ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

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

Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística

ANUNCIO

3.508

Por el que se hace público el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 1 de octubre de 2026, cuya parte dispositiva literalmente dice:

PRIMERO. Aprobar definitivamente la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de Lomo Los Azules, para su categorización y ordenación pormenorizada como Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola, promovida por la Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomo Los Azules y Zonas Aledañas, de conformidad con el documento técnico redactado para su aprobación definitiva, presentado el 16 de junio de 2025 y completado mediante las correcciones, aclaraciones y documentos incorporados durante la tramitación del expediente, cuya identificación completa, incluyendo memoria, normativa, planos, anexos, tomos, archivos electrónicos, registros de entrada y códigos seguros de verificación, queda incorporada como anexo inseparable del presente acuerdo.

SEGUNDO. Resolver expresamente las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública en los siguientes términos:

a) Desestimar la alegación formulada por D. Massimiliano Rossini Verga, conforme a la contestación técnica obrante en el expediente.

b) Estimar la alegación formulada por D. Miguel Cristóbal Dámaso, en los términos recogidos en la documentación definitiva.

c) Estimar parcialmente la alegación formulada por Dª. Silvia Vega Santana, en los términos reflejados en la documentación definitiva y desestimarla en todo lo demás.

d) Estimar la alegación formulada por D. Lucas Álvarez Correa, en los términos incorporados al documento aprobado.

Las contestaciones técnicas emitidas respecto de cada alegación se asumen íntegramente como motivación del presente acuerdo y deberán notificarse conjuntamente con su parte dispositiva a las personas interesadas.

TERCERO. Ordenar que por los servicios administrativos de Planeamiento se proceda, previa su depuración sintáctica, a la publicación del presente acuerdo plenario de aprobación definitiva y la normativa correspondiente en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas para su entrada en vigor.

CUARTO. Dar traslado del presente acuerdo al Servicio competente del Cabildo de Gran Canaria, así como al Servicio competente de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias.

QUINTO. REMITIR a la Consejería competente en materia de ordenación territorial del Gobierno de Canarias el acuerdo de aprobación definitiva, acompañado de copia del documento técnico de la modificación aprobada, debidamente diligenciada en formato digital y archivo electrónico abierto, para su inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias, así como al Consejo Cartográfico de Canarias, con los mismos requisitos formales.

SEXTO. ORDENAR LA PUBLICACIÓN del texto íntegro del acuerdo y de la normativa aprobada en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas y en el Boletín Oficial de Canarias, en cumplimiento de la legislación

urbanística aplicable, con referencia expresa al Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 34, de 20 de marzo de 2023, en el que tuvo lugar la publicación del Informe Ambiental Estratégico de la presente modificación, produciéndose su entrada en vigor en los términos legalmente establecidos.

SÉPTIMO. El contenido jurídico urbanístico de las modificaciones del Plan General de Ordenación en el Sector Asentamiento Agrícola Lomos los Azules, aprobadas por el presente acuerdo, entrarán en vigor al día siguiente al de la publicación íntegra de este acuerdo y de la normativa en el Boletín Oficial de la Provincia.

OCTAVO. Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y 8, 45 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, se podrá interponer uno de los siguientes recursos: a) Con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido (salvo que se trate de un acto dictado por delegación en cuyo caso corresponderá la resolución al órgano delegante), en el plazo de UN MES, a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación. La interposición del recurso, excepto en los casos en que una disposición establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.Si transcurriese un mes desde el día siguiente al de la interposición del recurso de reposición sin que éste haya sido resuelto, podrá entender que ha sido desestimado e interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso administrativo de Las Palmas, en el plazo de SEIS MESES, a contar desde el día siguiente al de la desestimación presunta. b) Recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas dentro del plazo de DOS MESES contados desde el día siguiente al de la publicación en el B.O.P. L.P. o de la recepción de la notificación. En caso de optar por el recurso potestativo de reposición no se podrá interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio administrativo. Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que estime procedente."

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, 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 e igualmente se podrá consultar el documento técnico completo de aprobación definitiva en la sede electrónica municipal www.maspalomas.com.

EL CONCEJAL DE URBANISMO, PATRIMONIO PÚBLICO Y VIVIENDA (Decreto número 3266 de 21/06/2023), Alejandro Iván Marichal Ramos.

TÍTULO II. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO VI. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES.

1. CONDICIONES GENERALES

1. Los tipos de edificación a tener en consideración para cada asentamiento agrícola se establecen en correspondencia con las características territoriales y urbanísticas propias para cada asentamiento, las edificaciones existentes y, el entorno rural y natural en el que se localizan.

2. Dichas edificaciones deben preservar el carácter rural del suelo, así como medidas precisas para proteger el medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

3. La delimitación del asentamiento agrícola Lomo de Los Azules prevista en el presente documento del Plan se define gráficamente en el plano de ordenación pormenorizada que se corresponde con la alternativa 2 seleccionada.

4. El uso característico de los núcleos poblacionales considerados asentamientos agrícolas es el residencial familiar, relacionados con los usos agrícolas y cuyas características no justifican su consideración como suelo urbano.

5. El asentamiento agrícola propuesto tiene actualmente 44 viviendas dentro del ámbito de delimitación, cumpliendo con las determinaciones del artículo 35.1.que exige un número superior a 10 viviendas o una población residente mayor de cuarenta personas.

6. La densidad actual del asentamiento propuesto es de 1,05 viviendas/hectárea. La densidad bruta territorial del asentamiento agrícola deberá ser como máximo 2 viv/ha. (Parcela mínima de 5.000 m2).

7. El incremento de edificabilidad máxima correspondiente a 22 viviendas es de 4.000 m2 sin que dicha edificabilidad supere el 25% de la ya materializada, así establecido s/art. 35.6 de la LSyENPC'17.

8. Solo se podrán edificar aquellas parcelas que den frente al viario existente. No se permitirá la segregación de las parcelas cuando requieran de nuevos accesos para las parcelas resultantes.

2. CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN. SUELOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

1. Los terrenos afectados por la delimitación del ámbito del asentamiento agrícola quedan clasificados y categorizados como suelo Rústico de Asentamiento, en la subcategoría de Agrícola (SRAA), de conformidad con el art. 34 apartado c).1. de la LSyENPC'17, integrado por el núcleo de población existente en las condiciones especificadas reglamento.

2. Se entenderá por actuaciones edificatorias dentro de dicho núcleo:

a.) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.

b.) Las de rehabilitación edificatoria, entendiendo por tales, la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3. ORDENACIÓN Y REGULACIÓN. SUELOS QUE CONFORMAN LAS REDES PÚBLICAS.

La ordenación del asentamiento comportará el deber legal de entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales de uso público incluidos en la propia actuación.

1. Con carácter general, la obtención de suelo para los sistemas locales previstos se llevará a cabo a través de las cesiones gratuitas de acuerdo con la ordenación urbanística.

2. Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.

4. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

1. Se considerará parcelación o segregación toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes.

2. En todo caso, las parcelaciones y segregaciones estarán sujetas a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y, en su caso, en la sectorial que pueda resultar de aplicación.

3. Las parcelaciones y segregaciones en los asentamientos agrícolas, situados en suelo rústico quedan sujetas lo establecido en los arts. 275 y 278 de la LSyENPC'17 sin que les sea de aplicación la unidad mínima de cultivo

de conformidad con la Disposición adicional decimosegunda. Inaplicación de la unidad mínima de cultivo en asentamientos.

5. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

No se incluyen dotaciones ni equipamientos en el asentamiento agrícola, de conformidad con el artículo 69.2.d de la LSyENPC'17.

A escasa distancia del ámbito se localizan los siguientes 3 centros educativos, de los cuales solo el CEIP El Tablero cuenta con comedor y transporte público:

CENTRO: C.E.I.P. EL PEDRAZO

ETAPA: Colegio de Educación Infantil y Primaria

CÓDIGO: 35007520

Provincia: Las Palmas

Isla: GRAN CANARIA

Municipio: SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Dirección: C/ EL PEDRAZO, 1

Localidad: EL TABLERO

Código Postal: 35109

CENTRO: C.E.I.P. MANUELITA

ETAPA: Colegio de Educación Infantil

CÓDIGO: 35015206

Provincia: Las Palmas

Isla: GRAN CANARIA

Municipio: SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Dirección: ALBERTO MANRIQUE, 9 - PARCELA 1 - URB. SONNELAND

Localidad: MASPALOMAS

Código Postal: 35100

CENTRO: C.E.I.P. EL TABLERO

ETAPA: Colegio de Educación Infantil y Primaria

CÓDIGO: 35013908

Provincia: Las Palmas

Isla: GRAN CANARIA

Municipio: SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Dirección: AVDA. VEGA MONROY, N.º 21

Localidad: EL TABLERO

Código Postal: 35109

En la zona dotacional del sector S-20-A, se prevé un centro de pre- escolar y una zona docente, además de un área deportiva, de modo que se mejorarán los servicios relacionados con la escolarización, completando el ciclo y facilitando así la accesibilidad a los centros educativos.

Hay 4 farmacias en un radio de unos 2000 metros y el Centro de Salud de Maspalomas, en Calle Cruce del Tablero, s/n, se encuentra a unos 1.500 metros.

6. USOS PERMITIDOS.

De conformidad con los usos característicos, permitidos y autorizables previstos en la legislación, el régimen de usos para el asentamiento agrícola propuesto será el siguiente,

1. Usos característicos:

a.) Los usos agrarios.

b.) El acondicionamiento y mantenimiento de infraestructuras existentes.

c.) La conservación y mantenimiento de instalaciones y edificaciones preexistentes, asociadas a las actividades agrarias.

d.) Los usos y actividades que persigan la conservación de los valores naturales y culturales.

e.) Las actividades científicas y educativas, cuando requieran la implantación de instalaciones o edificaciones, con carácter permanente.

f.) Resto de usos previstos en la legislación vigente.

2. Usos permitidos:

a.) Los usos residenciales, evitando tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de una vivienda, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico. En todo caso, las viviendas serán de tipo unifamiliar y aislado, admitiéndose una sola vivienda por parcela, incluidas las ya existentes.

b.) Los usos industriales admisibles serán los vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal que sean compatibles con la vivienda, así como la pequeña industria relacionada con las actividades agrarias propias de la explotación.

c.) Los usos turísticos, limitados a los establecimientos de turismo rural, de acuerdo con lo que disponga la legislación sectorial.

d.) Los usos dotacionales preexistentes, sin que sea admisible nueva reserva de suelo con destino a espacios libres, dotaciones ni equipamientos.

e.)

3. Usos autorizables:

f.) Las infraestructuras y dotaciones públicas e instalaciones privadas de interés general, así como los equipamientos de promoción pública cuando resulte imposible, técnica, territorial o económicamente otra localización, y realizadas de forma que la afección al medio sea mínima, para lo cual se establecerán las medidas ambientales oportunas.

g.) Los usos industriales, vinculados a las actividades agrarias y/o necesarias para las personas residentes.

h.) Los usos comerciales y de servicios, igualmente vinculados a las actividades agrarias y/o necesarias para las personas residentes, así como la prestación de servicios profesionales.

i.) El uso turístico, solo en edificaciones existentes, pudiendo excepcionalmente incluir ampliaciones indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad o sectoriales.

j.) La restauración paisajística.

k.) La rehabilitación del patrimonio cultural.

l.) Se autorizan expresamente las actuaciones derivadas del Plan Territorial Especial de Ordenación de los Corredores de Transporte de Energía Eléctrica (PTE-31 prevista para el Tramo -06 Maspalomas- Santa Águeda, así como para el aprovechamiento hidroeléctrico de bombeo reversible de las presas de Chira-Soria y Cueva de las Niñas- Soria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo tercero del Decreto 41/2010, de 23 de abril, del Gobierno de Canarias (BOC nº 87, de 5 de mayo de 2010).

g.) Los usos agrarios preexistentes, cuyos actos de ejecución se regularán por lo previsto PTE-Agropecuario.

h.) El acondicionamiento y mantenimiento de infraestructuras existentes.

i.) La conservación y mantenimiento de instalaciones y edificaciones preexistentes, asociadas a las actividades agrarias.

j.) Los usos y actividades que persigan la conservación de los valores naturales y culturales.

k.) Las actividades científicas y educativas, cuando requieran la implantación de instalaciones o edificaciones, con carácter permanente.

l.) Los usos comunitarios y de espacios libres.

m.)

4. Usos prohibidos:

Los restantes.

7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Con carácter general, las parcelas delimitadas en el asentamiento agrícola son de titularidad privada, con excepción de las vías de comunicación (Camino de Lomo de Los Azules y Camino de Buenavista), que atraviesan el asentamiento, de Dominio Público, con algunas derivaciones, como el Camino de la Presa y viarios interiores, que permitan el acceso hacia fincas existentes, con referencias catastrales 35020A017090060000EP y 35020A01809410000EY.

NUM	REF. CATASTRAL	POL.	PAR.	USO	SUP. PARCELA M2	SUP. PARCELA AFECTADA ASENT. (APROX.) M2	PARTICIPACIÓN DEL INMUEBLE	Nº VIV./ PARCELA ACTUALES UDS.	SUPERFICIE CONSTRUIDA (APROX.) M2
1	35020A017000280000EJ	17	28	AGRARIO	70.023,00	23.418,00	33%	0	-
2	35020A018000360000EI	18	36	AGRARIO	55.683,00	55.683,00	100%	1	1.233,00
3	35020A018000370000EJ	18	37	AGRARIO	10.867,00	10.867,00	100%	1	198,00
4	35020A018000380000EE	18	38	AGRARIO	11.253,00	11.253,00	100%	0	-
5	35020A018000390000ES	18	39	AGRARIO	10.356,00	10.356,00	100%	1	259,00
6	35020A018000400000EJ	18	40	AGRARIO	4.981,00	4.981,00	100%	1	297,00
7	35020A018000410000EE	18	41	AGRARIO	5.275,00	5.275,00	100%	1	304,00
8	35020A018000420000ES	18	42	AGRARIO	18.901,00	18.901,00	100%	4	403,00
9	35020A018000430000EZ	18	43	AGRARIO	8.609,00	8.609,00	100%	1	266,00
10	35020A018000440000EU	18	44	AGRARIO	11.186,00	11.186,00	100%	2	695,00
11	35020A018000450000EH	18	45	AGRARIO	10.668,00	10.668,00	100%	0	-
12	35020A019003540000ET	18	46	AGRARIO	12.467,00	12.467,00	100%	2	548,00
13	35020A018000470000EA	18	47	AGRARIO	11.824,00	11.824,00	100%	1	243,00
14	35020A018000490000EY	18	49	AGRARIO	13.468,00	5.609,00	42%	1	423,00
15	35020A018000500000EA	18	50	AGRARIO	24.645,00	10.636,00	43%	0	170,00
16	35020A018001570000EO	18	157	AGRARIO	9.999,00	9.999,00	100%	0	351,00
17	35020A018000510000EB	18	51	AGRARIO	10.000,00	10.000,00	100%	0	-
18	35020A018001590000ER	18	159	AGRARIO	10.000,00	9.787,00	98%	2	427,00
19	35020A018000520000EY	18	52	AGRARIO	624,00	624,00	100%	0	311,00
20	35020A018000530000EG	18	53	AGRARIO	8.597,00	8.597,00	100%	1	809,00
21	35020A018000540000EQ	18	54	AGRARIO	9.001,00	9.001,00	100%	1	336,00
22	35020A018000550000EP	18	55	AGRARIO	54.980,00	13.707,00	25%	2	441,00
23	35020A018000580000EF	18	58	AGRARIO	14.933,00	14.933,00	100%	0	312,00
24	35020A018001490000EP	18	149	AGRARIO	10.000,00	9.482,00	95%	2	1.063,00
25	35020A018000570000ET	18	57	AGRARIO	14.934,00	5.073,00	34%	2	379,00
26	35020A018000940000EM	18	94	AGRARIO	19.314,00	4.180,06	22%	1	827,00
27	35020A018001890000EO	18	189	AGRARIO	9.235,00	2.336,94	25%	1	186,37
28	35020A018000630000EO	18	63	AGRARIO	15.780,00	5.136,00	33%	1	445,00
29	35020A018000620000EM	18	62	AGRARIO	16.650,00	10.258,00	62%	2	539,00
30	35020A018000610000EF	18	61	AGRARIO	6.965,00	6.965,00	100%	1	356,00
31	35020A018001610001RL	18	161	AGRARIO	5.216,00	5.216,00	100%	5	794,00
32	35020A018000590000EM	18	59	AGRARIO	7.024,00	7.024,00	100%	0	351,00
33	35020A018000600000ET	18	60	AGRARIO	3.484,00	3.484,00	100%	0	1.336,00
34	35020A017000330000ES	17	33	AGRARIO	11.969,00	11.969,00	100%	1	863,00
35	35020A017001590000ES	17	159	AGRARIO	5.595,00	5.595,00	100%	1	235,00
36	35020A017001530000ER	17	153	AGRARIO	5.523,00	5.523,00	100%	1	413,00
37	35020A017001580000EE	17	158	AGRARIO	9.919,00	9.919,00	100%	1	639,00
38	35020A017001680000EB	17	168	AGRARIO	9.950,00	6.531,00	66%	0	-
39	35020A017000320000EE	17	32	AGRARIO	20.177,00	817,00	4%	0	-
40	35020A017000340000EZ	17	34	AGRARIO	32.816,00	16.443,00	50%	3	1.128,42
C1	35020A017090060000EP CARRETERA	17	9006	AGRARIO	29.613,00	8.506,00	29%		
C2	35020A018091410000EY CARRETERA	18	9141	AGRARIO	17.485,00	5.394,00	31%		

8. FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades que, habiendo sido implantados con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan resulten incompatibles con el uso global que califica al ámbito delimitado del asentamiento agrícola o sean disconformes respecto a las condiciones que se establecen en esta normativa, quedarán en situación de fuera de ordenación.

2. Se entenderá por fuera de ordenación de carácter grave, cuando se encuentren en algunas de las situaciones siguientes:

a.) Cuando ocupen suelo calificado como viario o espacio libre público.

b.) Cuando su altura sea superior en más de dos plantas establecida como máxima por la norma específica de aplicación.

c.) Cuando se supere el número máximo de viviendas por parcela que sería autorizable como resultado de los parámetros establecidos en esta normativa o en las normas de planeamiento de desarrollo correspondientes que resulten de aplicación.

3. Se entenderá por fuera de ordenación de carácter leve cuando, resultandos disconformes con el Plan, no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior. Se entenderá como disconforme cuando se incumplan los parámetros tipológicos y/o volumétricos establecidos en esta normativa.

4. La calificación como fuera de ordenación no se aplica a los inmuebles que pudieran ser incluidos en el Catálogo municipal que establezcan medidas especiales de protección, no constando catalogación en el ámbito.

5. No se consideran fuera de ordenación los usos y edificaciones asentados sobre parcelas cuya superficie sea inferior a la estipulada por estas normas, siempre que dichas parcelas aparezcan inscritas con dicha superficie en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la de aprobación definitiva de este Plan.

Los efectos de la clasificación de fuera de ordenación son las siguientes:

1. En las instalaciones, construcciones y edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación grave solamente se permitirán obras de pequeñas reparaciones para mantenimiento de la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

2. En las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación leve se permitirán todas las obras excepto las de nueva edificación y reestructuración, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan o mantenimiento de la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

9. INFRAESTRUCTURAS.

1. Estructura viaria.

El acceso al Lomo de Los Azules se realiza a través de un vial denominado Camino de Lomo de Los Azules, dicho vial enlaza con el Camino de Buenavista y el Camino de la Presa.

Dicho vial sirve de soporte de acceso para la edificación y las instalaciones y servicios situados a ambos lados de dicha carretera.

1. En relación con el estado actual los servicios urbanos, con carácter general, éstos deberán cumplir con las condiciones de la normativa sectorial en vigor así como 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 y por la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, de la que se aprueba su Reglamento a través del Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, el cual es modificado por el Decreto 148/2001, de 9 de julio; mediante el correspondiente proyecto/proyectos de urbanización.

De acuerdo con la Encuesta de Infraestructuras y Equipamiento Local realizada por el Gobierno de Canarias, a través del ISTAC, dicha infraestructura viaria, considerada del tipo «travesía» es de titularidad pública.

1. Tiene un ancho aproximado de 5,00 - 8,00 metros y una longitud total de 2.415 metros lineales, referidos a la parcela catastral, que forma parte del asentamiento agrícola delimitado.

La parte más estrecha se corresponde con los Camino de Buenavista y los tramos más anchos con el Camino Lomo de Los Azules.

2. El estado de conservación de la pavimentación existente es bueno.

2. Servicios urbanos.

1. Los propietarios de las edificaciones e instalaciones deben asegurar la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente, de manera que se conecten a la red general existente.

2. Las viviendas existentes tienen conexiones a la red de suministro eléctrico, red de abastecimiento de agua y telefonía, el saneamiento se realiza a través de fosas sépticas. Existe alumbrado público.

3. Los nuevos tendidos de alumbrado público, suministro eléctrico o de telecomunicaciones y abastecimiento de agua deberán soterrarse siempre que resulte posible.

CAPÍTULO VII. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

10. DISPOSICIONES GENERALES.

1. La ordenación pormenorizada del asentamiento agrícola Lomo de Los Azules deberá llevarse a cabo de acuerdo con el régimen de usos y criterios generales de ordenación establecidos dentro del marco de la ordenación de carácter estructural en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución.

2. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación tendrán en cuenta el orden de prioridad y plazos señalados para las actuaciones previstas.

3. El incumplimiento de las previsiones contenidas por causa imputable al titular del terreno facultará al Ayuntamiento para aplicar las previsiones legales en orden a garantizar su ejecución.

4. Se deberá acreditar la efectiva puesta en explotación de los terrenos o el mantenimiento de las actividades agrarias de las fincas para su legalización, debiendo la edificación existente y propuesta estar justificada y ser proporcional a la explotación, no pudiendo existir más de una vivienda por parcela en consonancia con el artículo 69.2.a) de la LSENPC. La primera ocupación de las viviendas solo será posible previa acreditación de la puesta en explotación agrícola de conformidad también con el Art. 60.1.b) relativo a Usos, actividades y construcciones ordinarios específicos.

5. Los derechos y deberes de los propietarios en el ámbito de la Modificación Menor se regirán por los arts. 36,37 y 38 de la LSyENPC'17 y reglamento de desarrollo.

11. PARCELA MÍNIMA.

1. La unidad mínima de parcela apta para la edificación en el asentamiento agrícola: 5000 m2

2. Esta unidad mínima se corresponde con parcelas cuya ubicación forma parte del asentamiento agrícola delimitado específicamente en el plano de Ordenación Pormenorizada.

3. Se permite edificar, con carácter excepcional, en parcelas de inferior tamaño en caso de justificarse su carácter residual.

12. CONDICIONES DE DIMENSIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

12.1. OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

1. La edificabilidad se corresponde con la superficie edificable máxima de cada vivienda por parcela, incluyendo garajes, trasteros y elementos complementarios del uso residencial. Se computará la superficie conforme a los criterios de la Dirección General del Catastro.

2. Se establecen los siguientes parámetros:

a.) Edificabilidad máxima: 0,035 m2/m2

b.) Ocupación máxima: 3,5 % parcela

12.2. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

1. Con carácter general, la edificación no superará 2 plantas de altura o siete metros, de conformidad con el artículo 58 de la LSyENPC'17 referido con el asentamiento agrícola existente, medidos en cada punto del terreno que ocupen.

2. La altura de las edificaciones adosadas a la red viaria existentes a la entrada en vigor del presente documento se mide en el punto medio de dicha longitud de fachada, y en el caso que estén en el interior de la parcela, en el punto medio del terreno que ocupen.

3. La edificación no se emplazará en terrenos cuya pendiente supere el 50%.

4. La regla del punto 1. no se aplicará en el caso de los invernaderos y otras instalaciones temporales y fácilmente desmontables propias de la actividad agraria.

12.3. LONGITUD DE FACHADA

1. La longitud máxima de las fachadas, incluyendo en las mismas la proyección de cualquier elemento auxiliar de la edificación, no podrá ser superior a 20 metros lineales.

2. La longitud mínima del lindero frontal (frente mínimo de unidad apta para la edificación hacia la red viaria principal, Camino de Lomo de Los Azules, Camino de Buenavista y Camino de la Presa) será de 20 metros.

13. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

1. La edificación de la unidad apta para la edificación deberá ser necesariamente aislada quedando prohibidas las tipologías de edificación en hilera o pareada para el uso residencial.

2. Se prohíbe la tipología urbana residencial de “salón y vivienda”.

3. La edificación se ajustará a la tipología aislada, ocupando parcialmente la parcela la unidad apta para la edificación y disponiéndose de forma libre la edificación en el interior de dicha parcela, respetando los retranqueos.

4. Deberá respetar un retranqueo mínimo de tres metros a todos los linderos laterales y de cinco metros al eje de caminos.

5. En el caso de construcciones ya existentes adosadas a alguno de los linderos a la entrada en vigor del presente asentamiento agrícola, las nuevas construcciones se podrán adosar a dichas edificaciones sin que en ningún caso aumente la longitud de las fachadas ya existentes en dichos linderos.

6. En los espacios que separan la edificación a linderos no se admiten construcciones auxiliares o provisionales de ningún tipo.

7. Las edificaciones deberán mantenerse en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

14. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES.

Los usos compatibles con el residencial, así como las edificaciones relacionadas con la implantación de otros equipamientos autorizables deberán cumplir también con las determinaciones del tipo de edificación correspondiente al ámbito del presente asentamiento agrícola en la concreta parcela en que se encuentre la unidad apta para la edificación.

15. GESTIÓN DE RESIDUOS.

1. Los contenedores de reciclaje de residuos deben ser ubicados en localizaciones que produzcan menor molestia a los vecinos.

2. Serán colocados dentro de un recinto cuyas paredes no superen 1,5 metros de altura y con un acabado exterior recubierto de piedra o madera.

3. La administración deberá de controlar todos los vertidos ilegales presentes en el área y zonas aledañas, contando con la colaboración de los ciudadanos.

16. SERVICIOS.

Actualmente, de acuerdo con la Encuesta de Infraestructuras y Equipamiento Local más reciente disponible en la plataforma del ISTAC existen en dicho ámbito los siguientes servicios:

- Red de distribución de agua.

- Red de distribución de electricidad.

- Red de alumbrado público.

16.1. RED DE SANEAMIENTO

1. Dado que no existe red de saneamiento en el ámbito del Lomo de Los Azules, de conformidad con el artículo 37.3.c) de la LSyENPC'17, hasta tanto se produzca su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas, granjas deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas, quedando expresamente prohibido los pozos negros.

16.2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

1. La red de distribución de agua tiene suficiente caudal para dar servicio a las viviendas existentes y las previstas.

2. El consumo medio se sitúa entre 85-90 m3/día.

3. La calidad del servicio de abastecimiento es buena.

16.3. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

1. La ubicación del asentamiento agrícola propuesto coincide con el trazado de actuaciones derivadas del Plan Territorial Especial de Ordenación de los Corredores de Transporte de Energía Eléctrica (PTE-31) prevista para el Tramo -06 Maspalomas-Santa Águeda

2. La calidad del suministro eléctrico es buena.

17. INTEGRACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA.

Se aplicarán a las intervenciones que se realicen en los suelos rústicos de asentamiento las siguientes medidas ambientales, sin perjuicio de las que se establezcan de manera específica para cada asentamiento, en su ficha correspondiente.

a.) La nueva edificación que pueda implantarse debe adaptarse a los tipos arquitectónicos del ámbito.

b.) Se evitará las fachadas medianeras.

c.) Se integrará el asentamiento en el contexto paisajístico, mediante el adecuado tratamiento de la zona de contacto entre la delimitación del asentamiento y las áreas agrícolas con arbolado de gran porte.

d.) Las antenas de TV, radio, etc. serán ubicadas en la localización menos visible de las posibles.

e.) Los nuevos tendidos de alumbrado público, suministro eléctrico o de telecomunicaciones deberán soterrarse siempre que resulte posible.

f.) Los cerramientos perimetrales no emplearán muros ciegos de altura superior a los 150 cm que, en todo caso, deberán ser rematados en piedra. Por encima de esa altura, con un máximo de 50 cm., se debe emplear celosías, rejas y otros elementos no opacos.

CAPÍTULO VIII. EJECUCIÓN PLANEAMIENTO

18. ACCIONES QUE REALIZAR.

La caracterización del asentamiento poblacional de este núcleo cumple con las determinaciones legales que lo categorizan como asentamiento agrícola, por lo que hay que propiciar y ordenar dicho asentamiento evitando

los problemas derivados del abandono de dichos núcleos, asegurando una protección ambiental que favorezca la contención controlada de crecimiento así como la reducción de la huella de carbono en estos entornos eminentemente agrícolas, si bien con una necesidad plausible de crecimiento de la población de derecho.

Para la materialización de lo propuesto en el presente documento, la ordenación del asentamiento agrícola dentro del Plan general de Ordenación de san Bartolomé de Tirajana de 1996, tendrán que realizarse las siguientes acciones:

- Segregación de las parcelas.

- Legalización de las viviendas existentes en situación irregular.

- Proyecto de urbanización correspondiente a las vías incluidas dentro del asentamiento agrícola.

- Control tanto por parte de los vecinos como por parte de la administración, de todos los vertidos ilegales presentes y futuros en el área y zonas aledañas.

CAPÍTULO IX. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

19. ACCESIBILIDAD.

En base a la propuesta de la modificación menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la que se propone incluir dentro de ordenación el Asentamiento Agrícola objeto de esta de memoria, se incluyen la adaptación de la vía, entorno a la que se ha generado el Asentamiento agrícola, a lo especificado en la normativa vigente de accesibilidad.

Por tanto se debe hace referencia a lo definido por la 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 y por la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, de la que se aprueba su Reglamento a través del Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, el cual es modificado por el Decreto 148/2001, de 9 de julio.

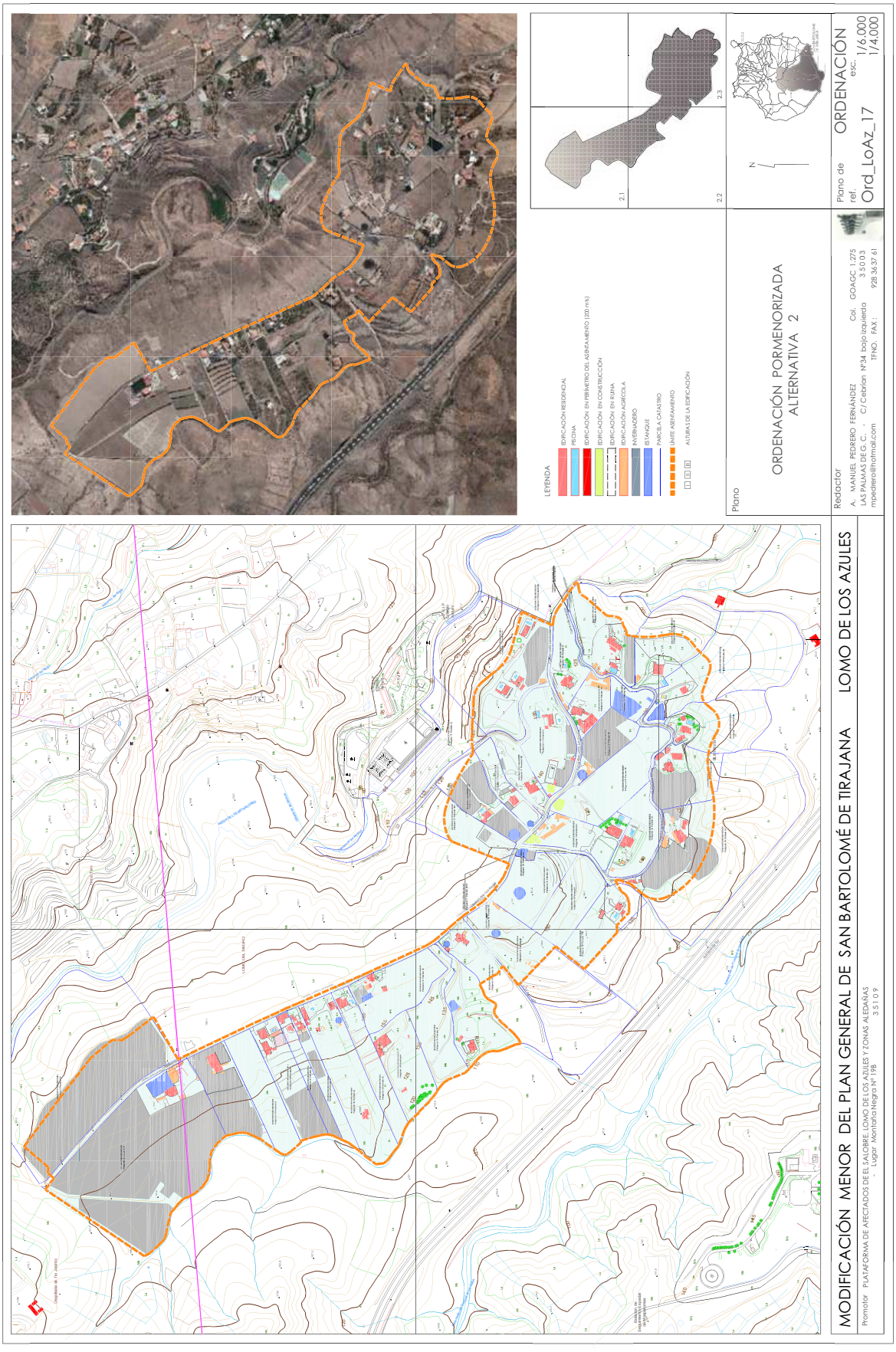
La Orden VIV/561/2010 habilita en su Artículo 5 dentro de Capítulo III Condiciones generales del itinerario peatonal accesible, a adoptar una solución de plataforma única de uso mixto para el tránsito de vehículos y peatones cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehiculares y peatonales.

Esta plataforma única deberá tener la calzada y la acera al mismo nivel teniendo prioridad el tránsito peatonal debiendo quedar diferenciada el pavimento de zona preferente para los peatones, así como la señalización vertical de aviso de los vehículos.

De forma complementaria el Manual del Reglamento de Accesibilidad de Canarias de la Ley 8/1995, de 6 de abril de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación en el punto U.1.1.2 Itinerarios mixtos del apartado U.1.1. Normas de diseño y trazado de recorridos públicos establece que estos recorridos deberán tener una anchura mínima de 3 m con una altura libre de obstáculos de 3 metros de alto y una franja peatonal adaptada claramente definida.

No deben existir peldaños aislados, ni escaleras ni interrupciones bruscas del itinerario y para poder habitarse un espacio de giro o cambio de dirección de un vehículo a motor debe existir un ancho de vía de 6,50 metros como mínimo.

2.111.253


MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA LOMO DE LOS AZULES
Promotor PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO DE LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS
Lugar Montaña Negra Nº 198 3.5.1.0.9
LEYENDA
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL
PISCINA
EDIFICACIÓN EN PERÍMETRO DEL ASENTAMIENTO (200 m ts)
EDIFICACIÓN EN CONSTRUCCIÓN
EDIFICACIÓN EN RUINA
EDIFICACIÓN AGRÍCOLA
INVERNADERO
ESTANQUE
PARCELA CATASTRO
LÍMITE ASENTAMIENTO
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN
Plano
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ALTERNATIVA 2
Redactor
A. MANUEL PEDRERO FERNÁNDEZ Col. GOAGC 1.275
LAS PALMAS DE G. C. - C/ Cebrián Nº34 bajo izquierda 3.500.03
mpedrero@hotmail.com TFNO. FAX: 928 36 37 61
Plano de ref. Ord_LoAz_17
ORDENACIÓN
esc. 1/6.000
1/4.000