

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN BARTOLOME

" MODIFICACIONES PUNTALES NORMAS
SUBSIDIARIAS SAN BARTOLOME "
MODIFICACIONES Nº2 A LA Nº30

CONSULTOR



La Roche
Consultores s.l.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN BARTOLOME

A.- MEMORIA

" MODIFICACIONES PUNTUALES NORMAS
SUBSIDIARIAS SAN BARTOLOME "
MODIFICACIONES Nº2 A LA Nº30.

A.- MEMORIA

ORDEN

**L
R**

La Roche
Consultores s.l.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE
SAN BARTOLOMÉ DE LANZAROTE
MODIFICACIONES PUNTUALES N°2 A N°30
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
DICIEMBRE 1997

A.- MEMORIA.

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto de este Documento es el de servir de base para la Aprobación Definitiva de las propuestas de **MODIFICACIONES PUNTUALES N°2 a N°30 de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SAN BARTOLOMÉ DE LANZAROTE** sobre la base de los acuerdos tomados al respecto por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 25 de septiembre de 1997.

Se recogen en este Documentos las modificaciones que fueron favorablemente consideradas y suspendidas por presentar deficiencias subsanable y que una vez resueltas satisfactoriamente serían aceptadas, no incluyéndose en esta documento las modificaciones que fueron denegadas.

2.- RESUMEN DE ACUERDOS DE LA C.U.M.A.C.

Como resultado de los acuerdos de la C.U.M.A.C. las 29 propuestas de Modificaciones Puntuales que fueron presentadas a su consideración han quedado en la siguiente situación:

A.- MODIFICACIONES FAVORABLEMENTE CONSIDERADAS.

A.1. MODIFICACIÓN PUNTUAL N°2.

Por la que se modifica el contenido del Artículo 69 que hace referencia al Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

A.2 MODIFICACIÓN PUNTUAL N°10.

SITUACIÓN: Núcleo de San Bartolomé.

Por la que se modifica el trazado de calles transversales a la calle El Quintero al S.A.U.3.

A.3 MODIFICACIÓN PUNTUAL N°12.

SITUACION: Núcleo de Güime.

Por la que se modifica la alineación de la calle La Cuesta en el tramo de unión con la calle El Barranco.

A.4 MODIFICACIÓN PUNTUAL N°15.

SITUACIÓN: Núcleo de San Bartolomé.

Por la que se modifica la alineación de la calle n°29.

A.5. MODIFICACIÓN PUNTUAL N°16.

SITUACIÓN: Núcleo de San Bartolomé.

Por la que se modifica parcialmente las alineaciones de la calle Cristóbal Colón.

A.6 MODIFICACIÓN PUNTUAL N°17.

SITUACIÓN: Núcleo de San Bartolomé.

Por la que se modifica las alineaciones de la calle n°31 y crea una nueva calle, la

calle 31.1.

A.7 MODIFICACIÓN PUNTUAL N°21.

SITUACIÓN: Núcleo de Playa Honda.

Por la que se recoge un paso peatonal existente entre la Avenida de Playa Honda y calle Mesana.

A.8.- MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 24.A

SITUACIÓN: Núcleo de Güime.

En lo que se modifica el trazado de la calle perpendicular a la calle Miramar ajustándola a la realidad..

A.9 MODIFICACIÓN PUNTUAL N°29.

SITUACIÓN: Núcleo de San Bartolomé.

Por la que se recoge la calle existente en Suelo Urbano, al Noreste de la carretera de Arrecife - Tinajo.

B.- MODIFICACIONES SUSPENDIDAS

Estas modificaciones quedan en suspenso en tanto no sean resueltos las deficiencias y reparos puestos para su aprobación. Básicamente las deficiencias vienen motivadas por la falta de previsión de mayores reservas de suelo para espacios libres que derivan del aumento de edificabilidad residencial.. Las modificaciones suspendidas son las siguientes:

B.1 MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3.

Por la que se modifica Artículo 139 de la Normativa, y que hace referencia a las Ordenanzas Particulares de la Edificación en el Núcleo de San Bartolomé -

ORDENANZAS ZONA-1 Y ZONA-2.

B.2 MODIFICACIÓN PUNTUAL N°4.

Por la que se modifica el Artículo 140, que hace referencia a las Ordenanzas Particulares de la Edificación en el Núcleo de Playa Honda - ORDENANZAS ZONA-1 y ZONA 2.

B.3 MODIFICACIÓN PUNTUAL N°5.

Por la que se modifica el Artículo 141, que hace referencia a las Ordenanzas Particulares del la Edificación en los Núcleos de Güime y Montaña Blanca - ORDENANZA ZONA-1.

B.4 MODIFICACIÓN PUNTUAL N°6.

SITUACIÓN: Núcleo de San Bartolomé.

Por la que se la recalificación como Suelo Urbano (Ordenanzas Zona-1 y Zona-2) varias parcelas calificadas como Suelo Apto para Urbanizar (SAU- Sector 8). Y se prolongan hacia el Este de las calles Pérez Galdós, Alfonso XIII, Las Rosas y Circunvalación.

B.5. MODIFICACIÓN PUNTUAL N°7.B

SITUACIÓN: Núcleo de San Bartolomé.

Por la que se modifica parcialmente las alineaciones de la calle n° 14.

B.6 MODIFICACIÓN PUNTUAL N°9.

SITUACIÓN: Núcleo de San Bartolomé.

Por la que se modifica la ordenanza de aplicación en el frente Norte de la calle Sereno, pasando de ordenanza Zona 4 a Ordenanza Zona-1. Asimismo se ajustan las alineaciones de la prolongación de la calle Sereno.

B.7. MODIFICACIÓN PUNTUAL N°18.

SITUACIÓN: Núcleo de San Bartolomé.

Por la que se suprime un tramo de la prolongación de la calle Tisalaya.

B.8. MODIFICACIÓN PUNTUAL N°19.

SITUACIÓN: Núcleo de San Bartolomé.

Por lo que modifica la Ordenanza de aplicación en manzana definida por las calles Rubicón, Guadarfía y n°28 y la modificación parcial de alineación de la calle Rubicón.

B.9. MODIFICACIÓN PUNTUAL N°20.

SITUACIÓN: Núcleo de Playa Honda.

Por lo que establece la obligatoriedad de desarrollo mediante Plan Especial de la parcela de equipamiento, vial y prolongación de Avenida Marítima de Playa Honda.

B.10. MODIFICACIÓN PUNTUAL N°28.

SITUACIÓN: Núcleo de El Islote.

Por la que se amplía el S.R.A.R.-II.

B.11. MODIFICACIÓN PUNTUAL N°30.

SITUACIÓN: Núcleo de San Bartolomé.

Por la que se modifica la Ordenanza Particular de aplicación en la manzana delimitada por las calles Circunvalación, Ajey, La Rosa y Alcalde Cabrera Guerra.

C.- MODIFICACIONES DENEGADAS.

Las modificaciones que a continuación se relacionan han sido denegadas por lo

que no han sido recogidas en este documento.

C.1.- MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 7.A.

SITUACIÓN: Núcleo de San Bartolomé.

Por la que se proponía reclasificar como Suelo Urbano (Ordenanzas Zonas una franja de terreno clasificado como Suelo Apto para Urbanizar (SAU- Sector 5).

C.2 MODIFICACIÓN PUNTUAL N°8.

SITUACIÓN: Núcleo de San Bartolomé.

Por la que se proponía reclasificar como Suelo Urbano (Ordenanzas Zonas 1 y 2) varias parcelas clasificadas como Suelo Apto para Urbanizar (SAU- Sector 6).

C.3. MODIFICACIÓN PUNTUAL N°11

SITUACIÓN: Núcleo de San Bartolomé.

Por la que se proponía la ampliación del Suelo Urbano delimitado al Noreste de la carretera Arrecife - Tinajo.

C.4. MODIFICACIÓN PUNTUAL N°13.

SITUACIÓN: Núcleo de San Bartolomé.

Por la que se proponía a de clasificar como S.R.A.R. I parcelas al Norte de Núcleo.

C.5. MODIFICACIÓN PUNTUAL N°14.

SITUACIÓN: Núcleo de San Bartolomé.

Por la que se proponía la ampliación de suelo calificado como S.R.A.R.-I entre el camino El Quintero y calle n°7.

C.6. MODIFICACIÓN PUNTUAL N°22.

SITUACIÓN: Núcleo de Güime.

Por la que se proponía la ampliación de Suelo Rústico de Asentamiento Rural (S.R.A.R.-I), al Norte de la carretera de Montaña Blanca a Playa Honda.

C.7. MODIFICACIÓN PUNTUAL N°23.

SITUACIÓN: Núcleo de Güime.

Por la que se propone la ampliación de Suelo Rústico de Asentamiento Rural (S.R.A.R.-I), al Noroeste de Núcleo.

C.8. MODIFICACIÓN PUNTUAL N°24.B.

SITUACIÓN: Núcleo de Güime.

Por la que se proponía la ampliación de S.R.A.R.-II, a ambos lados de la calle Miramar.

C.9. MODIFICACIÓN PUNTUAL N°25.

SITUACIÓN: Núcleo de Güime.

En la parte que se proponía de ampliación de S.R.A.R.-II al Sudoeste del Núcleo.

C.10 MODIFICACIÓN PUNTUAL N°26.

SITUACIÓN: Núcleo de Güime.

Por la que se proponía la ampliación de S.R.A.R.-III - La Calera.

C.11. MODIFICACIÓN PUNTUAL N°27.

SITUACIÓN: Núcleo de Montaña Blanca.

Por la que se proponía la ampliación del Suelo Urbano al Este del Núcleo.

D.- DEFICIENCIAS DE CARÁCTER GENERAL.

Con carácter general el documento inicialmente aportado presentaba las siguientes deficiencias:

D.1.- MEMORIA.

Aportar Cuadros modificados de datos estadísticos reflejando las variaciones producidas por las modificaciones.

D.2.- NORMATIVA URBANISTICA.

Aportar páginas modificadas de ordenanzas y fichas de Sectores Apto para Urbanizar en el mismo formato original.

D.- PLANOS.

Aportar plano nº 3 de Zonificación General, a escala 1:10.000 modificado.

3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART.49 R.D. 1346/1976.

El acuerdo de suspender de las Modificaciones Puntuales nº 3, 6, 7 B, 9, 19, 28 y 30 requiere para su aprobación definitiva la previsión de los mayores espacios libres, tal y como establece el artículo 49 del R.D. 1346/1976. En el siguiente cuadro resumen se cuantifican las variaciones de superficie edificable del conjunto de las modificaciones y los requerimientos de mayores reservas para espacios libres.

Los 48.124 m² de suelo de reserva para espacios libres se localizan en el Parque Urbano, ampliándose por su lindero Sur , pasando su superficie de los actuales 450.000 m² a 498.196 m².

Mod. Punt.	NN.SS. m ² c.	Mod.Punt. m ² c.	Diferencia m ² c.	Capacidad nº habit.	Resev. E.L. m ² (5m ² /hab)
nº 3	314.415	534.506	220.091	8.804	44.018
nº 6	0	9.317	9.317	373	1.863
nº 7 B	0	612	612	24	122
nº 9	1.173	3.910	2.737	109	547
nº 10	450	0	-450	-18	-90
nº 12	0	95	95	4	19
nº 15	0	20	20	1	4
nº 16	0	85	85	3	17
nº 17	0	-1.080	-1.080	-43	-216
nº 18	0	60	60	2	12
nº 19	4.425	10.030	5.605	224	1.121
nº 28	0	560	560	22	112
nº 29	300	0	-300	-12	-60
nº 30	2.861	6.489	3.628	145	726
					0
Total	323.624	564.604	240.980	9.639	48.196

4.- CUADROS RESUMEN DEL PLANEAMIENTO.

Como resultado de las variaciones producidas en las Normas Subsidiarias por la introducción de las modificaciones serían los siguientes:

CUADRO N°1.- RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.

Este cuadro sustituye al cuadro resumen incluido en el punto 6.3 – OFERTA DE SUELO CLASIFICADO de la Memoria de las Normas Subsidiarias.

SUELO	SUPERFICIE Has.	PORCENTAJE %
SUELO URBANO	285,31	7,00
S.A.U.	86,38	2,12
S.R.A.R.	124,91	3,06
S.R.P.P. MINERO	58,20	1,43
S.R.P.P VEGAS	142,15	3,49
S.R.P. PAISAJES SINGULARES	51,42	1,26
S.R.P. CONOS VOLCÁNICOS	502,40	12,32
S.R.P. EL JABLE	2.301,53	56,45
S.R.P. MALPAISES	285,70	7,01
S.R. LITORAL	18,60	0,46
S.G.I. AEROPUERTO	170,50	4,18
PARQUE URBANO	49,82	1,22
TOTAL Has.	4.077,00	100,00

CUADRO N°2 .-DISTRIBUCIÓN DEL SUELO INTERIOR A LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

Este cuadro sustituye al cuadro resumen incluido en el puntos 6.3 – OFERTA DE SUELO CLASIFICADO y 9.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN POR NUCLEOS de la Memoria de las Normas Subsidiarias.

NUCLEO	S.URBANO M ²	S.A.U. M ²	S.R.A.R. M ²	TOTALES M ²
SAN BARTOLOMÉ	109,84	33,85	10,74	154,43
PLAYA HONDA	96,00	-----	-----	96,00
GÜIME	25,16	-----	63,22	88,38
MONTAÑA BLANCA	12,81	-----	13,42	26,23
EL ISLOTE	-----	-----	23,44	23,44
LA FLORIDA	-----	-----	4,09	4,09
MOZAGA	-----	-----	6,00	6,00
INDUSTRIAL	41,50	52,53	4,00	98,03
TOTALES	285,31	86,38	124,91	496,60

CUADRO N°3.- RESUMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Subsando los errores detectados en las Normas Subsidiarias y las variaciones producidas en la Modificación Puntual n°6.

SECTOR	SUPERFICIE Has.	USO	LOCALIZACIÓN
1	7,34	RESIDENCIAL	SAN BARTOLOMÉ
2	4,87	RESIDENCIAL	SAN BARTOLOMÉ
3	3,34	RESIDENCIAL	SAN BARTOLOMÉ
4	3,09	RESIDENCIAL	SAN BARTOLOMÉ
5	2,63	RESIDENCIAL	SAN BARTOLOMÉ
6	4,67	RESIDENCIAL	SAN BARTOLOMÉ
7	3,84	RESIDENCIAL	SAN BARTOLOMÉ
8	4,07	RESIDENCIAL	SAN BARTOLOMÉ
9	4,38	INDUSTRIAL	Z.INDUST. PLAYA HONDA
10	27,80	INDUSTRIAL	Z.INDUST. PLAYA HONDA.
11	20,35	INDUSTRIAL	Z. INDUST. PLAYA HONDA.
TOTAL	86,38		

5.- INDICE DE CONTENIDOS.

A.- MEMORIA.

- 1.- OBJETO DEL DOCUMENTO.
- 2.- RESUMEN DE LOS ACUERDOS DE LA C.U.M.A.C.
- 3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 49 R.D. 1346/1976
- 4.- CUADROS RESUMENES DEL PLANEAMIENTO.
- 5.- INDICE DE CONTENIDOS.

B.- MODIFICACIONES PUNTUALES.

- 1 .- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°2.
- 2 .- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3.
- 3 .- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°4.
- 4 .- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°5.
- 5 .- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°6.
- 6 .- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°7.B.
- 7.- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°9
- 8.- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°10.
- 9.- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°12
- 10.- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°15.
- 11.- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°16.
- 12.- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°17.
- 13.- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°18.
- 14.- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°19.
- 15.- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°20.
- 16.- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°21
- 17.- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°24.A.
- 18.- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°25
- 19.- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°28.

20.- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°29.

21.- MODIFICACIÓN PUNTUAL N°30.

C.- PLANOS

Se incluyen las Hojas de Planos afectadas por el conjuntos de las Modificaciones Puntuales y que deberán sustituir a las correspondientes e las Normas Subsidiarias..

N° 3.- ZONIFICACIÓN GENERAL.

N°4.- SAN BARTOLOMÉ.

4.1.- ZONIFICACIÓN. Afectan a las hojas n° 4, 5, 6, 7, 8 y 10.

4.2.- ALINEACIONES. Afectan a las hojas n° 4, 5, 6, 7, 8 y 10.

N°5.- PLAYA HONDA.

5.1.- ZONIFICACIÓN. Afecta a la hoja 5.

5.2.- ALINEACIONES. Afecta a la hoja 5.

N°6.- GÜIME.

6.1.- ZONIFICACIÓN. Afectan a las hojas n° 3 y 5.

6.2.- ALINEACIONES. Afecta a la hoja n° 3 y 5.

N°9.- ZONIFICACIÓN EL ISLOTE, LA FLORIDA Y MOZAGA.

San Bartolomé, Diciembre de 1.997

EL INGENIERO DE CAMINOS

J. La Roche Brier

Fdo.: José La Roche Brier.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN BARTOLOME

MODIFICACION PUNTUAL Nº2

**" MODIFICACIONES PUNTUALES NORMAS
SUBSIDIARIAS SAN BARTOLOME "**
MODIFICACIONES Nº2 A LA Nº30

MODIFICACION PUNTUAL Nº2

CONSULTOR



**La Roche
Consultores s.l.**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE
SAN BARTOLOMÉ DE LANZAROTE**

MODIFICACION PUNTUAL N°2.

1.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Se propone la modificación de los contenidos del Artículo 69, en lo que se refiere a los retranqueos mínimos establecidos para la edificación en **SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL, TIPO II.**

2.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

El Artículo 69, se refiere al **SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (S.R.A.R.)**, y entre otras determinaciones que no son objeto de modificación, establece:

Dentro del Suelo Rústico de Asentamiento Rural (S.R.A.R.) distinguiremos en estas Normas Subsidiarias tres tipos:

1.- S.R.A.R.-I

- a.- Tipología: edificación aislada tradicional de los pueblos de la Isla.
- b.- Condiciones de edificación:
 - b.1.- Parcela mínima: 500 m².
 - b.2.- Edificabilidad: 0,40 m²/m²
 - b.3.- Ocupación: 40%
 - b.5.- Retranqueos: 5 m. a vial o camino y 2,50 m. a linderos.

2.- S.R.A.R.-II

- a.- Tipología: edificación aislada tradicional de los pueblos de la Isla.
- b.- Condiciones de edificación:
 - b.1.- Parcela mínima: 1.000 m².
 - b.2.- Edificabilidad: 0,20 m²/m²
 - b.3.- Ocupación: 20%
 - b.5.- Retranqueos: 10 m. a vial o camino y 5 m. a linderos.

3.- S.R.A.R.-III

- a.- Tipología: edificación aislada tradicional de los pueblos de la isla.
- b.- Condiciones de edificación:
 - b.1.- Parcela mínima: 2.000 m².
 - b.2.- Edificabilidad: 0,10 m²/m²
 - b.3.- Ocupación: 10%
 - b.5.- Retranqueos: 10 m. a vial o camino y 5 m. a linderos.

3.- ORDENANZA MODIFICADA.

Con la presente Modificación, se propone modificar el punto b.5 - Retranqueos, de las Condiciones de Edificación establecidas para el S.R.A.R.- II.

Se propone que los retranqueos sean los mismos que se exigen para la edificación en S.R.A.R.-I. Quedando la redacción de las Condiciones de Edificación para el S.R.A.R.-II, donde exclusivamente se modifica el punto b.5, como sigue:

b.- Condiciones de edificación:

b.1.- Parcela mínima: 1.000 m².

b.2.- Edificabilidad: 0,20 m²/m²

b.3.- Ocupación: 20%

b.5.- Retranqueos: 5,00 m. a vial o camino y 2,50 m. a linderos.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El Ayuntamiento, ante las múltiples quejas de los vecinos afectados por la Ordenanza de aplicación en S.R.A.R.-II, en lo que se refiere a los retranqueos laterales exigidos, cree conveniente, ya que no lesiona intereses generales o particulares, que los retranqueos exigibles deberían ser los mismos que para el S.R.A.R.-I.

La adopción de menos exigencia de retranqueos laterales, dado que la forma más típica de la parcela es la de disponer de escaso frente, posibilitaría un mejor aprovechamiento de los espacios libres, interior de la parcela, especialmente los laterales, daría una mayor libertad de movimiento de la edificación, permitiendo, si se desea, una mejor distribución del espacio libre, bien sea para usos agrícolas o zonas ajardinadas. Asimismo, permitiría evitar que obligatoriamente, las soluciones formales de la edificación sean las de escasa fachada a calle y mucha profundidad, esto sería así ya que existen múltiples parcelaciones donde el frente de parcela se mueve entre los 10 y 15 mts. Permitir cinco metros más de fachada posibilitaría una mayor área de movimiento y mayor libertad de diseño a la edificación.