



INDICE DE LA COMISION DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS
DE 22 DE JULIO DE 1.986.-

- I.- Plan Parcial El Lagar (Recurso de Reposición).
Folio número 1 Acuerdo Folio número 2.

- II.- Plan Parcial El Rincón (Recurso interpuesto por Don Pascual
Navarrete Fernández, término municipal de La Orotava).
Folio número 3 Acuerdo Folio número 3.

- III.- Plan Parcial Monte Bravo (término municipal de Santa Brígida).
Folio número 4 Acuerdo Folio número 4.

- IV.- Normas Subsidiarias de San Bartolomé de Tirajana.
Folio número 4 Acuerdo folio número 19.



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

Sesión Fecha: 22/07/86
Folio nº.: 01



En Las Palmas de Gran Canaria, a veintidós de julio de mil novecientos ochenta y seis, siendo las once horas, en la Sala de Juntas de la Consejería de Política Territorial, se reúne la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, bajo la Presidencia del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial y actuando como Vicepresidente el Ilmo. Sr. Don Juan Carlos Carracedo, Director General de Medio Ambiente; Ilmo. Sr. Don Federico Rivero Aleman, como Vocal representante de la Consejería de Obras Públicas Ilmo. Sr. Don Pedro García Pérez, como Vocal representante de la Consejería de Turismo y Transportes; Sr. Don Alberto Plasencia Díaz, como Vocal de libre designación; Sr. Don Cristobal Vargas Casañas, como Vocal de libre designación; Sr. Don Francisco Araña del Toro, como Alcalde Presidente del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana; Ilmo. Sr. Don Carmelo Padrón, Consejero de Urbanismo del Excmo. Cabildo de Gran Canaria; Sr. Don Carmelo Sosa Miranda, como representante de la Asociación de Empresarios; Sr. Don Javier Varona, letrado de los Servicios Jurídicos de la Comunidad Autónoma de Canarias, y, actuando como Secretario el Sr. Don Valeriano --- Díaz Castro, para tratar de los asuntos reseñados en el Orden y Convocatoria circulados al efecto.

Abierta la sesión por la Presidencia, se da cuenta por la Secretaría del Orden del día y, a continuación, se pasa a la lectura por el Secretario del primer punto del Orden del Día.

1.1. PLAN PARCIAL EL LAGAR (Recurso de Reposición).—

Seguidamente, se concede la palabra al Portavoz de la Ponencia Técnica de Tenerife y Vocal de libre designación, Sr. Don Cristobal Vargas Casañas, quien expuso a grandes rasgos la problemática de la zona y dió lectura del Recurso interpuesto por Don Fernando Fernández del Castillo en representación de Don Manuel Rodríguez Hernández, contra el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de fecha 6 de mayo de --- 1.986.

.../...



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

Sesión fecha: 22/07/86
Folio número: 02



../...

A continuación se abre un extenso debate acerca del citado Plan Parcial y se discute la coordinación del mismo con el resto del territorio y la dimensión que deben tener los Planes Parciales.

Seguidamente, toma la palabra el Presidente de la Comisión manifestando se haga constar en acta la necesidad de difundir una circular entre los distintos Colegios profesionales, Administraciones Locales y, en general a los interesados en el sector, en el sentido de la necesidad de que los Planes que se formulen deben de ir acompañados en lo sucesivo, de una descripción de la realidad física que concurre, y con planes a escala adecuada.

A continuación y tras extenso debate por los Vocales miembros, la Comisión acordó, con el voto en contra del Ilmo. Sr. Don Federico Rivero Aleman y cinco votos a favor:

"Visto el Recurso de Reposición interpuesto en tiempo y forma por Don Fernando Fernández del Castillo, en nombre y representación de Don Manuel Rodríguez Hernández, contra Resolución de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, de fecha 6 de mayo del año en curso, en la que se denegó la aprobación definitiva del Plan Parcial "El Lagar", en el término municipal de La Orotava.

Visto que las alegaciones del recurrente y la documentación aportada con el recurso desvirtúan los motivos que dieron lugar a la adopción de la resolución impugnada.

Visto que contra los acuerdos de la referida Comisión de Urbanismo procede la interposición de recurso de reposición ante la misma, siendo pues el Organismo competente para resolver, según lo dispuesto en el artículo 29.3 del Decreto 16/1986, de 24 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica de la Consejería de Política Territorial y se distribuyen las competencias entre sus Organismos.

En su virtud, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, acuerda:

ESTIMAR el recurso de reposición deducido por Don Fernando Fernández del Castillo, en nombre y representación de Don Manuel Rodríguez Hernández, contra la anterior Resolución dictada el 6 de mayo del año en curso, al condicionar superados los motivos que dieron lugar a denegar su aprobación, dando, en consecuencia, la aprobación definitiva a la Ampliación del Plan Parcial "El Lagar", en el término municipal de la Orotava".

.../..



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL

../...



Sesión fecha: 22/07/86
Folio número: 03

Seguidamente, se da lectura por la Secretaría del siguiente punto - del Orden del Día.

1.2. PLAN PARCIAL EL RINCON (Recurso interpuesto por Don Pascual Navarrete Fernández, término municipal de La Orotava).-

A continuación, se concede la palabra al Vocal de libre designación Sr. Don Cristobal Vargas Casañas, portavoz de la Ponencia Técnica de Tenerife, quien expuso a rasgos generales la problemática del expediente y dió lectura a continuación del escrito de recurso.

Seguidamente, y tras extensos debates, por los Vocales miembros, la Comisión con cinco votos a favor y uno en contra del Ilmo. Sr. Don Federico Rivero Aleman, acordó:

"Visto el Recurso de Reposición interpuesto, en tiempo y forma de Don Pascual Navarrete Fernández, contra la Resolución de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, de fecha 6 de mayo del año en curso, en la que se denegó la aprobación definitiva del Plan Parcial "El Rincón", término municipal de la Orotava.

Visto que las alegaciones del recurrente y la documentación -- aportada con el Recurso desvirtúan los motivos que dieron lugar a la adopción de la Resolución impugnada.

Visto que contra los acuerdos de la Comisión de Urbanismo procede la interposición de Recurso de Reposición ante la misma, siendo pues el Organismo competente para resolver, según lo dispuesto en el artículo 29.3 del Decreto 16/1986, de 24 de enero por el que se aprueba la estructura orgánica de la Consejería de Política Territorial y se distribuyen las competencias entre sus Organismos.

En su virtud,

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, acuerda: ESTIMAR el recurso de reposición deducido por Don Pascual Navarrete Fernández, contra la resolución del mismo Organismo de 6 de mayo de 1.986, por considerar superados los motivos que dieron lugar a denegar su aprobación y, en consecuencia, dar la aprobación definitiva al Plan Parcial "El Rincón", en el término municipal de La Orotava".

A continuación se da lectura por la Secretaría del siguiente punto del Orden del Día:

.../..



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

Sesión fecha: 22/07/86
Folio número: 04

.../...

1.3. PLAN PARCIAL MONTE BRAVO (Término Municipal de Santa Brígida).-

Seguidamente se concede la palabra a Don José Miguel Díaz Martínez, portavoz de la Ponencia Técnica de Las Palmas, quien leyó el acuerdo de la anterior Comisión, y explicó la subsanación de las deficiencias presentadas.

A continuación se concede la palabra al Vocal Representante de la Comisión de Obras Públicas, Ilmo. Sr. Don Federico Rivero Alemán, quien expuso que el nudo de la carretera no está resuelto, considerando además que la altura de los muros es excesiva, debiéndose reestudiar el tema de bordes, además de pedir un informe técnico al Organismo competente.

Seguidamente la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente por unanimidad acordó:

"Suspender la aprobación inicial del Plan Parcial Monte Bravo Término Municipal de Santa Brígida, al considerar que continúa sin solucionarse el nudo de la carretera comarcal de la Atalaya, no aceptando la exclusión de la vivienda del vértice superior, debiendo de solucionar el problema de la altura de los muros que es excesiva, así como se acuerda solicitar informe del Servicio de Carreteras."

Seguidamente se da lectura por el Secretario del siguiente punto -- del Orden del Día:

1.4. NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA.-

Toma la palabra el Secretario quien expuso las incidencias ocurridas en relación con el expediente proponiendo se leyeran conjuntamente el Acuerdo Plenario del Ayuntamiento, el Acuerdo suspensivo de la anterior Comisión y el Convenio suscrito por los propietarios mayoritarios de la zona turística con el Ayuntamiento.

Seguidamente se procede a la lectura de los documentos que se adjuntan a continuación, excepto el acuerdo suspensivo que obra en el acta de la sesión anterior.

.../...



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL



Sesión fecha: 22/07/86
Folio número: 05

En San Bartolomé de Tirajana, a 22 de julio de mil novecientos ochenta y seis.

SE REUNEN

De una parte, DON FRANCISCO ARAÑA DEL TORO, en su calidad de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, asistido por Don Lorenzo Castejón Mateo, Secretario General del indicado Ayuntamiento.

Y de la otra, los propietarios promotores titulares de más del 80% - de la superficie de los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan de Extensión Maspalomas-Costa Canaria de 1.964, de la zona turística de San Bartolomé de Tirajana, DON PEDRO AGUSTON DEL CASTILLO MACHADO, DON MIGUEL - ESCUDERO DEL CASTILLO y DON FERNANDO DEL CASTILLO Y BENITEZ DE LUGO, quienes respectivamente intervienen en nombre y representación de sus padres, - DON PEDRO, DOÑA ANA y DON ALEJANDRO DEL CASTILLO Y BRAVO DE LAGUNA, herederos del Excmo. Sr. DON ALEJANDRO DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO y DON EUSTASIO LOPEZ GONZALEZ, actuando como representante legal de la Entidad Mercantil - "Hijos de Francisco López Sanchez, S.L." (Lopesan), en su condición de Administrador General.

Los reunidos, en las respectivas representaciones que ostentan, con la salvedad antes dicha, se reconocen recíprocamente suficiente capacidad legal para celebrar el presente convenio, y,

E X P O N E N

1.- Que luego de haber sido aprobadas provisionalmente por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento del Municipio, se encuentran en la actualidad pendientes de su aprobación definitiva por parte de la Comisión de Urbanismo de Canarias, cuyo acto se precisa con urgencia por las mismas razones de insuficiencia de suelo ordenado y por los restantes motivos que justificaron el otorgamiento del "Convenio Urbanístico Base" de 21 de septiembre de 1.984 y sus anexos correspondientes.

2.- Que la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (en adelante C.U.), adoptó acuerdo en la sesión celebrada el 11 de julio pasado suspendiendo la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y devolviéndolas al Ayuntamiento con el fin de que se subsanasen supuestas deficiencias que más adelante se referirán.

3.- Que a raíz de la adopción del precitado acuerdo, el Sr. Consejero de Política Territorial, atendiendo a la urgencia del expediente, inició distintas gestiones tendentes a superar por vía de acuerdo entre las partes afectadas las causas que a su juicio impedían la aprobación definitiva de -

.../...



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

../...



Sesión fecha: 22/07/86

Folio número: 06

las Normas, habiéndose incluso elaborado proyectos de convenio que se concretan en el presente documento.

4.- Que la C.U. ha considerado imprescindible para proceder a la --- aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante Normas) subsanar, entre otros, determinadas deficiencias, según su criterio, que den respuesta a los siguientes problemas fundamentales de la zona:

- 4.1. El ecosistema dunar que supone el más singular de los espacios naturales de la isla, aunque ha sufrido deterioro en épocas preteritas, puede en parte recuperarse y preservarse solventando el problema que supone la edificación paralizada conocida como Hotel Centro Helioterápico y fijando las bases para solucionar el adecuado uso del ecosistema. En concreto la delimitación del suelo no urbanizable de protección especial del ecosistema dunar de Maspalomas deberá ampliarse hasta la canalización del Barranco, ya que de conformidad con el acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo en su sesión de fecha 6 de mayo de 1.986, - estos terrenos tienen la clasificación de suelo no urbanizable y forman parte del citado ecosistema.
- 4.2. La importancia de la construcción de la prolongación de la Autopista del Sur que no precisa del menor comentario distinto a insistir, una vez más, en su incuestionable urgencia y su alto -- coste de ejecución, razones por las cuales se requiere el con-- curso solidario de los propietarios comparecientes, con las instituciones autonómicas y municipales. En concreto:
 - a). Las Normas Subsidiarias deberán asumir como sistema general de comunicaciones, la carretera C-812 y su desdoblamiento - a la vista del modelo de desarrollo elegido en las mismas.
 - b). Se deberá proponer en las Normas Subsidiarias la forma de - obtención de suelo previsto para el desdoblamiento de la -- C-812 y el proyecto de autopista.
 - c). Teniendo conocimiento la Comisión de la alegación presentada al proyecto de Autopista, respecto a la variación del -- trazado en la zona de Lilolandia y dado que la actual delimitación de los polígonos 7 y 8 no permite su adecuado aprovechamiento, en el documento de las Normas se deberá rectificar el trazado de la Autopista de acuerdo con los criterios de la Consejería de Obras Públicas, ampliando los Polígonos citados de tal forma que se posibilite su desarrollo.
- 4.3. La situación intersticial y estratégica de las parcelas W, X, Y, y Z, y el suelo urbano calificado en esta zona por las Normas, se deberá reordenar sus aprovechamientos de forma que se pueda ubicar dentro de las mismas un parque urbano que palie los déficits de espacios libres del sector de Playa del Inglés.

- 4.4. En la zona comprendida por los polígonos 2, 3, 4 y 5 del suelo -

.../..



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

../...



Sesión fecha: 22/07/86
Folio número: 07

apto para urbanizar, se deberá determinar el esquema indicativo de sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y área verdes y equipamiento comunitario, recomendando acomodar el perímetro de la delimitación planteada de acuerdo con la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

5.- Que aún reconociendo que las apreciaciones de la Comisión de Urbanismo de Canarias no son todas compartidas sin reservas por los comparecientes, los reunidos consideran necesario soslayar los puntos de divergencias --renunciando incluso a exponer las razones de sus legítimas posturas diferenciadas--, al objeto de aunar esfuerzos en la línea de armonizar los lícitos intereses patrimoniales de los propietarios y empresarios, así como las exigencias del ordenado desarrollo económico, con las indeclinables aspiraciones de los intereses públicos que interpreta la Administración.

Por todo lo que antecede, y al objeto de coadyuvar a la más pronta --aprobación definitiva de las Normas, los reunidos, tras un amplio cambio de impresiones,

A C U E R D A N

Primero.- Que el Alcalde Presidente propondrá al Pleno Municipal --- adoptar acuerdo a remitir a la C.U. para que en la aprobación definitiva de las Normas y en los extremos que afectan a los propietarios comparecientes -- se consideren las siguientes variantes:

- 1.1. De acuerdo a los estudios pertinentes realizados por la --Consejería de Obras Públicas, el trazado de la Autopista --se modificará en la forma que refleja con caracter indicativo el plano 40-75 que se une al presente convenio, y que deberá ser confirmado por el proyecto definitivo de la autopista. Estudiada nuevamente la zona, como consecuencia --de la indicada modificación, se amplían los límites de los sectores de S.A.U. --en adelante sectores números 7 y 8, --que en las Normas aparecen como Polígonos, hasta el límite que resulte definitivo de la autopista.
- 1.2. Los sectores número 7, 8 y 10, verán aumentada su densidad en cuatro viviendas por hectárea, quedando fijada la densidad de dichos sectores en veintinueve viviendas por hectárea, para usos residenciales turísticos.
- 1.3. Se descalifica el sector número 9 atendido que sobre el --criterio de regularización que forma parte del modelo elegido --calificación de los espacios intersticiales entre --la autopista y la C-812, y que inicialmente justificó su clasificación, debe prevalecer en este caso las dificultades topográficas del terreno que aconsejan mantenerlo como S.N.U.

.../..



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL



Sesión fecha: 22/07/86
Folio número: 08

../...

- 1.4. La edificabilidad prevista en Las Normas aprobadas provisionalmente por el Ayuntamiento en la denominada "Ladera" del Campo de Golf, se trasvasa a 50.000 metros cuadrados de la parcela W, situados en la zona llana, tal como se señala en el plano que se adjunta --anexo número I--, quedando el resto del indicado conjunto --parte de la W, y parcelas X, Y y Z-- como parque urbano a ceder gratuitamente --por los particulares comparecientes.

La ordenanza aplicable a la citada parcela será la siguiente:

Uso: Residencial-Turístico.

Edificabilidad: 26.975 metros cuadrados construidos.

Altura: 2 plantas.

Separación a linderos: Igual a la altura de la edificación y como mínimo 4 metros.

En ningún caso la edificación sobrepasará la rasante de la Avenida Tour Operador TUI.

Como Ordenanzas Generales se aplicarán las previstas para el Campo de Golf.

- 1.5. Se modificará en las Normas el Plan Parcial Campo de Golf creando una nueva raqueta de 20.000 metros cuadrados de --parcela edificable, cuya situación se señala en el plano --que se adjunta, con la siguiente ordenanza:

Uso: Residencial-Turístico.

Superficie: 20.000 metros cuadrados.

Edificabilidad: 0'5 m²/m².

Altura: 2 plantas.

Separación a linderos: igual a la altura de la edificación

Asimismo, se califica como parque urbano de uso público, a ceder gratuitamente por los particulares, el área que se --señala en el plano que se acompaña --anexo número II-- con una superficie aproximada de 58.000 metros cuadrados. Se --mantendrá la propiedad privada de la construcción existente en el área delimitada donde se ubican instalaciones de mantenimiento del Campo de Golf, así como el suelo de su --emplazamiento y el acceso. Los terrenos que ocuparán en su día un anillo de aparcamientos concéntrico a la parcela --del centro comercial y su vial de comunicación con la antigua Avenida de Africa, también permanecen en el dominio de los particulares.

Todas las superficies precitadas se deducen de los 58.000 metros cuadrados aproximadamente referidos.

.../..



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

../...



Sesión fecha: 22/07/86
Folio número: 09

La zona denominada "La Ladera", delimitada en las Normas - como suelo urbano se incorpora a la superficie del Plan Parcial Campo de Golf, siendo susceptible, por tanto, de computar a los efectos de aprovechamientos deportivos previstos en este último plan.

1.6. Junto al fondo de saco de aparcamientos más próximo al mar, situado al borde de la "Ladera", se habilitará una parcela de 2.000 metros cuadrados, para destinarla, en una sola planta y con ocupación del 60%, a restaurante, mirador y bazares de souvenirs.

1.7. El suelo apto para urbanizar inicialmente aprobado, propiedad de la parte firmante, situado entre la futura autopista y la costa, se acepta sea reducido mediante la exclusión del sector 5, salvo en la parte afectada por la cesión gratuita del suelo, prevista en el apartado tercero y reflejado en el plano adjunto --anexo número III--. Tal exclusión únicamente obedece a que de acuerdo con el desarrollo poblacional y económico turístico previsible, mantener desde estas Normas la calificación de urbanizable para todo el sector 5 es de difícil justificación; no obstante, atendido que desde el Plan de Extensión está definido todo el sector como polígono, y siendo incuestionable su vocación urbana --salvo el área protegida se clasificará como urbanizable sin demora tan pronto como circunstancias sobrevenidas de crecimiento racional cuantitativo o cualitativo lo aconseje.

Segundo.- Los propietarios se comprometen a ceder a la Administración Autónoma los terrenos de su propiedad precisos para la prolongación de la Autopista hasta Pasito Blanco, y sus ramales de enlace con la C-812, así como los necesarios para el desdoblamiento previsto de la citada carretera --según el proyecto aprobado, en concepto de aportación gratuita de superficie que ocupará el sistema general viario.

El compromiso de cesión se mantiene aún cuando a resultas del proyecto definitivo de la autopista, el trazado sufra variaciones requeridas por condicionantes técnicos.

Tercero.- Asimismo, los propietarios ceden gratuitamente a la Administración Autónoma un área en el sector 5 con una superficie de 160.000 metros cuadrados de terreno bruto y un aprovechamiento máximo de 25 viviendas por hectárea, al objeto de que la Administración cesionaria pueda levantar la carga que para el cumplimiento de sus objetivos urbanísticos representa la situación descrita en el expositivo 4.1. negociando con los propietarios del Hotel Centro Helioterápico, responsabilizándose la Administración Autónoma del pago de cualquier indemnización o compensación que genere la clasificación como no urbanizable de protección especial del suelo correspondiente a la denominada parcela H del Plan Parcial Oasis, delimitada en las Normas Subsidiarias aprobadas provisionalmente, y, en su caso de la demolición

../..



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL



Sesión fecha: 22/07/86
Folio número: 10

../...

de la edificación paralizada conocida como Centro Helioterápico de Canarias, en el entendimiento de que la aceptación por el Ayuntamiento de la clasificación de suelo sugerida por la Comisión de Urbanismo de Canarias, quedará condicionada a la ratificación de este convenio por el Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial y por la propia Comisión de Urbanismo de Canarias.

Los propietarios comparecientes manifiestan que no son partícipes de la decisión del cambio de clasificación aludido, en base al criterio y competencia de la Administración.

La localización exacta de la referida área que se segrega del sector 5, se refleja en el plano adjunto, que, como los anteriores, firman los comparecientes.

Formando parte del mismo sector, los citados propietarios, ceden al Ilmo. Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana un segundo lote de suelo de 40.000 metros cuadrados de idéntico aprovechamiento que se entenderá como anticipo con cargo al 10% del aprovechamiento que corresponda ceder a los propietarios firmantes, en concepto de cesión gratuita y obligatoria del suelo apto para urbanizar del que son titulares; su localización física es la que se refleja en el plano adjunto y que se firma como anexo al presente Convenio.

Cuanto los gastos e impuestos que eventualmente deriven de forma directa o indirecta de la indicada cesión, serán de cuenta de quien en definitiva devenga titular en virtud de la pretendida negociación, sin que en ningún caso pueda repercutirse a los propietarios comparecientes.

Las cesiones de terrenos indicada bajo este ordinal están sometidas al modo o carga de destinarla al cumplimiento de los objetivos urbanísticos referidos en el expositivo 4.1. a todos los efectos legales.

Cuarto.- Los propietarios Sres. del Castillo y Bravo de Laguna autorizan a la Administración Autonómica para que, sin perjuicio de la vigencia y ejercicio de sus derechos dominicales y de posesión dentro de los límites legales, adopte con cargo a sus presupuestos y bajo su exclusiva responsabilidad, cuantas medidas redunden en la mejor conservación del ecosistema, tales como la limpieza, vigilancia, regeneración de especímenes botánicos, prohibiciones de extracción de arena, de acampada y señalización. Asimismo, todas aquellas medidas provisionales que deriven de su eventual declaración como espacio natural protegido, serán obviamente adoptadas por la Administración Autonómica, sin perjuicio, claro está, de las acciones legales que asistan a sus propietarios en orden a la defensa de sus intereses.

Quinto.- Con el fin de evitar posibles interpretaciones divergentes, los comparecientes coinciden en reconocer que la Ordenanza del sector 4 del Plan Parcial Campo Internacional, contenida en Las Normas, autoriza también los usos turísticos con sujeción a los restantes límites ordenancistas que definen su aprovechamiento urbanístico.

Sexto.- Los compromisos asumidos por los propietarios en el presente convenio se entienden sometidos a la condición suspensiva consistente en firmeza de la aprobación definitiva de las Normas, en los términos referidos en

../...



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL



Sesión fecha: 22/07/86
Folio número: 11

../...

el acuerdo primero. No obstante, luego de que la Comisión de Urbanismo de - Canarias, otorgue la aprobación definitiva a las Normas varias veces citadas en los términos señalados, y antes de que devengue firme la misma, la Administración Autonómica podrá hacer uso de las autorizaciones conferidas y derechos cedidos --a título de precario-- para afrontar problemas que siendo - puntuales claramente no sea conveniente esperar a ser resueltos cuando quede sin efecto la precitada condición suspensiva.

Séptimo.- El presente convenio será ratificado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, y se incorporará a las Normas como parte integrante de las mismas.

En cuyos términos los otorgantes dejan redactado este documento de -- convenio que en prueba de conformidad firman por cuadriplicado ejemplar en - el lugar y fecha en el encabezamiento indicado.



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL



Sesión fecha: 22/07/86
Folio número: 12

CLAUSULAS ACLARATORIAS Y COMPLEMENTARIAS AL CONVENIO DE COLABORACION
DE FECHA 22 DE JULIO DE 1.986.-

1.- Queda sin efecto la salvedad formulada por el Señor Alcalde en la comparecencia.

2.- El pacto primero comienza en el apartado 1.1. suprimiéndose el encabezamiento.

3.- La ocupación de la parcela W queda fijada en el 27%, y su edificabilidad se distribuirá a través de un estudio de detalle.

4.- En el apartado Tercero se mantiene la redacción primitiva hasta donde dice expositivo 4.1. añadiéndose a continuación: "Formando parte del mismo sector, los citados propietarios, ceden al Ilmo. Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana un segundo lote de suelo de 40.000 metros cuadrados - de idéntico aprovechamiento que se entenderá como anticipo con cargo al 10% de aprovechamiento medio que corresponde ceder a los propietarios firmantes en concepto de cesión gratuita y obligatoria del S.A.U. del que son titulares; su localización física es la que se refleja en el plano adjunto y que se firma como anexo número 5 al presente convenio.

Ambos lotes de suelo se imputan a atender los costes o cargas que pudieran derivarse y sean cualesfueren, tanto de la eventual demolición del centro helioterápico como de las demás circunstancias urbanísticas que concurren en la solución del problema descrito en el expositivo 4.1., en el entendimiento de que la aceptación por el Ayuntamiento de la clasificación de suelo sugerida por la Comisión de Urbanismo de Canarias, quedará condicionada a la ratificación de este convenio por el Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial y por la propia C.U.C.

Los propietarios comparecientes manifiestan que no son partícipes de la decisión del cambio de clasificación aludido, en base al criterio y competencia de la Administración.

La localización exacta de la referida área que se segrega del sector 5, se refleja en el plano adjunto, como anexo número 4, que, como los anteriores firman los comparecientes.

Cuantos gastos e impuestos que eventualmente deriven de forma directa o indirecta de la indicada cesión serán de cuenta de quien en definitiva devenga titular en virtud de la pretendida negociación sin que en ningún caso pueda repercutirse a los propietarios comparecientes.

.../...



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL



Sesión fecha: 22/0/86
Folio número: 13

../...

La cesión de terrenos de 160.000 metros cuadrados indicada bajo este ordinal está sometida al modo o carga de destinarla al cumplimiento de los objetivos urbanísticos referidos en el expositivo 4.1. a todos los efectos legales."

5.- Se entiende la expresión "firmeza" del acuerdo Sexto, como "agotada en la vía administrativa".

6.- Se añade una cláusula más del siguiente tenor: La escrituras públicas de la cesión de terrenos se otorgará dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que lo solicita la Administración o los particulares, y - en todo caso siempre que se hubiese producido la publicación de la aprobación definitiva de las Normas en el B.O.C.A.C. y agotada la vía administrativa.

7.- El acuerdo Siete queda de la forma siguiente: El presente convenio será ratificado por la C.U. y M.A. de C. en el sentido de su incorporación a las Normas como documento integrante de las mismas.

8.- En el acuerdo Primero, apartado 1.5., segundo párrafo, debe entenderse que la calle de acceso al centro comercial así como la de los ---aparcamientos tendrá el mismo carácter que la del resto de la Urbanización del Campo de Golf.



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL



Sesión fecha: 22/07/86
Folio número: 14

DON LORENZO CASTEJON MATEO, SECRETARIO GENERAL DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA,

CERTIFICO: Que por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 21 de julio de 1.986, se adoptó entre otros, el acuerdo siguiente:

"1.- NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.- ACUERDOS QUE PROCEDAN A LA VISTA DE LA RESOLUCION DE LA COMISION DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS, DE 11 DE JULIO DE 1.986.-

Después de dar lectura a la moción y tras una exposición por parte del Sr. Alcalde sobre el tema debatido, pidiendo excusas a los miembros corporativos por el retraso en la celebración del Pleno por encontrarse en la Consejería de Política Territorial, por la Alcaldía Presidencia se somete a votación la declaración de urgencia el asunto epigrafiado, lo que se acuerda por unanimidad de los miembros asistentes, mayoría absoluta legal.

Visto el asunto epigrafiado, el proyecto de convenio de colaboración redactado, a suscribir por la Alcaldía Presidencia y el informe emitido por los correspondientes servicios municipales, y oído al Sr. Alcalde Presidente, quien en una larga exposición informó a los miembros Corporativos del proceso seguido por el expediente de las Normas Subsidiarias Municipales desde su aprobación provisional hasta el día de la fecha y, en particular, acerca de las gestiones del Sr. Consejero de Política Territorial para superar por vía de acuerdo entre las partes afectadas las causas que, a su juicio, impedían la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y de las conversaciones habidas entre representantes de la indicada Consejería, de este Ayuntamiento y de los referidos propietarios, por unanimidad, mayoría absoluta legal, se acuerda:

Primero.- Calificar como ZOna de protección la denominada Montaña La Arena. Descalificar parte del sector número 5, respetando como suelo apto para urbanizar los 200.000 metros cuadrados que figuran en el plano - que se acompaña al Convenio suscrito antes citado.

Segundo.- Aceptar íntegramente el informe de los servicios municipales respecto del S.N.U. en la zona de la Aldea Blanca.

Tercero.- Aceptar el informe técnico y, en consecuencia, disponer que, en ejecución de las Normas Subsidiarias se redacten unas transitorias que posibiliten la realización de determinadas edificaciones e instalaciones en el S.N.U. de protección natural.



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

.../...



Sesión fecha: 22/07/86
Folio número: 15

Cuarto.- Aceptar el informe técnico correspondiente.

Quinto.- Aceptar el correlativo informe técnico y por ello incorporar a las Normas los parcelarios catastrales, señalando el equipamiento existente.

Sexto.- Proponer como localización alternativa de la planta desalinizadora, la zona de instalaciones generales del Barranco de las Burras.

Séptimo.- Considerar la documentación relativa al litoral como información de las Normas, manteniendo las líneas generales del tratamiento de la Costa en lo que al programa de necesidades se refiere, bien entendido que sus determinaciones se definirán en el planeamiento correspondiente.

Octavo.- Ampliar la delimitación del S.N.U. de protección especial del ecosistema Dunar de Maspalomas hasta la canalización del Barranco, de conformidad con el acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo de Canarias en sesión de fecha 6 de mayo de 1.986 y con las condiciones previstas en el convenio presentado.

Noveno.- Aceptar el informe técnico emitido.

Décimo.- Ratificar la calificación de sistema general de los terrenos de la C-812 y su desdoblamiento, contenida en las Normas remitidas.

Undécimo.- Aceptar la propuesta que sobre el particular se contiene en el proyecto de convenio a que se alude en el encabezamiento y el escrito presentado por Don Manuel, Don Juan, Doña Rosario y Doña Susana del Castillo sobre cesión de terrenos de la C-812, Autopista y sus enlaces, así como otras donaciones con fines culturales.

Duodécimo.- Aceptar la propuesta de solución elaborada por los servicios técnicos quedando modificadas las Ordenanzas y/o las superficies de las parcelas 30, 32, 33, 7, 8 y 34 del P.E. Sonneland y la rectificación de linderos de la Parcela "A" de Lilolandia.

Decimotercero.- Aceptar la propuesta de solución elaborada por los Servicios Técnicos, que queda integrada en las Normas.

Decimocuarto.- Aceptar igualmente la propuesta elaborada por los Servicios Técnicos.

Decimoquinto.- Aprobar la reordenación de las parcelas W, X, Y y Z y el suelo urbano, calificado en esta zona por las Normas Subsidiarias en la forma prevista en el proyecto de convenio presentado.

Decimosexto.- Aceptar la variación del trazado de la Autopista y consecuente redelimitación de los sectores 7, 7 bis y 8, con supresión de la zona de camping --cuyo plan sectorial deberá revisarse--, condicionado al informe favorable de la Consejería de Obras Públicas. Este trazado tendrá carácter meramente indicativo hasta su aprobación, manteniendo los criterios sobre cesión de terrenos que se exponen en el Convenio.

.../..



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL



Sesión fecha: 22/07/86
Folio número: 16

.../...

Decimoséptimo.- Se acepta el criterio de la Comisión relativo a rectificar la delimitación de zonas de los Polígonos 11 y 12 y Parque Urbano del Veril, debiéndose realizar su distribución en el Plan Parcial correspondiente. Quedan, por tanto, dos sectores delimitados de la siguiente forma:

Sector 11.- Limitado al Norte y Oeste por la Autopista y vía de enlace con El Veril; al Este con el Barranco de las Burras y al Sur con la ---- C-812 desdoblada, siendo los límites del sector la zona de servidumbre de las vías y cauces señalados con la edificabilidad y el uso previstos en las Normas.

A la vista del escrito presentado por los propietarios del polígono 11, y debido a su escasa entidad, a los antecedentes habidos en las Burras y, a que la Parcela reúne los requisitos del artículo 78 de la Ley del Suelo, se califica como suelo urbano, debiendo desarrollarse un estudio de detalle donde se establezcan las reservas de suelo y las cesiones en función de la población de los polígonos 11 y 12 en la proporción que le corresponda, situando el aprovechamiento medio en terrenos destinados a población permanente.

Sector 12.- Formado por los terrenos comprendidos al S. de la Autopista, al Norte de la C-812 desdoblada, al Oeste del enlace de la autopista con el Veril y al Este de Bellavista y Lote 72 de ampliación de Playa del Inglés. Estará constituido, en consecuencia, por las superficies de los antiguos polígonos 12, parte del 11 y Parque Urbano de El Veril, de forma que manteniendo el aprovechamiento previsto se redistribuya de forma más adecuada.

Decimooctavo.- Asumir como determinaciones de las Normas en el sector de Bellavista la delimitación, la asignación de usos globales y la definición de los aprovechamientos, teniendo al resto de las prescripciones un carácter orientativo al tratarse de una zona que se estudió conjuntamente con San Fernando en los convenios urbanísticos.

Decimonoveno.- Aceptar la definición del esquema de los sistemas generales elaborada por los servicios técnicos municipales, así como la recalificación del polígono 5 como suelo apto para urbanizar, excepto en los terrenos objeto de cesión, recogida en el Convenio.

Vigésimo.- A la vista del informe emitido y del escrito remitido -- por Don Manuel, Don Juan, Doña Rosario y Doña Susana del Castillo y del Castillo, en la que se ceden los terrenos ocupados por la C-812, Autopista y enlaces, facilitando así su ejecución y de las necesidades de disponer de suelo para viviendas, así como la posibilidad de concentrar la cesión del aprovechamiento medio correspondiente a sus propiedades en el Lomo de Maspalomas, se mantiene la calificación de S.A.U., considerando que por las condiciones en que está prevista la ejecución de la Autopista, mitiga los efectos de barrera que en otras condiciones serían insalvables, potenciando la zona ya construida en el Lomo e incorporándola al espacio urbano.

Vigésimo primero.- Mantener la calificación de la Gloria como suelo urbano, introduciendo en las Normas, como criterio para la formulación de los Planes Parciales de los sectores 9 y 10, que los estándares urbanísticos fija-

.../..



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL



Sesión fecha: 22/07/86

Folio número: 17

../...

dos en el Reglamento de Planeamiento se incrementarán en la cuantía necesaria para absorber los déficits de equipamiento de los Planes en San Agustín, Las Burras, Morro Besudo y Rocas Rojas, descalificando las zonas del polígono 9, que por su topografía son inedificables.

Vigésimo segundo.- Aprobar la delimitación de un (1) sector de ---- S.A.U. de ocio en el Barranco del Tablero, no existiendo inconveniente en que se delimiten varios sectores siempre que se prevea el establecimiento de la vía, según las condiciones expuestas en el informe técnico.

Vigésimo tercero.- Aceptar como propias las variantes o alternativas a las modificaciones puntuales del planeamiento siguiente:

- a). Parcela B de San Agustín.
- d). Parcela B de Playa del Inglés.
- e). Parcela G de Playa del Inglés.
- f). Parcela I de Playa del Inglés.
- h). Lote XII de San Fernando.
- j). Lote 9 de ampliación de San Fernando, destinado a EGB.

Manteniendo la propuesta municipal para las siguientes parcelas:

b). Parcela D-1 de San Agustín, por estar aprobada por silencio administrativo, reconocido en el Pleno Municipal.

c). Parcela E de San Agustín, por las consideraciones aportadas por el promotor en la alegación presentada en el periodo de información pública y que consta en el expediente remitido.

g). Lote 71 de ampliación de Playa del Inglés por encontrarse el proyecto básico realizado aprobado por C.M.P., pendiente del requisito de entrega el proyecto de ejecución para la obtención de la licencia. La modificación introducida en las N.S. se reduce a limitar la altura máxima edificable, que no estaba limitada en la Ordenanza primitiva.

i). No se introducen modificaciones en el Parque deportivo del Campo de Golf, ya que el mismo está ejecutado y la garantía de su mantenimiento depende de los propietarios como cualquier instalación deportiva privada.

Se propone además:

1.- A la vista del escrito presentado por Don Tomas Roca Suárez, la modificación de la edificabilidad de la parcela Q de San Agustín, teniendo en cuenta que su destino es asistencial, y ésta variación supone una mejora del servicio que presta a la zona turística, se mantiene la Ordenanza actual incrementando en $0,125 \frac{m^2}{m^2}$ por planta su edificabilidad, lo que supone un aumento de $150 m^2$ por planta.

2.- Considerar la parcela Q del Campo Internacional el uso residencial compatible con servicios sanitarios.

Vigésimo cuarto.- Aceptar la propuesta del informe técnico y, en consecuencia modificar la Normativa en el sentido que se señala en el acuerdo de la C.U. y se establece como condiciones de edificación de las viviendas familiares aisladas, las siguientes:

../...



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL



Sesión fecha: 22/07/86
Folio número: 18

../...

Edificabilidad: 0'2 m²/m².
Parcela mínima: 10.000 m².
Altura máxima: 2 plantas y 7 metros.
Retranqueos y linderos: 10 metros.

Computarán a efectos de edificabilidad los sótanos y semisótanos, prohibiéndose las fachadas ciegas típicas de construcciones medianeras.

Vigésimoquinto.- Aprobar el proyecto de convenio referido, facultando a la Alcaldía Presidencia para suscribirlo con las modificaciones necesarias en su caso para alcanzar los fines previstos en el mismo.

Vigésimo sexto.- Facultar, asimismo, a la Alcaldía Presidencia para otorgar la Escritura de donación de la Casa Condal de San Fernando de Maspalomas con los Señores del Castillo y del Castillo.

Vigésimo séptimo.- Felicitar expresamente con constancia en su expediente personal a los funcionarios Doña Pilar Herrera Rodríguez, Don Enrique Blanco Bautista, Don Sebastián Torres Sánchez y Don Pedro Franco López por los trabajos extraordinarios realizados, hasta altas horas de la noche, en diversas ocasiones para llevar a término las conclusiones finales de las Normas Subsidiarias.

Todo ello a reserva de los términos que resulten de la lectura y aprobación del acta correspondiente, de conformidad con el artículo 321 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

Y para que así conste libro la presente de orden con el Visto Bueno - del Sr. Alcalde en la Villa de San Bartolomé de Tirajana, a veintiuno de julio de mil novecientos ochenta y seis.



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL



Sesión fecha: 22/07/86
Folio número: 19

../...

A continuación tras extensos debates y en cada uno de los puntos del acuerdo suspensivo de la sesión anterior y que por razones obvias resulta - prácticamente imposible de reproducir en la presente acta, la Comisión de - Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, por mayoría de votos y la absten--- sión del Ilmo. Sr. Don Federico Rivero Alemán, acordó:

"Aprobar definitivamente las Normas subsidiarias de San Bartolo mé de Tirajana, toda vez que las deficiencias advertidas por la Comisión en sesión celebrada el 11 de julio del presente año, - han sido subsanadas por el Ayuntamiento, debiendo sin embargo - introducirse las siguientes rectificaciones:

1º.- Para el desarrollo de los parques urbanos y del Suelo Apto para urbanizar, afectado por cauces de barranco será necesario presentar junto con la documentación del Plan correspondiente - un proyecto de deslinde de los cauces públicos y aprovechamiento de las áreas marginales.

2º.- Delimitar el Suelo Apto para urbanizar de ocio situado en el barranco del Tablero, de acuerdo con el plano que se adjunta.

3º.- Mantener la ordenación de la parcela D.1 y como se recoge en el Plan Parcial de San Agustín de acuerdo con los criterios expuestos en la Orden Departamental del Consejero de Política - Territorial de 10 de enero de 1.986, en tanto se resuelva el re curso de reposición interpuesto ante dicho órgano.

4º.- Establecer en el lote 71 de Ampliación de Playa del Inglés una zona libre y de equipamiento socio-cultural de uso público y de acuerdo con el plano adjunto. Debiéndose además introducir en el procedimiento de concesión de la licencia de edificación, un informe previo de la Dirección General de Medio Ambiente sobre el impacto ambiental de las obras a ejecutar.

5º.- Con carácter previo a la tramitación del Plan Parcial del sector 12, el Ayuntamiento definirá los límites del parque urbano colindante con dicho sector de acuerdo con las directrices - siguientes:

- El parque deberá servir a la población del suelo urbano existente.
- Las zonas residenciales tendrán un tratamiento continuo.

6º.- No aceptar la modificación propuesta por el Ayuntamiento - relativa a la peatonalización de un tramo de la calle que divide la zona de equipamiento social y la zona verde en el área de San Fernando.

7º.- Incorporar los convenios suscritos entre el Ayuntamiento y los propietarios mayoritarios del Suelo Apto para urbanizar pre visto, como determinaciones de las propias Normas Subsidiarias"

.../..



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL



Sesión fecha: 22/07/86
Folio número: 20

../...

Seguidamente toma la palabra el Presidente de la Comisión, agradeciendo a los asistentes el esfuerzo realizado y en especial a los Servicios Técnicos de la Consejería por el interés demostrado en los días anteriores.

A continuación tomó la palabra el Alcalde Presidente del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, agradeciendo a todos los asistentes el interés demostrado en la aprobación definitiva de las Normas.

Seguidamente tomó la palabra el representante de los Empresarios de la construcción Sr. Don Carmelo Sosa Miranda, quien felicitó a los Servicios Técnicos de la Consejería en Las Palmas y a los asistentes en general por el esfuerzo realizado, haciendo constar la importancia que para el sector que él representa tiene la presente aprobación, si bien, quiere hacer constar que en su opinión debería de primar el interés general del sector y de los administrados sobre intereses particulares por importantes que estos fueran.

A continuación tomó la palabra el Ilmo. Sr. Don Carmelo Padrón, - representante del Exco. Cabildo Insular de Gran Canaria, felicitando al Sr. Alcalde por la consecución de un planeamiento que seguramente ayudará a la mejor ordenación del municipio, si bien consideró que se podría mejorar el estudio sobre las Normas Subsidiarias por parte del Ayuntamiento.

Seguidamente tomó la palabra el Ilmo. Sr. don Federico Rivero Aleman quien quiso hacer constar en acta la recomendación de que por parte del Ayuntamiento se refunda toda la documentación a fin de que la normativa y planos a manejar en la práctica no resulte imposible.

Y siendo las 00'04 horas, se levanta la sesión, de todo lo cual como Secretario doy fé.

VO BO
EL PRESIDENTE,



EL SECRETARIO DE LA COMISION,