....	1
5. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	1
6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	2
6.1 DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA.....	3
7. JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	5
7.1. NIVEL DOTACIONAL DEL NÚCLEO.....	5
7.2. ORDENANZAS PARTICULARES.....	6
8. INDICE DE DOCUMENTOS.....	6

II. INDICE DE PLANOS.

1. ORDENACIÓN VIGENTE NÚCLEO DE PLAYA HONDA, PLANO Nº 5.1, hojas nº, 1,3 y 5.
2. ORDENACIÓN PROPUESTA NÚCLEO DE PLAYA HONDA, PLANO Nº 5.1, hojas nº 1,3 y 5.

San Bartolomé de Lanzarote a, 28 de julio de 2000.

EL INGENIERO DE CAMINO

J. La Roche Brier

Fdo: José La Roche Brier

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME

El Consejero de Política Territorial, por Orden
departamental con fecha 08 JUN. 2001
acordó la aprobación definitiva del presente expediente.



PLANOS

MODIFICACION PUNTUAL Nº 45
NORMAS SUBSIDIARIAS
SAN BARTOLOME

PLANOS

CONSULTOR:



La Roche
Consultores s.l.