

**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, Guadarfia 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> a 498.196 m<sup>2</sup>.

Mod. Punt.	NN.SS. m <sup>2</sup> c.	Mod.Punt. m <sup>2</sup> c.	Diferencia m <sup>2</sup> c.	Capacidad nº habit.	Resev. E.L. m <sup>2</sup> (5m <sup>2</sup> /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
<b>Total</b>	<b>323.624</b>	<b>564.604</b>	<b>240.980</b>	<b>9.639</b>	<b>48.196</b>

#### 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.

<b>SUELO</b>	<b>SUPERFICIE Has.</b>	<b>PORCENTAJE %</b>
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
<b>TOTAL Has.</b>	<b>4.077,00</b>	<b>100,00</b>

**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 <sup>2</sup>	S.A.U. M <sup>2</sup>	S.R.A.R. M <sup>2</sup>	TOTALES M <sup>2</sup>
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
<b>TOTALES</b>	<b>285,31</b>	<b>86,38</b>	<b>124,91</b>	<b>496,60</b>

**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.

<b>SECTOR</b>	<b>SUPERFICIE Has.</b>	<b>USO</b>	<b>LOCALIZACIÓN</b>
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.
<b>TOTAL</b>	<b>86,38</b>		

## **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 N°3**

" MODIFICACIONES PUNTUALES NORMAS  
SUBSIDIARIAS SAN BARTOLOME "  
MODIFICACIONES N°2 A LA N°30

**MODIFICACION PUNTUAL N°3**

CONSULTOR



**La Roche**  
Consultores s.l.

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

**MODIFICACION PUNTUAL Nº3.**

**1.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.**

Se propone la modificación de los contenidos del Artículo 139 - **ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN- NÚCLEO DE SAN BARTOLOMÉ**, en lo que se refiere a las Condiciones de la Edificación en las Ordenanzas **ZONA 1 y ZONA 2**.

**2.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

En el Artículo 139 del Capítulo XXIV - **ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO**- en él se determinan las Ordenanzas Particulares del Núcleo de San Bartolomé. En los puntos 2 y 3 de dicho Artículo se establecen las condiciones particulares de las **ORDENANZAS DE LA ZONA 1 y ZONA 2**, siendo estas las siguientes:

**2.-ZONA - 1**

Zona de alta densidad edificatoria.

a.- Tipología: Edificación entre medianeras teniendo al menos dos planos

coincidentes con los linderos laterales. Su fachada estará alineada a vial.

b.- Condiciones de la Edificación:

b.1.- Edificabilidad  $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

b.2.- Altura máxima: Dos plantas ó 7,00 mts. a cualquier rasante.

b.3.- Ocupación máxima: 100%

b.4.- Retranqueos: La edificación estará alineada al vial. Se entiende que cumple dicha condición si lo hacen al menos con los  $2/3$  del frente de fachada, el tercio restante tendrá un retranqueo mínimo de 1,50 mts.

b.5.- Parcela mínima:  $150,00 \text{ m}^2$ .

b.6.- Fachada mínima: 7,00 mts.

b.7.- Fondo edificable: 30,00 mts.

b.8.- En casos especiales de parcelas ya existentes y donde no fuera posible cumplir alguna de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento.

c.- Condiciones de uso: Residencial. con tolerancia de comercial y pequeñas industrias no molestas ni insalubres.

### 3.-ZONA - 2

a.- Tipología de viviendas aisladas o pareadas.

b.-Condiciones de la Edificación:

b.1.- Edificabilidad:  $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

b.2.- Altura máxima: Dos plantas ó siete (7) m. a cubierta plana, nueve (9) m. a cumbre, con las siguientes condiciones: 75% de la superficie total

edificable en planta baja y máximo del 25% de la superficie edificable en planta alta.

b.3.- Ocupación máxima: 50%

b.4.- Retranqueos: 3 m. a fachadas y 2,00 m. a linderos.

b.5.- parcela mínima: 200,00 m<sup>2</sup>.

b.6.- Fachada mínima: 10,00 mts.

b.7.- longitud máxima de fachada: 20 mts.

b.8.- Aparcamientos: Una plaza de aparcamiento por vivienda.

c.- Condiciones de uso: Residencial con tolerancia de comercial y social.

### **3.- ORDENANZA PROPUESTA.**

Se proponen las siguientes modificaciones de las Ordenanzas:

**ZONA-1** - Condiciones de Edificación, puntos b.1 (Edificabilidad), b.3 (Ocupación) y otras condiciones.

**ZONA-2** - Condiciones de Edificación, puntos b.2 (Altura máxima) y b.4 (Retranqueos).

Quedando la redacción de las Ordenanzas de las ZONAS 1 y 2 como sigue:

#### **2.-ZONA - 1**

Zona de alta densidad edificatoria.

- a.- Tipología: Edificación entre medianeras, teniendo al menos dos planos coincidentes con los linderos laterales. Su fachada estará alineada a vial.
- b.- Condiciones de la Edificación:
- b.1.- Edificabilidad 1,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b.2.- Altura máxima: Dos plantas ó 7,00 mts. a cualquier rasante.
- b.3.- Ocupación máxima: 100% en planta baja ,80% en planta alta.
- b.4.- Retranqueos: La edificación estará alineada al vial.  
Se entiende que cumple dicha condición si lo hacen al menos con los 2/3 del frente de fachada, el tercio restante tendrá un retranqueo mínimo de 1,50 mts.
- b.5.- Parcela mínima: 150,00 m<sup>2</sup>.
- b.6.- Frente mínimo: 7,00 mts.
- b.7.- Fondo edificable: 30,00 mts.
- b.8.- En casos especiales de parcelas ya existentes y donde no fuera posible cumplir alguna de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento.
- c.- Condiciones de uso: Residencial con tolerancia de comercial y pequeñas industrias no molestas ni insalubres.
- d.- Otras condiciones: Cuando como resultado de la ordenación establecida, en una misma manzana se establezcan varias Ordenanzas, la edificación deberá retranquearse como mínimo dos (2) metros con respecto a linderos que sean comunes con otra zona de Ordenanza que requiera separación a linderos.  
Las fachadas resultantes del retranqueo, deberán tratarse con las mismas condiciones de composición y estética que la fachada principal.

### **3.-ZONA - 2**

a.- Tipología de viviendas aisladas o pareadas.

b.-Condiciones de la Edificación:

b.1.- Edificabilidad 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b.2.- Altura máxima: Dos plantas ó siete (7) m. a cubierta plana, nueve (9) m. a cumbre. En planta alta solo se podrán construir como máximo el 50% de superficie construída en planta baja.

b.3.- Ocupación máxima: 50%

b.4.- Retranqueos: 3 m. a fachadas y 2,00 m.a linderos.

b.5.- parcela mínima: 200,00 m<sup>2</sup>.

b.6.- Fachada mínima: 10,00 mts.

b.7.- longitud máxima de fachada: 20 mts.

b.8.- Aparcamientos: Una plaza de aparcamiento por vivienda.

c.- Condiciones de uso: Residencial con tolerancia de comercial y social.

### **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

a.- Modificación de las Condiciones de Edificación de la Ordenanza ZONA-1.

La solución tipológica dominante que se desarrolla en el ZONA-1 es la que el PIOT define como "variante tipológica con alineación a vial (D.1)", proponiendo indicativamente que la edificabilidad máxima sea de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La aplicación de esta ordenanza ha supuesto un constante conflicto con los afectados. Estos no entienden cómo, siendo hasta la aprobación de las Normas, habitual

que se ocupe el 100% del solar, ocupación que es permitida en aplicación de ésta, no se permita la típica solución de "salón y vivienda en planta alta", ya esta solución tipológica se entiende como ocupación del 100% en planta baja y el 80% ó 90% en planta alta. El Ayuntamiento compartiendo esta opinión, pide verbalmente aclaración a este respecto al Equipo Redactor del PIOT, aclarando estos, que este parámetro es una determinación indicativa, y que por tanto si se justifica, podrían establecerse otras condiciones de edificación.

En las Normas Subsidiarias se siguió la pauta marcada por el Plan Insular, estableciéndose una edificabilidad máxima de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esto implica que construido el 100% en planta baja - se dan muchos casos de edificaciones que ya han construido su planta baja un almacén o garaje compartido o no con vivienda,- no se pueda autorizar la construcción en planta alta.

La solución dada en su día por las Normas, responde a los criterios del PIOT, pero en absoluto respondían a las soluciones formales habituales en la construcción de la parcela, lo cual lleva a situaciones que potencian la aparición de construcciones ilegales en planta alta o en patios traseros.

Creemos por tanto justificada la modificación de esta Ordenanza, y establecer una edificabilidad de 1,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que permitiría ocupar el 100% en planta baja, en donde se podrían ubicar garajes, almacenes o locales y una planta alta de vivienda, que no podría sobrepasar el 80% de ocupación.

El establecer retranqueos en los linderos colindantes con otra Ordenanza y su tratamiento de fachada, tiene como fin evitar la aparición de paredes medianeras y establecer un espacio de transición entre Ordenanzas.

b.- Modificación de las Condiciones de Edificación de la Ordenanza ZONA-2.

Se justifica la modificación de las Condiciones de Edificación ante la constatación de que con la Ordenanza establecida no se podía agotar el aprovechamiento asignado. La C.U.M.A.C. toma el acuerdo de aceptar una ampliación de la ocupación en planta alta hasta un máximo del 50% de la superficie ocupada en planta baja.

**5.- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL ART. 49 R.D./1346/76.**

La Modificación Puntual nº3 conlleva una mayor densidad edificatoria al aumentarse el coeficiente de edificabilidad de la ZONA 1, que pasa de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 1,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, esto supone un aumento de la superficie edificable del área afectada por esta ordenanza de 220.091 m<sup>2</sup>c., esto supone un aumento potencial de población de 8.804 habitantes, que obliga a aumentar las reservas de suelo para espacios libres, a razón de 5 m<sup>2</sup> de suelo por habitante, en 44.018 m<sup>2</sup> de suelo.

	<b>SUP. M<sup>2</sup></b>	<b>SUP. EDIF. M<sup>2</sup>C.</b>	<b>CAPACIDAD Habitantes</b>
NN.SS.	314.415	314.415	12.577
MOD.PUNT.	314.415	534.506	21.380
<b>DIFERENCIA</b>	<b>0</b>	<b>220.091</b>	<b>8.804</b>