

**Área de Gobierno de Urbanismo, Patrimonio,
Responsabilidad Patrimonial y Vivienda**

Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística

ANUNCIO

4.515

Por el que se hace público, para conocimiento general que, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 30 de octubre de 2025, se adopta el acuerdo de Aprobación Definitiva del expediente número 2415/2018 Refª. Planeamiento, relativo a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana 1996 en el ámbito del polígono T-4 de El Tablero, promovida por la entidad mercantil “Gerlach Immobilien Investment GMBH Sociedad en Comandita”; expediente urbanístico que, aprobado inicialmente por el plenario municipal en sesión ordinaria del día 26 de septiembre de 2024, fue sometido a todos los trámites legales y reglamentarios de notificaciones, publicaciones e información pública preceptiva. Aprobación definitiva que se adopta con fundamento en la documentación aportada y obrante en el citado expediente.

Por la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental se remite Acuerdo, celebrado el día 18 de abril de 2024, relativo a formular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el Informe Ambiental Estratégico en el trámite de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para este instrumento de planeamiento, publicado en el Boletín Oficial de Canarias de 08/05/2024.

Asimismo, se ha procedido a la publicación del citado expediente con la documentación técnica y el acuerdo íntegro adoptado por el Pleno, así como los informes técnicos y jurídicos previos a la aprobación definitiva, en la sede electrónica de la web municipal maspalomas.com, en el Tablón de Anuncios, apartado de Exposición Pública.

Simultáneamente y a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, así como lo establecido en los artículos 144.9 y 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en concordancia con los artículos 103 y 104 del Decreto 181/2018 que aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y demás normativa de aplicación, se hace público el texto de la normativa urbanística de la citada modificación menor que figura en el Anexo al presente y que entrará en vigor transcurrido el plazo de 15 DÍAS HÁBILES contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Anuncio.

San Bartolomé de Tirajana, a catorce de noviembre de dos mil veinticinco.

EL CONCEJAL DEL ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, PATRIMONIO PÚBLICO, RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL Y VIVIENDA (Decreto número 3226 de 21/06/2023), Alejandro Iván Marichal Ramos.

ANEXO. ORDENANZAS EN LA ZONA TURÍSTICA RESIDENCIAL

1. MONTE LEÓN
2. SAN FERNANDO DE MASPALOMAS
3. EXTENSIÓN I DE SAN FERNANDO
4. EXTENSIÓN II DE SAN FERNANDO

5. EXTENSIÓN III DE SAN FERNANDO

6. BELLAVISTA

7. AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA

8. TABLERO (T1)

9. TABLERO (T2)

10. TABLERO (T3)

11. P.E.R.I. “CASTILLO DEL ROMERAL”

12. TABLERO (T4)

URBANIZACIÓN POLÍGONO T-4 (TABLERO DE MASP.)

ORDENANZAS GENERALES

DEFINICIÓN

Las presentes Ordenanzas tienen aplicación en el ámbito del Polígono T-4. Para aquellos aspectos que no queden definidos en las presentes Ordenanzas, la Normativa del Plan General tendrán el carácter de complementario, por lo que sería de aplicación.

ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CLASIFICACIÓN

Se dividen en:

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

NORMAS DE USO

NORMAS GENERALES DE USO

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos del perímetro del Polígono T-4.

Usos

- Residencial o de vivienda.

- Comercial y de oficinas.
- Administración Pública y Sanitario.
- Cultural.
- Deportivo.
- Zonas libres de uso público.
- Aparcamientos y garajes.
- Equipamientos de infraestructuras.

USO RESIDENCIAL O DE VIVIENDA

DEFINICIÓN

Es el uso de las edificaciones destinadas a residencia permanente de personas y que como mínimo constan de estar-comedor, cocina, baño y un dormitorio, en el caso de Residencia de empleados constará de dormitorio y baño, estando las estancias de salón y servicio de cocina de dependencias comunes.

TIPOLOGÍAS

Dentro del Polígono T-4 se definen las siguientes tipologías de viviendas:

- Vivienda entre medianeras o Residencial Colectivo, que se edifican en bloques con entradas comunes para varias y que tienen parte de la planta baja destinada a uso distinto al residencial, en algunos casos.
- Vivienda unifamiliar adosada, que son aquellas viviendas que tienen entrada independiente desde el espacio público, y que pueden adosarse en más de una medianera, para constituir edificaciones continuas.

USO DE COMERCIO Y OFICINAS

DEFINICIÓN

El uso de comercio es el que corresponde a locales de servicio público destinado a la compra-venta de mercancías, así como bares, restaurantes y los que se dediquen a la atención al público por parte de entidades públicas o privadas, incluyendo los despachos particulares de profesionales de cualquier clase. En los bajos comerciales podrán situarse equipamientos sociales (clínicas, farmacias, etc.).

SITUACIÓN DE LOCALES

Los locales destinados a estos usos se situarán en las plantas bajas de los edificios, que se sitúan en parcelas que tienen tolerancia de este uso. Únicamente se toleran en las parcelas en los que se autoriza la edificación con dos plantas de altura.

CONDICIONES DE LOS LOCALES

Los locales tendrán acceso directo a los viales o espacios libres prohibiéndose los locales interiores y su altura se ajustará a la marcada en la Ordenación específica de la parcela o manzana en que se ubique.

Dispondrán siempre de cuarto de aseos, que está separado mediante un espacio intermedio en el que se podrá colocar el lavabo.

La ventilación e iluminación de los locales podrá ser natural o artificial, pudiendo obligar el Ayuntamiento como complemento de la reglamentación específica para esta materia, a instalar dispositivos que permitan la renovación del aire.

El resto de las instalaciones deberán cumplir toda la reglamentación específica vigente.

USO DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y SANITARIO

DEFINICIÓN

Corresponde el uso de Administración Pública a aquellos establecimientos dependientes de la Administración Pública al servicio de los ciudadanos.

El uso Sanitario engloba los establecimientos de asistencia sanitaria, tanto pública como privada, ya se trate de clínicas, ambulatorios, dispensarios o farmacias. El establecimiento de este uso quedará sometido a la reglamentación vigente en esta materia. En cualquier caso y referente a ambos usos, únicamente será permitido su establecimiento en la parcela destinada a este fin en el plano de zonificaciones, como uso social o sanitario.

USO CULTURAL Y DOCENTE

DEFINICIÓN

Es el uso que corresponde a edificios de carácter público destinados al fomento y difusión de la cultura y a la enseñanza. En tal categoría entran las bibliotecas, museos, auditorios para conciertos y similares, escuelas y centros de enseñanza profesional.

USOS ESPECÍFICOS

Cuando las parcelas estén señaladas con un uso cultural específico (tal y como “zona escolar”), podrán realizarse edificios de carácter público, como las señaladas en el apartado anterior.

USO DEPORTIVO

DEFINICIÓN

Engloba este uso aquellas instalaciones destinadas a la práctica de deporte, al aire libre, así como las instalaciones anejas que fueren necesarias para desarrollar el fin principal.

USO DE ZONAS LIBRE DE USO PÚBLICO Y PRIVADO

DEFINICIÓN

Comprende los espacios de libre acceso con predominio de la vegetación dedicados a zonas arboladas, parques, jardines, paseos, etc., y destinados al recreo y esparcimiento de la población o la formación de fajas de aislamiento entre zonas de usos distintos.

CONDICIONES DE USO

El uso permitido es el recreativo y deportivo al aire libre. Se toleran únicamente construcciones auxiliares a estos usos como pueden ser los kioscos desmontables, y de acuerdo con la Ordenanza establecida a tal fin, previa aprobación del diseño de la instalación por la Administración actuante.

USO DE GARAJE Y APARCAMIENTOS

DEFINICIÓN

Se denomina así a todo local o espacio destinado a la estancia de vehículos a motor.

CLASIFICACIÓN

Se distinguen los siguientes tipos:

- En sótanos o plantas bajas de la edificación.
- En las bandas laterales de los viales.
- En lugares destinados especialmente a aparcamientos colectivos.

CONDICIONES DE USO

Cada parcela irá provista de las plazas de aparcamiento que le corresponda por aplicación de las normas que figuran en la normativa específica. Los aparcamientos exigidos se desarrollarán en el interior de la parcela, con una zona de acceso y salida de anchura no superior a 6 metros y rematando el resto del límite de la parcela con la calle por muro de seto.

La utilización de un determinado local para garaje-aparcamiento, así como su modificación estará sujeta a licencia municipal, previa solicitud presentada en el Ayuntamiento, además de someterse a comprobación.

La altura libre mínima no podrá ser menor de 2,40 metros en ningún punto.

Se preferirá y por tanto se autorizará la mancomunidad de garajes entre distintos propietarios, con objeto de reducir el número de accesos.

CONDICIONES DE LOS ACCESOS

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 22% y las curvas del 15% medio por la línea media.

VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

La ventilación podrá ser natural o artificial. En el caso de ser natural, la superficie de ventilación (suma de la superficie de los huecos), no será inferior a 1 m² por cada 100 m² de superficie, debiendo haber al menos dos huecos de ventilación situados en paramentos diferentes con una superficie mínima de 1 m².

Se preverán siempre iluminación mediante lámparas eléctricas y en el caso de contar con instalación de energía, esta se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas y demás disposiciones vigentes.

INSTALACIONES CONTRA INCENDIO

Las instalaciones contra incendio en garajes cerrados se regularán por la Norma Básica contra Incendio (NBE-CIP-96) del M.O.P.U.

USO DE EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA

DEFINICIÓN

Son aquellos usos que el Ayuntamiento puede implantar para mejorar las infraestructuras municipales en las parcelas adscriptas a Sistemas Generales.

NORMAS DE VOLUMEN

DEFINICIONES GENERALES

A los efectos de la regulación de las condiciones que se fijan en las distintas zonas se establecen las siguientes definiciones:

a) Parcela:

Lote de terreno apto o no para edificación.

b) Solar:

Superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada, que cuenta con acceso rodado, abastecimiento de aguas, red de saneamiento y suministro de energía eléctrica. Además, deberán tener señaladas sus alineaciones y rasantes conformes al Proyecto de Urbanización.

c) Parcela mínima:

El tamaño mínimo de parcela en la que se permite edificar, por razón de su superficie o de su longitud de fachada. Las parcelas mínimas serán de 150 m².

Se podrán agrupar varias parcelas para realizar un complejo unitario, cumpliendo las siguientes condiciones:

1) Las diferentes zonas de edificación cumplirán las Ordenanzas de las parcelas que se agrupan salvo en lo referente a los retranqueos a los ejes medianeros.

2) La longitud máxima de fachada en cualquier alzado será de 65 metros.

d) Alineación oficial de calle:

Límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad privada.

e) Retranqueo:

Distancia mínima existente entre el elemento más volado de la edificación y la alineación oficial de calle o línea de separación de parcelas, salvo que se trate de elementos decorativos no superiores a 0,30 metros. En la zona de retranqueo no se permite ningún tipo de edificación, salvo cuartos de basura y contenedores.

f) Rasante:

Cota de la línea del borde interior de la acera vinculada a la parcela tomado en el punto medio.

h) Altura de la edificación:

Distancia vertical desde el arranque de los muros de fachada sobre la rasante (tal y como se define en el apartado f) y la parte superior del forjado de la última planta.

Las cubiertas inclinadas o tejados serán ejecutadas con tabiquería o con cielo raso inclinado, no se permitirán pendientes superiores a 30 grados, limitándose en éste las cubreras a una altura de 2 metros, medidos desde la parte alta del forjado, en el caso de ser este plano y se forme la pendiente con tabiquillos palomeros y desde el arranque del forjado inclinado en su caso.

i) Construcciones permitidas por encima de la altura:

Son las edificaciones y/o instalaciones que se sitúan por encima de la altura de la edificación permitida. Los antepechos situados por encima de la altura permitida en las cubiertas visitables no podrán superar la altura de 0,90 metros. No se permitirán elementos tales como depósitos de agua, gallineros, toldos, cañizos, tendederos, etc.

j) Sótanos y semisótanos:

Se permite en todas las parcelas de la edificación con las siguientes condiciones:

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 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 metro sobre la altura de la rasante oficial medida ésta hasta la parte inferior del forjado. En los semisótanos no se permitirán usos vivideros, toreándose 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.

k) Superficie de ocupación:

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres, destinadas a aparcamientos o instalaciones, se consideran a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie de ocupación.

l) Edificabilidad cuadrática:

Es el coeficiente entre la superficie total construida (incluyendo altillo, entreplantas, caseta de ascensores, pasillo, cajas de escaleras, etc.) y la superficie de la parcela. Se considera como superficie total construida la suma de la superficie cubierta de cada una de las plantas. Se considera superficie cubierta, la comprendida por la proyección vertical sobre un plano horizontal, de todas las zonas forjadas y cerradas, cualquiera que sea su función o destino.

m) Número de plantas:

Es el número de plantas que se permita edificar en cada parcela. Para su cómputo se tendrá en cuenta el número de plantas que queden por encima del terreno urbanizado, una vez concluida la edificación. Este número no podrá ser nunca superior al que la ordenanza particular permita. Contará como planta toda la edificación que, no cumpliendo con la condición de sótano, o semisótano, sobresalga sobre el terreno natural o adaptado, independiente de que esté bajo la rasante de la parcela.

SECCIÓN 3ª. NORMAS DE HIGIENE

NORMAS GENERALES DE HIGIENE

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

En particular cada complejo dispondrá de un cuarto de basura cerrado y empotrado en el muro de la parcela con capacidad adecuada al proyecto presentado.

SECCIÓN 4ª. NORMAS DE ESTÉTICA Y MEDIO AMBIENTE

NORMAS GENERALES DE ESTÉTICA Y DEFENSA DEL MEDIO NATURAL

Como norma general, se tenderá al uso de enfoscados en exteriores para pintar, o bien al hormigón visto de cuidada calidad. En el caso de pintura, será de colores lisos en su gama de ocre o pastel.

En la carpintería de exteriores se recomiendan los tonos fuertes y oscuros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En el caso de ser inclinadas, la cubrición se hará con teja de color natural.

Los casetones de escaleras deberán llevar cubierta inclinada rematada con teja.

Los remates de chimeneas de ventilación y otros elementos de extracción se harán al estilo del lugar.

Los muros de cerramiento de las parcelas se realizarán con piedras del lugar, al menos en su apariencia externa. Igualmente serán chapados de piedra los muros de contención de tierras que vayan a quedar a la vista. Queda prohibido la colocación de verja o cualquier otro elemento de cierre sobre la máxima altura permitida para los muros de cerramiento.

Se prohíben los letreros luminosos fuera de las parcelas destinadas al uso comercial. De existir letreros en los edificios, deberán ser opacos y se adosarán a los paramentos verticales, pudiéndose iluminar mediante focos.

Los muros de cerca no serán superiores a 1,60 metros y chapados en piedra del lugar.

Se cuidará de manera especial las soluciones estéticas dadas a las cubiertas visibles desde las zonas altas, tratando éstas como si de una fachada se tratara.

Asimismo, se conservará la vegetación de porte alto en todo el ámbito.

Las anteriores condiciones se reflejarán en los contratos de compra-venta, para su aceptación expresa por parte del adquirente de parcelas.

ORDENAZAS ESPECÍFICAS

• **PARCELA NÚMERO 1**

SUPERFICIE (m2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	Nº DE VIVIENDAS	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
4.320	Vivienda entre medianeras (1)	Comercial y Administrativo en planta baja	70	1,44	---	3 Plantas (2)	Nulo

- Residencial Colectivo.
- Será de tres plantas y 11,50 metros a cumbre.
- Se realizarán dentro de la parcela aparcamiento o garajes con capacidad para una plaza cada vivienda.

• **PARCELA NÚMERO 2**

SUPERFICIE (m2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	Nº DE VIVIENDAS	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
1.006	Vivienda entre medianeras	Comercial y Administrativo en planta baja	70	1,13	---	3 PLANTAS	Nulo

- Se realizarán dentro de la parcela aparcamientos o garajes con capacidad para una plaza cada vivienda.

• **PARCELA NÚMERO 3**

SUPERFICIE (m2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	Nº DE VIVIENDAS	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
1.006	Vivienda entre medianeras y/o adosada	Comercial y Administrativo en planta baja	70	1,13	---	3 PLANTAS	Nulo

- Se realizarán dentro de la parcela aparcamientos o garajes con capacidad para una plaza cada vivienda.

• **PARCELA NÚMERO 4**

SUPERFICIE (m2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	Nº DE VIVIENDAS	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
1.777	Vivienda entre medianeras y/o adosada	Comercial y Administrativ o en planta baja	70	1,13	---	3 PLANTAS	Nulo

- Se realizarán dentro de la parcela aparcamientos o garajes con capacidad para una plaza cada vivienda.

• **PARCELA NÚMERO 5**

SUPERFICIE (m2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	Nº DE VIVIENDAS	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
875	Vivienda entre medianeras y/o adosada		50	1,30	---	3 Plantas + Diáfana	Nulo

- La parcela tendrá una planta diáfana que no computará a efectos de edificabilidad, a excepción de la superficie ocupada y construida en los núcleos de acceso a las viviendas.

- Se realizarán dentro de la parcela aparcamientos o garajes con capacidad para una plaza cada vivienda.

• **PARCELA NÚMERO 6**

SUPERFICIE (m2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	Nº DE VIVIENDAS	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
1.050	Vivienda entre medianeras y/o adosada		50	1,25	---	3 Plantas	Nulo

- Se realizarán dentro de la parcela aparcamientos o garajes con capacidad para una plaza cada vivienda.

• **PARCELA NÚMERO 7**

SUPERFICIE (m2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	Nº DE VIVIENDAS	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
1.075	Vivienda entre medianeras y/o adosada	Comercial y Administrativo en planta baja	50	1,30	---	3 Plantas	Nulo

- Se realizarán dentro de la parcela aparcamientos o garajes con capacidad para una plaza cada vivienda.

• **PARCELA NÚMERO 8 (COMERCIAL)**

SUPERFICIE (m2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	Nº DE VIVIENDAS	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
310	Comercial		60	1,29	---	3 Plantas	Nulo

• **PARCELA NÚMERO 9 (SOCIAL)**

SUPERFICIE (m2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	Nº DE VIVIENDAS	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
600	Social		60	1,30	---	3 Plantas	Nulo

• **PARCELA PP1**

SUPERFICIE (m2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m2/e)	Nº DE VIVIENDAS	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
2.957	Plaza pública o Zona verde			180		1 Planta	Nulo

• **PARCELA PP2**

SUPERFICIE (m2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m2/e)	Nº DE VIVIENDAS	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
1.945	Plaza pública o zona verde					1 Planta	Nulo

• **PARCELA ZV**

SUPERFICIE (m2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m2/e)	Nº DE VIVIENDAS	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
509	Plaza pública o zona verde						

• **ESTACIÓN TRANSFORMADORA**

SUPERFICIE (m2)	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m2/e)	Nº DE VIVIENDAS	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
14	Planta transformadora						

08.2. Plano O-8. Ordenanzas PP aprobados. Propuesta.

