

2021 - 96768

05/07/2021 17:43

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS
PALMAS DE GRAN CANARIA

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 16 “PLAZA AMÉRICA-
CAYETANA MANRIQUE
(MESA Y LÓPEZ)”

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

FASE: APROBACIÓN DEFINITIVA. MARZO 2021

TOMO I. MEMORIA INFORMATIVA



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
C/ León y Castillo, 270 35.005



URBANFIX S.L./ Doctor Verneau 1, oficina 107. Vegueta – LPGC

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de
Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

F006754ad13505062d507e5029071129M

2021 - 96768

05/07/2021 17:43

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

CONTENIDO

CAPÍTULO I.	INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS	I-2
1.1.	INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES	I-2
1.2.	SITUACIÓN	I-4
1.3.	DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA PRIVADA.....	I-4
1.4.	EQUIPO REDACTOR DE LA PRESENTE FASE.....	I-5
1.5.	ANTECEDENTES.....	I-6
1.6.	ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS	I-6
1.7.	CONTENIDO Y VIGENCIA.....	I-7
1.8.	MARCO JURÍDICO	I-7
1.9.	LEGISLACIÓN SECTORIAL	I-9
CAPÍTULO II.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	II-15
1.10.	UNIDAD DE ACTUACIÓN 8.2	II-15
1.11.	ESTUDIO DE DETALLE	II-16
CAPÍTULO III.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	III-18
CAPÍTULO IV.	PLANEAMIENTO VIGENTE.....	IV-20
1.12.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA: ÁREAS DIFERENCIADAS EN EL PGO´12	IV-20
1.13.	LA AD 16 EN EL CONTEXTO DEL PGO´12.....	IV-21
1.14.	DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE LA AD-16 EN EL PGO´12	IV-25
1.15.	ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	IV-27
CAPÍTULO V.	ESTRUCTURA VIARIA Y DE MOVILIDAD	V-29
CAPÍTULO VI.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	VI-30
CAPÍTULO VII.	APLICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN	VII-32
1.16.	DEBERES DEL PROMOTOR	VII-32
1.17.	CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN	VII-33



CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

1.1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El día **28 de septiembre de 2018** – R.E. 143960 – tuvo entrada en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, escrito promovido por la Entidad “ Residencial Las Américas S.L.” solicitando la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-16 Plaza América – Cayetana Manrique (Mesa y López) y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes de dicho Ayuntamiento. Dicha solicitud se acompañó del Borrador de la Modificación Menor (en adelante MM) y del Documento Ambiental Estratégico en soporte digital.

Mediante Resolución núm. 51380/2018 de **20 de diciembre** del Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo se acuerda la iniciación del expediente del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-16 Plaza América – Cayetana Manrique (Mesa y López), y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes.

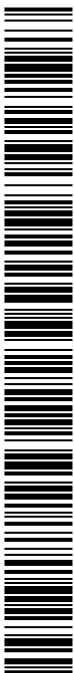
La Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en sesión celebrada con fecha **26 de abril de 2019** adoptó acuerdo para la formulación del Informe Ambiental Estratégico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental. A tenor de este informe se concluyó por dicha Comisión lo siguiente:

“ Vista la toma en consideración de las consultas, la aplicación del supuesto de modificación menor al que el artículo 165 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, procede informar FAVORABLE la evaluación ambiental estratégica simplificada en la Modificación del Plan General de Ordenación en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-16 “Plaza América-Cayetana Manrique” al no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente. A tal efecto, se propone resolver la Alternativa 2 como opcional ambientalmente más adecuada, sin perjuicio de las consideraciones sobre su idoneidad urbanística. En este sentido, se remite al documento de Aprobación Inicial de la Modificación el acompañamiento de un apartado específico de Estudio de Integración Paisajística en que se aglutine la información existente en el Documento ambiental sobre esta temática”¹

Con fecha **16 de mayo de 2019** se remite notificación a la Entidad Promotora de la MM del que se extracta el siguiente contenido:

“... Una vez culminada la tramitación de la evaluación ambiental del documento, procede continuar con su tramitación urbanística, para lo que resulta necesario elaborar un documento de modificación que sustituya al documento borrador presentado junto con el documento ambiental en el inicio del procedimiento, de modo que quede concretada la ordenación pormenorizada del ámbito que protagoniza la modificación que nos ocupa. Como consecuencia, se le requiere, como empresa promotora de la misma, para que complete el citado documento técnico, aportando un nuevo ejemplar que satisfaga el requerimiento expresado.”

¹ En la Memoria de Ordenación incorporada a la aprobación inicial se dio cumplimiento a lo requerido incluyendo dicho apartado.



F006754ad13505062d507e5029071129M



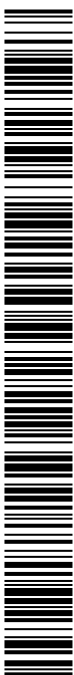
El informe ambiental estratégico se publicó en la Sede Electrónica de la Comisión, en el BOC de fecha **7 de junio de 2019** y el **19 de julio de 2019** en el BOPR.

El día **11 de julio de 2019** - R.E. n.º 103428- se presentó por la entidad promotora el documento técnico de la Modificación redactado para el trámite de aprobación inicial.

El día **15 de noviembre de 2019** se emite informe por parte de la Jefa de la Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística a tenor del cual se informa FAVORABLEMENTE la MM y se propone la Aprobación Inicial del documento con la corrección de los aspectos que en dicho informe se recogen y que condicionan la Aprobación Definitiva del mismo.

El día **22 de noviembre de 2019** fue emitido informe jurídico por la Técnico Superior de Gestión Jurídica del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en referencia a la aprobación inicial del instrumento de modificación que se tramita; en dicho informe se recoge expresamente las administraciones sectoriales consultadas con carácter previo a la aprobación inicial: Consejo Insular de Aguas – 7/08/2019 – ERC-2049- y se dispone proceder conforme al siguiente procedimiento:

- Aprobación Inicial por parte del Pleno municipal.
- Con carácter previo y preceptivo a su aprobación inicial por el Pleno Municipal, deberá solicitarse a la Secretaría General del Pleno y sus Comisiones la emisión del informe previsto en el artículo 122.5.e.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, al tratarse de asunto para cuya adopción se exige mayoría especial.
- Someter al Pleno Municipal, una vez dictaminada por la Comisión de Pleno de Desarrollo Sostenible -según lo previsto en el artículo 122.4 de la LRRL- la presente Modificación para su aprobación inicial, a tenor de lo establecido en los artículos 123.1.i) y 123.2 de la mencionada Ley, como se indicó anteriormente.
- Someter a información pública el documento técnico y expediente administrativo de la Modificación del Plan General de Ordenación, realizando simultáneamente el trámite de consulta de las Administraciones Públicas que pudieran resultar afectadas y de las personas interesadas, que habrá de tener lugar entre un plazo mínimo de cuarenta y cinco días (45) y un máximo de dos meses. El anuncio de la información pública se publicará preceptivamente en los Boletines Oficiales de Canarias y de la Provincia de Las Palmas y en, al menos, uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, así como en el Tablón de Anuncios municipal y en la sede electrónica de este Ayuntamiento.
- Tras la finalización del período de información pública, se procederá al estudio de las alegaciones que se hubieran presentado en plazo, a fin de proponer su estimación y/o desestimación, así como al de los informes que se hubiesen remitido por las Administraciones consultadas, incorporando, en su caso, los cambios o correcciones en el documento de ordenación, así como al de los informes que se hubiesen remitido por las Administraciones en el trámite de consulta.
- Si, a consecuencia de la estimación de alegaciones o cambios derivados de informes emitidos por las Administraciones, se hubiesen introducido cambios sustanciales respecto del documento urbanístico de modificación aprobado inicialmente deberá realizarse un nuevo trámite de información pública y de consulta.



F006754ad13505062d507e5029071129M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



El **20 de julio de 2020** se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 87 la Aprobación Inicial de la “Modificación del Plan General de Ordenación en el Ámbito de la Actuación de Dotación Ad-16. Plaza América-Cayetana Manrique”.

De igual forma, con fecha posterior de **21 de agosto de 2020** se publica en el Boletín Oficial de Canarias número 169 el ANUNCIO de 11 de junio de 2020, relativo a la aprobación inicial de la Modificación menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-16 “Plaza de América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”, asimismo, por medio de esta publicación se somete esta Modificación al trámite de información pública, por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles (45), computados a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

Con fecha **23 de noviembre de 2020**, se remite al órgano promotor de la presente iniciativa el resultado de los trámites de información pública y de consulta a las Administraciones Públicas Afectadas. En relación con dicho trámite se notifica que no consta la presentación de alegaciones, constando a tal efecto con fecha 5 de noviembre de 2020 certificación en tal sentido por la Jefa de Negociado de Asistencia Ciudadana.

En cuanto a la remisión de informes de las Administraciones Públicas afectadas -AAPP-, en la Memoria de Ordenación se recoge el listado de las Administraciones consultadas con el resultado de dicha consulta.

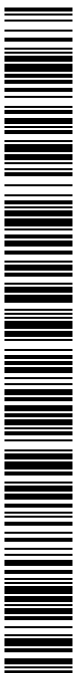
Finalmente, el presente documento se corresponde con la Aprobación Definitiva de la MM; que habrá de llevarse a cabo mediante acuerdo plenario municipal adoptado al efecto. Desde ahora se adelanta que en el presente instrumento se han incluido las consideraciones y reparos detectados en el informe técnico municipal, a fin de que el documento cumpla con las condiciones necesarias para ser aprobado definitivamente.

1.2. SITUACIÓN

El área objeto de la presente Modificación Menor se sitúa en una franja de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria situada entre el barrio de Guanarteme y la prolongación de Mesa y López, concretamente en el Sector Urbanístico 07-Guanarteme: Actuación de Dotación 16 “Plaza América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”. La delimitación territorial de la MM viene recogida en el Plano IU.01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

1.3. DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA PRIVADA

La presente MM viene promovida por la Entidad Mercantil RESIDENCIAL LAS AMÉRICAS, S.L. con CIF-B-76279447 y Domicilio: C/ Luis Correa Medina nº 9, 1º planta.-35013, Las Palmas de Gran Canaria. Representada por los Consejeros Delegados Mancomunados, como personas físicas designadas para el ejercicio de las funciones propias de los cargos, D. Francisco Javier Puga Santana, con D.N.I. 42.793.160 G y D. José Julio Artilles Moragas; con D.N.I. 42.783.358-T en representación de las Entidades DINOSOL SUPERMERCADOS S.L. y SATOCAN S.A respectivamente. Dicha representación queda debidamente acreditada en escritura que se anexa a la presente Memoria – Anexo I-; la propuesta se presenta actuando en ejercicio del derecho a promover este tipo de iniciativas recogido en el art.165.2 de *la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias – Ley 4/2017* de 13 de julio – (en adelante LSENPC).



F006754ad13505062d507e5029071129M



1.4. EQUIPO REDACTOR DE LA PRESENTE FASE

El Equipo Redactor de la presente MM se conforma por los profesionales que suscriben la presente iniciativa, y que desarrollan su actividad empresarial en la Entidad URBANFIX S.L., con domicilio en la C/ Dr. Verneau 1, of. 107 C.P. 35001 Las Palmas de Gran Canaria y C.I.F. B-76301944.

EQUIPO REDACTOR. URBANFIX S.L. (APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MM)

Carolina Ramírez Morales – Abogada, col. 2.307

Jonathan Tabares Sicilia – Técnico en Proyectos Urbanos

Itahisa Chávez Santana – Geógrafa, col. 2.395 (GRUPO MUSE)

Marta Sosa Erdozain – Arquitecta, col. 2.576

Sonia Araña Curbelo – Arquitecta, col. 3.769

David López Vázquez – Geómeta, col. 8.406

Lisandra Hernández Henríquez – Geógrafa, col. 3.214

Lourdes Molina Moreno – Abogada, col. 6.727

Francisco Diego Santana Román- Economista, col. 529 (ITALROMAN S.L.)

TOMO IV. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA: Francisco Javier Puga Santana – Licenciado en Económicas y Empresariales.



F006754ad13505062d507e5029071129M

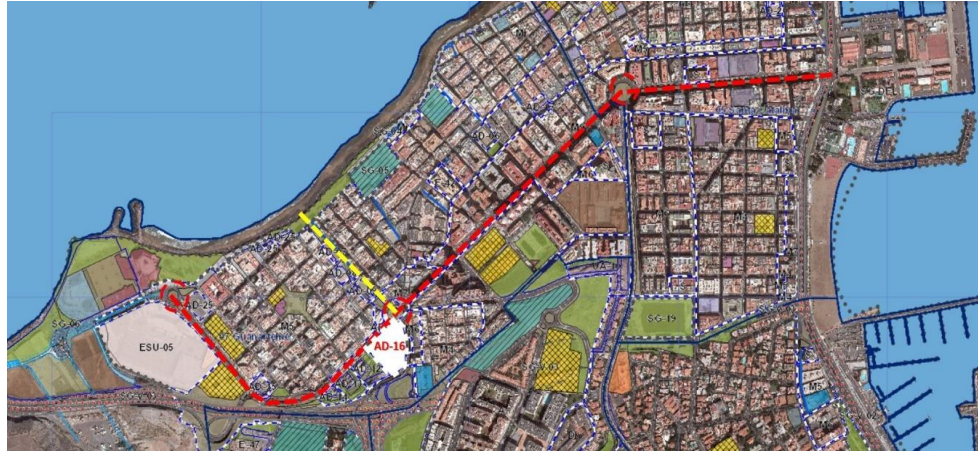
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

1.5. ANTECEDENTES

La Entidad promotora de la presente iniciativa, presentó, ante el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, solicitud de “MODIFICACIÓN PGO 1/2017 (AD-16) “Plaza de América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”. No obstante, se desistió de dicha solicitud y se inició un nuevo procedimiento de alteración del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, mediante una Modificación Menor de dicho instrumento de planeamiento:

“...Adaptada a la nueva legislación urbanística sobrevenida, más completa y justificada, y con mejor integración en el paisaje urbano...”

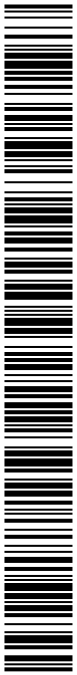
1.6. ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS



El Plan general de Ordenación de las Palmas de Gran Canaria de 2012 (en adelante PGO´12) entre las propuestas más importantes de regeneración/renovación urbana, incluye la continuación del eje de Mesa y López hasta llegar al Auditorio. Esta actuación urbanística de gran relevancia ha requerido de un ejercicio de cirugía urbana que ha ido encadenando un gran número de propuestas sujetas a Áreas Diferenciadas cuyos objetivos globales serán la obtención del suelo necesario para desarrollar la principal e inicialmente citada, así como posibilitar nuevas actuaciones urbanas de concentración edificatoria y liberación de áreas libres que se incorporan al escenario de la ciudad. Tal como se cita en el mismo PGO´12:

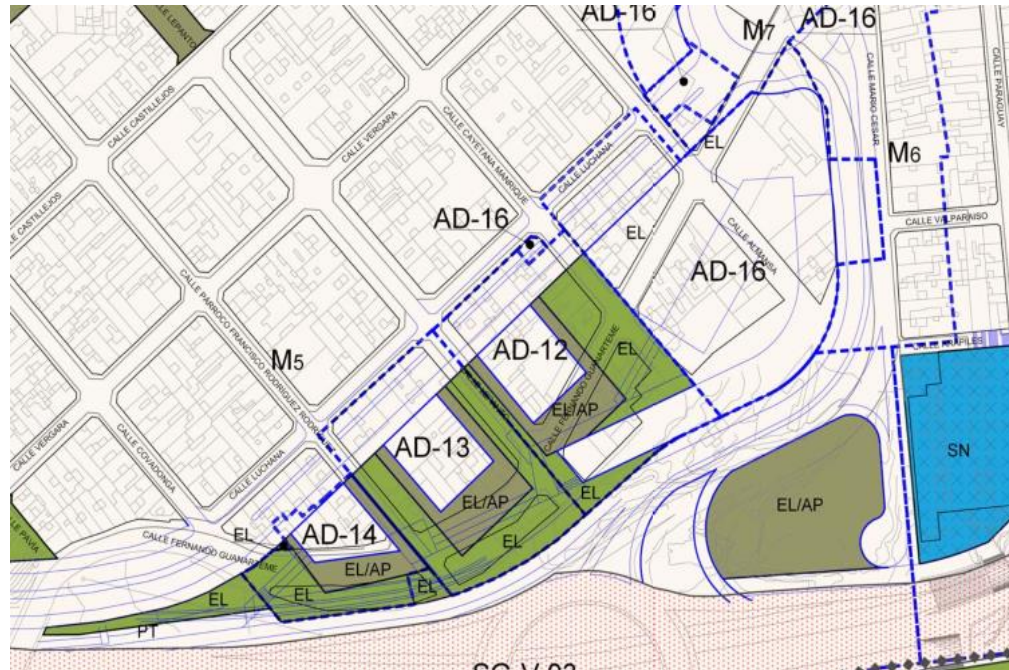
“Las Actuaciones de Dotación situadas en el ámbito de Guanarteme, esto es, AD-07, AD-08, AD-09, AD-12, AD-13, AD-14, AD-15, AD-16, AD-17 y AD-25 participan del planteamiento que acabamos de realizar por el que se propone una importante liberación de suelo para dotaciones y viales reduciendo drásticamente la ocupación en planta de las edificaciones, elevando su altura máxima y remitiéndolas a la Norma Zonal M. (...)

(...) sobre todo la propuesta urbana que propugnan estas Actuaciones de Dotación supone una importante transformación del área en una operación que representa una evidente “recualificación” de la misma.”



F006754ad13505062d507e5029071129M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



1.7. CONTENIDO Y VIGENCIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la LSENPC y el artículo 58 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias – en adelante RPC –, el presente Documento consta del siguiente contenido:

TOMO I.- MEMORIA INFORMATIVA Y PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

TOMO II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN Y PLANOS DE ORDENACIÓN

TOMO III.- NORMATIVA

TOMO IV.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO, INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En cuanto a la vigencia de esta Modificación Menor, la misma es indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO'12, se ajustará a las previsiones de éste al respecto.

1.8. MARCO JURÍDICO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 de la LSENPC y el artículo 106 del RPC, la alteración de los parámetros de la AD 16 se enmarcan dentro del procedimiento de Modificación Menor, pues no tienen la consideración de sustancial; toda vez que a través de ésta no se lleva a cabo ninguno de los objetivos dispuestos en el artículo 163 del mismo texto legal, a saber:





- "a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*
- b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*
- c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico".*

Por lo que se trata de una modificación menor, a raíz de lo dispuesto en el referido artículo 164

- "1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.*
- 2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.*
- 3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación".*

El procedimiento de modificación viene regulado en los artículos 165 y siguientes de la LSENPC. Concretamente el artículo 165. Procedimiento de modificación, dispone que:

- "1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos".*

A continuación, el apartado segundo del mismo precepto legal establece que:

- "2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado".*

Y por último, el apartado tercero recoge que:

- "Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes"*

A su vez la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante Ley 21/2013), establece los siguientes hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:



F006754ad13505062d507e5029071129M



PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	FASES DEL DOCUMENTO	PLAZOS MÁXIMOS
SOLICITUD DE INICIO	Se presenta por el promotor al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria junto con el BORRADOR y el Documento Ambiental Estratégico. El Ayuntamiento comprueba la documentación y la remite al Órgano Ambiental junto con la solicitud de inicio	Máximo 4 meses desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.
CONSULTA A LAS AAPP Y PERSONAS INTERESADAS	El Órgano Ambiental, consultará a las AAPP y personas interesadas (Máximo 45 DÍAS DESDE LA RECEPCIÓN de la solicitud del informe. Paso el plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el Informe Ambiental Estratégico.)	
ELABORACIÓN INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	El órgano ambiental formulará el IAE conforme a los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013 Puede resolver que la modificación menor del plan debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, elaborando un documento de alcance teniendo en cuenta las consultas realizadas no siendo necesario someter el documento a las consultas previas de este procedimiento. En este caso se sigue la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.	
PUBLICACIÓN DEL IAE	Una vez formulado el IAE, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al BOE/BOC	15 días hábiles
PUBLICACIÓN DE LA ADOPCIÓN O APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN	El Órgano Sustantivo remitirá para su publicación en el BOE/BOC: La resolución por la que se aprueba la modificación menor del plan y una dirección electrónica con el contenido íntegro del mismo. Una referencia al BOE/BOC en el que se publique el IAE	15 días hábiles

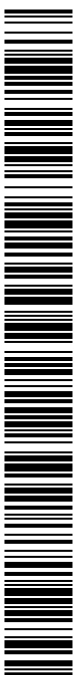
La competencia para la aprobación definitiva de la Modificación Menor la ostenta el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

1.9. LEGISLACIÓN SECTORIAL

Al presente documento, en cuanto a su consideración de MM le es de aplicación el siguiente marco legal:

1.9.1. DE CARÁCTER SUSTANTIVO

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Las Disposiciones Adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las Disposiciones Finales primera y tercera de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y en los Recursos Naturales.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
- Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. (B.O.C. nº17, de 26 de enero de 2005), en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. (Vigente en el momento de la redacción del Borrador).
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de Ordenación de Sistemas de Planeamiento en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. (Vigente en el momento de la redacción del Borrador).





- Decreto 30/2007, de 5 de febrero, por el que se aprueba la modificación del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. (*Vigente en el momento de la redacción del Borrador*).
- Decreto 181/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.
- Decreto 183/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que regirá supletoriamente del anterior, en todo lo que no se oponga a la LSENPC.

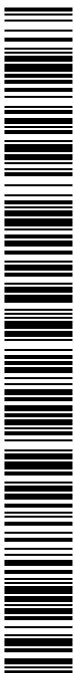
1.9.2. DE CARÁCTER SECTORIAL

- Decreto 21 de abril de 2012 por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.
- Ley 1/2010 de 26 de febrero de Canarias de Igualdad entre mujeres y hombres, en el sentido de que la presente MM no produce efectos, ni positivos ni negativos, sobre la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.
- Ley 5/2014 de 14 de julio de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Ley 9/1.991 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias.

1.9.2.1. TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL DE CANARIAS Y REGULADORA DE LA LICENCIA COMERCIAL.

Con fecha 21 de abril de 2012 se promulga el Decreto por el que se aprueba el *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial*, en la que se establecen una serie de determinaciones mediante las que se regula el otorgamiento de la licencia comercial. En cuanto a los principios rectores, en el artículo 2 de dicho cuerpo legal, se relacionan entre otros, los siguientes:

1. *La adecuación del sistema de equipamientos comerciales a la necesaria ordenación y equilibrio territorial, con el objetivo de que todos los consumidores, residentes en cualquier isla o zona, puedan disponer de una red de servicios comerciales abierta y adaptada a las exigencias de la vida actual.*
2. *La adecuada protección de los entornos y del medio ambiente urbano y natural, con el objetivo de alcanzar una cohesión social y territorial que coadyuve a la igualdad de todos los ciudadanos, reduzca la movilidad y evite los desplazamientos innecesarios que congestionen las infraestructuras públicas.*
3. *La promoción de un modelo comercial que ofrezca las mismas posibilidades de accesibilidad y desarrollo para todos los ciudadanos, estuvieren o no en situación de dependencia.*
4. *El acceso en condiciones de igualdad a las diferentes fórmulas de implantación comercial.*



F006754ad13505062d507e5029071129M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



5. El desarrollo racional y equilibrado de las actividades comerciales en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso escaso natural singular.
6. La cooperación interadministrativa para alcanzar la coordinación de las diversas actuaciones sobre el sector del comercio sometido a esta ley.

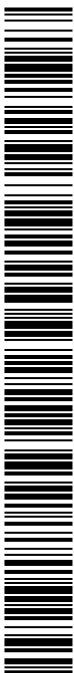
A su vez, en el Art.43 se establecen los Criterios y Requisitos para la concesión de licencia comercial en los siguientes términos:

1. La resolución de otorgamiento de la licencia comercial deberá estar condicionada al cumplimiento por el solicitante de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales o el planeamiento territorial aplicable, en su caso, de la isla en que pretenda implantarse el gran establecimiento comercial o el centro comercial.
2. El consejero competente en materia de comercio concederá o denegará motivada y razonadamente las solicitudes de licencia comercial con el objetivo básico de garantizar la protección del consumidor y una correcta distribución territorial de los establecimientos comerciales en Canarias.
3. Dicha resolución deberá tener en cuenta los siguientes criterios atendiendo al principio de imperioso interés general:
 - 1º La contribución del proyecto al equilibrio interterritorial y medioambiental.
 - 2º El impacto sobre el territorio, teniendo en cuenta la incidencia de la red viaria, la accesibilidad con el establecimiento comercial, así como la dotación en la zona de estacionamientos u otros servicios.
 - 3º Las medidas previstas por el promotor, encaminadas a mejorar el acceso al establecimiento comercial, que posibilite su articulación con el transporte público y contribuya a la movilidad de la zona.
 - 4º La previsión de soluciones de conexión y acceso, incluyendo los compromisos a asumir por los promotores en orden a ejecutar las infraestructuras de conexión, acceso y estacionamientos a su costa, así como terminarlas antes de la puesta en funcionamiento del centro.
 - 5º Las medidas previstas por el promotor encaminadas a la sostenibilidad ambiental, las relacionadas con la gestión de residuos, calidad acústica, la utilización de fuentes de energías renovables para el abastecimiento y el consumo energético, así como el uso racional de la energía.
 - 6º La generación o mejora de redes de distribución y logística propias que redunden en mejora del medio ambiente.
 - 7º La inclusión en el proyecto de compromisos firmes a favor de los derechos de los consumidores y usuarios, tales como la adhesión al sistema arbitral de consumo.
 - 8º La incorporación al proyecto de nuevas tecnologías de la información, de tal manera que permita mejorar la información a los consumidores.

Conforme a lo previsto en el Art. 48 la licencia municipal de obras de los grandes establecimientos comerciales y centros comerciales estará condicionada a la previa obtención de la licencia comercial.

En el Art. 54 se establecen las condiciones de planificación territorial de los Grandes Establecimientos Comerciales (grandes establecimientos comerciales y centros comerciales):

1. Los Planes Territoriales Especiales de Grandes Equipamientos Comerciales previstos en la Directriz de Ordenación General número 136 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, o el planeamiento territorial aplicable deberán complementar y desarrollar los criterios contenidos en el artículo 43 pero no podrán contradecirlos. La aprobación por la COTMAC de estos planes se habrá de producir con anterioridad al transcurso de un año a partir de la promulgación de la Ley Reguladora de la Licencia Comercial (diciembre 2010) de acuerdo con la Disposición final primera. Seis años después de la fecha establecida, se desconoce cuándo se producirá tal aprobación.
2. Los Planes deberán ordenar la implantación de grandes establecimientos comerciales y centros comerciales de acuerdo con los siguientes criterios:
 - 1) Impacto sobre el sistema viario afectado, previsión de conexiones y accesos, así como efectos en la movilidad de personas y de los medios de transporte.



F006754ad13505062d507e5029071129M



- 2) Impacto sobre otras infraestructuras y servicios públicos afectados.
- 3) Impactos negativos significativos de la implantación sobre el entorno urbano y el medio natural.
- 4) Incidencia en materia de contaminación atmosférica y lumínica de conformidad con la especial protección que otorga la legislación estatal al cielo del Archipiélago.

Así, la Disposición Transitoria Primera, establece que hasta tanto se aprueben los Planes Territoriales Especiales de Grandes Equipamientos Comerciales - PTEGEC's-, previstos en el artículo 54, la concesión de licencia comercial habrá de llevarse a cabo teniendo en cuenta las determinaciones del planeamiento municipal, siempre que no entre en contradicción con los criterios establecidos en el apartado 3 del artículo 6. En cumplimiento del precitado Art. 54 estos planes iniciaron su formulación en 2009 y han quedado paralizados en la Consejería de Industria y Comercio.

La Disposición Final Primera establece que en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley 12/2009, la COTMAC deberá aprobar los PTEGEC's de ámbito insular. Como hemos comentado dicho precepto tiene una desviación temporal de casi diez años.

La Adaptación del PIOT a las derogadas Directrices de Ordenación General no incorpora las determinaciones de esta Ley autonómica en términos que afectan a la duplicidad y complejidad de los procedimientos.

De lo expuesto cabe concluir la directa incidencia de la legislación sectorial autonómica en el presente proceso de Ordenación Pormenorizada de la AD-16 y en particular en los siguientes aspectos:

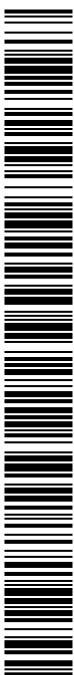
1. La formulación de los PTEGEC's acumula un retraso de seis años sin que haya habido ninguna resolución que lo motive y/o se haya ocupado de prorrogar el plazo establecido por Ley.
2. La Disposición Transitoria Primera de la LRLC habilita para otorgar licencia comercial en base al planeamiento urbanístico hasta tanto de aprueben los PTE's.

1.9.2.2. CONSIDERACIONES RESPECTO A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

Desde la Constitución Española se establece como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de sexo, principio recogido en el artículo 14 de dicho texto legal, que se instrumentaliza en el artículo 9.2 disponiendo la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas.

Dichos preceptos constitucionales, se positivizan en la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, disponiendo dicho texto legal, que ambos son iguales en dignidad humana, derechos y deberes; esta Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural.

Esta Ley Orgánica establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda.



F006754ad13505062d507e5029071129M



El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

A nivel local, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, ha aprobado el III Plan de Igualdad entre mujeres y hombres – 2018-2021- con la finalidad de

“...impulsar el desarrollo de una ciudad en la que mujeres y hombres disfruten de las mismas oportunidades en todos los ámbitos de la vida..”

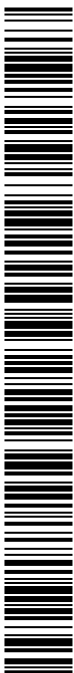
Concretamente, el área 8 de dicho Plan: *“Relaciones con el medio. Seguridad Ciudadana, Movilidad, Urbanismo”*, contempla los siguientes objetivos:

- Visibilizar a las mujeres del Municipio en la historia y desarrollo de la ciudad Ayuntamiento, Igualdad, Urbanismo.
- Integración Social.
- Incorporar la perspectiva de género en la planificación y organización en el entorno urbano.

Y promueve las siguientes actividades (a nivel de Movilidad y Policía Urbana):

- Realización de estudios sobre la utilización y las necesidades de hombres y mujeres con respecto al transporte urbano.
- Incorporación de medidas que aumenten la seguridad como iluminación de las paradas, ubicación correcta de las paradas,...
- Mejora en el servicio de transporte público en lo referido a horarios, itinerarios y adaptabilidad de las Guaguas.
- Eliminación de barreras arquitectónicas, adaptando los espacios públicos a personas con movilidad reducida y/o aquellas que transportan coches de bebé, carros de compra, sillas de ruedas...
- Fomento de estudios de adecuación de espacios públicos con especiales características de riesgo (túneles, pasadizos,...).
- Análisis de las distintas necesidades de hombres y mujeres, incluyendo consultas públicas, en cuanto a la utilización de los equipamientos y servicios municipales, así como el diferente impacto que tiene sobre hombres y mujeres el planteamiento de elementos como la red de alumbrado, señalización, accesibilidad, etc.
- Participación activa de la ciudadanía en el desarrollo de la organización de la ciudad.
- Incorporación de criterios de seguridad y visibilidad en el diseño y construcción de edificios y espacios urbanos (plazas, parques, zonas peatonales).
- Fomento, en la planificación, de la creación de espacios de recreo, zonas verdes, corredores verdes, red verde, etc. en áreas cercanas a colegios y a lugares especialmente transitados.

En virtud de la Ley 3/2007, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres es un principio informador del ordenamiento jurídico y, como tal, se integrará y observará en la interpretación y aplicación de las normas jurídicas. El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y



F006754ad13505062d507e5029071129M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDOcr/index.jsp>



hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

A nivel autonómico, la Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, recoge en su artículo 4.1 como principio general de toda actuación pública, la igualdad de trato entre mujeres y hombres, lo que supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, en el ámbito educativo, económico, político, social, laboral y cultural, en particular, en lo que se refiere al empleo, a la formación profesional y a las condiciones de trabajo.

Concretamente, el artículo 57 de la Ley Canaria: vivienda, urbanismo y planeamiento dispone que los poderes públicos de canarias, en coordinación y colaboración con las entidades locales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrán en cuenta la perspectiva género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos, y para garantizar de modo efectivo la integración de la perspectiva de género en su ámbito de actuación, los poderes públicos deberán elaborar estadísticas e investigaciones con perspectiva de género, incluyendo la variable sexo y otros aspectos indicados en el artículo 11 de dicha Ley.

A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente y en el Plan de Igualdad de Oportunidades de Las Palmas de Gran Canaria, el presente documento se someterá a información pública y consulta de las administraciones sectoriales implicadas, concretamente, al Instituto Canario de Igualdad a fin de que por este Organismo se lleven a cabo las consideraciones que se estimen pertinentes, de cara a la consecución de las acciones y objetivos que éste promueve.

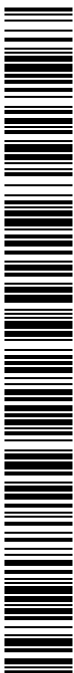
Será el proyecto edificatorio que finalmente se materialice en la parcela, así como los Espacios Libres y las obras de urbanización que se diseñen y ejecuten respectivamente, en la actuación edificatoria pertinente, los que deban dar cumplimiento a lo dispuesto en las políticas de igualdad diseñadas por la legislación y por el Plan: sobre todo lo dispuesto a condiciones de accesibilidad y seguridad.

1.9.2.3. IMPACTO EMPRESARIAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias, la propuesta de ordenación y los usos que desde la presente MM se recogen comportan un impacto más que positivo en el tejido empresarial de la Comunidad Autónoma de Canarias, y no se producen distorsiones de las condiciones de competencia en el mercado ni afección a las pymes.

En lo que respecta a las determinaciones urbanísticas de carácter normativo, no se recoge mención alguna – ni expresa ni tácita – sobre la constitución, puesta en marcha y funcionamiento de las pequeñas y medianas empresas, por lo que el impacto es nulo.

En la estructura general y en el régimen urbanístico del suelo, debido al ámbito al que se ciñe la presente Modificación, se propicia e incrementa la posibilidad de implantación de usos terciarios. Los objetivos y



F006754ad13505062d507e5029071129M



criterios que se persiguen con la presente Modificación favorecen la inversión privada al establecer varias “áreas de oportunidad” para la implantación de equipamientos terciarios: comerciales, oficinas, turístico alojativo...de diversa índole, así como de usos residenciales.

Además, no se establecen ningún tipo de precepto que produzca distorsión en las condiciones de competencia en el mercado ni afección sobre las pequeñas y medianas empresas. Todos los procesos que se regulan en la misma que atañen a la iniciativa privada, tanto individual como empresarial, e incluso a los procesos administrativos e interadministrativos no vulneran las condiciones del mercado.

En todo caso, puede considerarse que estas medidas refuerzan la transparencia y publicidad de los actos públicos, incidiendo positivamente en la libre competencia empresarial produciéndose un impacto positivo en la transparencia del mercado.

La materia que se regula no tiene incidencia negativa en la unidad de mercado de Canarias, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio español y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

CAPÍTULO II. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

La configuración y los parámetros urbanísticos de la actual AD – 16 son fruto de varios hitos urbanísticos, que es necesario explicar someramente y que se sintetizan a continuación:

1.10. UNIDAD DE ACTUACIÓN 8.2

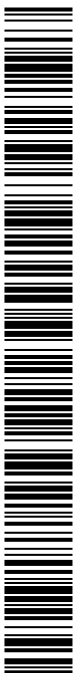
En sus orígenes, parte de esta pieza de suelo estaba constituida por una Unidad de Actuación - La U.A. 08 - que se subdividió en 7 partes, siendo la correspondiente a este ámbito la 2: Mesa y López (Almansa-Cayetana Manrique) -. Dicha U.A. 8.2 se desarrolla al amparo del PGO que entra en vigor el 04 de abril de 2001 con los siguientes parámetros urbanísticos:

- Superficie: 9.110,89 m² (3.955,04 m² viario público + 5.155,85 m² propiedad privada)
- Suelo urbano con ordenación pormenorizada (no consolidado)
- Sistema de Ejecución: privado
- Plazo de Ejecución: 2º bienio
- Ordenanzas de aplicación: M7,M9, M6
- Las rasantes quedarán establecidas a través de un Estudio de Detalle
- Se contemplan espacios libres públicos y espacios libres de uso privado

La UA 8.2 se desarrolló mediante el Sistema Privado de Ejecución Empresarial – propietario único -, aprobándose el Convenio Urbanístico el 23 de enero de 2004, el cual se elevó a público el 01 de marzo 2005 ante la Notaria María del Pilar Rey y Fernández bajo el número 305 de protocolo.

Fruto de la reparcelación urbanística formalizada en este Convenio, surgieron las siguientes parcelas de resultado:

- P1: nuevo viario municipal de Mesa y López: 1.650,07 m²



F006754ad13505062d507e5029071129M



- P2: Espacio libre público: 1.190 m²
- P3: Parcela edificable: 5.155,85 m²
- P4: Nueva calle Mario César: 1.114,97 m²

El viario existente y aportado a la UA tiene una superficie de 3.955,04 m² y se entiende sustituido por el dominio público de resultado: Parcelas P1, P2 Y P4 que pasan a ser de titularidad municipal, concentrándose el aprovechamiento urbanístico privado en la parcela P3.

La Unidad de Actuación 8.2 fue declarada nula mediante Sentencia del TSJC 15/2004 de 23 de enero (RCA 772/2001) confirmada por Sentencia de fecha 23 de septiembre de 2008 dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo. Sección 5ª, al considerar básicamente que esta Unidad de Actuación se estableció, indebidamente, en suelo urbano consolidado por la urbanización, contraviniendo lo dispuesto en el entonces vigente artículo 73.4 de la Ley 9/1999 de 13 de mayo de Ordenación del Territorio de Canarias, que prohibía expresamente la ejecución del planeamiento mediante unidades de actuación en suelo urbano consolidado; clasificación y categorización que ostentaba este suelo de facto, por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

No obstante la nulidad de la UA 8.2., las parcelas objeto de cesión se mantienen inscritas actualmente a nombre del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, debiendo considerarse como cesiones anticipadas a cuenta de las que corresponden a la AD-16, al ser la propietaria de los terrenos de la misma causahabiente de la promotora de la UA-8.2, de la que aquella adquirió las parcelas resultantes del citado convenio urbanístico con todos los derechos y deberes inherentes respecto de la gestión urbanística.

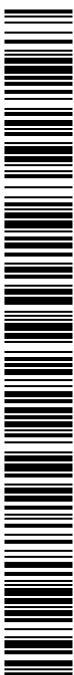
1.11. ESTUDIO DE DETALLE

El 27 de enero de 2006 se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle por parte del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para la manzana comprendida entre las calles Mario César, Fernando Guanarteme y Cayetana Manrique. A tenor de dicho Estudio de Detalle la ordenación volumétrica queda fijada con la siguiente ordenación:

- Nueve plantas de altura en el ámbito M6, correspondiente a las rasantes de la calle Mario César y prolongación de la Avenida Mesa y López.
- Diez plantas de altura en el ámbito M7 correspondiente a la rotonda (Plaza de las Américas).
- Trece plantas de altura en el ámbito M9, en la pieza interior de la manzana.
- Edificabilidad de 6 m²/m².
- Cesión de suelo destinada a viario de 1.110,58 m².

Se conforman dos piezas que alineadas una y otra, tendrán un fondo edificatorio de 16,00 m. de forma que entre ambas se formaliza un espacio libre coincidiendo con el artículo 8.7.6 . de la Ordenanza vigente en ese momento.

Con ocasión de este instrumento de ordenación complementario se incorporaron al ámbito de actuación de la primigenia Unidad de Actuación 8.2 parte de las calles Almansa y Fernando Guanarteme y se trasvasa



F006754ad13505062d507e5029071129M



la edificabilidad, que, como consecuencia de la cesión de los suelos cedidos, pasa a concentrarse en una parcela de 47.439, 48 m².

Mediante Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Islas Canarias, Las Palmas (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª) Sentencia núm. 7/2010 de 1 febrero (confirmada por el Tribunal Supremo mediante Sentencia de fecha 15 de febrero de 2013), se procede a la anulación de la norma urbanística de la ordenanza zonal contenida en la Adaptación Básica del Plan General, en el particular del artículo 8.7.8 de dicha ordenanza, relativo a las condiciones de altura, con anulación tanto del Estudio de Detalle como del parámetro de la ordenanza reseñado. El citado artículo 8.7.8. *Condiciones de altura*, en su punto 2, establecía:

"(...) 2. En el ámbito comprendido entre las calles Olof Palme, República Dominicana, Mesa y López, Mario Cesar, GC-2, Industrial José Sánchez Peñate y Playa de Las Canteras podrá alcanzarse hasta tres (3) plantas más de las establecidas por los respectivos ámbitos M con dígito cinco (5) o superior, cuando el proyecto de edificación se refiera a una manzana completa o parcelas de una superficie igual o superior a cinco (5) veces la parcela mínima y que de frente a tres (3) vías o espacios públicos. (...)
(...) Para regular los aprovechamientos urbanísticos de estas parcelas excepcionales se establece una edificabilidad máxima de seis (6) m²/ m² a computar sobre las parcelas privativas iniciales, es decir, incluyendo las superficies de obligada cesión, tanto en actuaciones sistemáticas como en asistemáticas."

Esta determinación que si bien se arrastra al vigente PGO'12, ahora carece de consistencia, debiendo incorporar nuevamente en esta MM la justificación de los aprovechamientos a desarrollar. Añadido a esto, cabe destacar que, con objeto de la presente MM, las parcelas que se mencionan como objeto de cesión en el Estudio de Detalle, serán efectivamente cedidas al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, ostentando la calificación urbanística de viario, por ser acorde dicha calificación urbanística, con el PGO vigente y con la MM que ahora se promueve.

En definitiva, la presente MM, en el ejercicio del *"ius variandi"* de la Administración, propone conservar las cesiones de suelo efectuadas como consecuencia de la tramitación del Convenio de desarrollo de la UA8.2 y del Estudio de Detalle, siempre y cuando la calificación urbanística de dichos suelos sea idéntica a la propuesta en la presente MM, siendo conveniente al interés público el mantenimiento de las mismas, por ser acorde a la propuesta de modificación que ahora se lleva a cabo.

Además, será objeto de cesión la parcela situada en la C/ Almansa 59, en la parte incluida dentro del ámbito de la actuación de dotación. Finca registral nº 42.400, calificada como viario.



F006754ad13505062d507e5029071129M

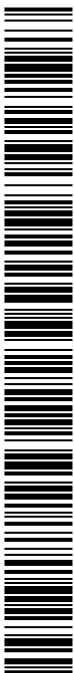
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

CAPÍTULO III. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



Las parcelas del ámbito del Área Diferencia que conforman la estructura de la propiedad privada de “RESIDENCIAL LAS AMÉRICAS” corresponden a las siguientes fincas registrales:

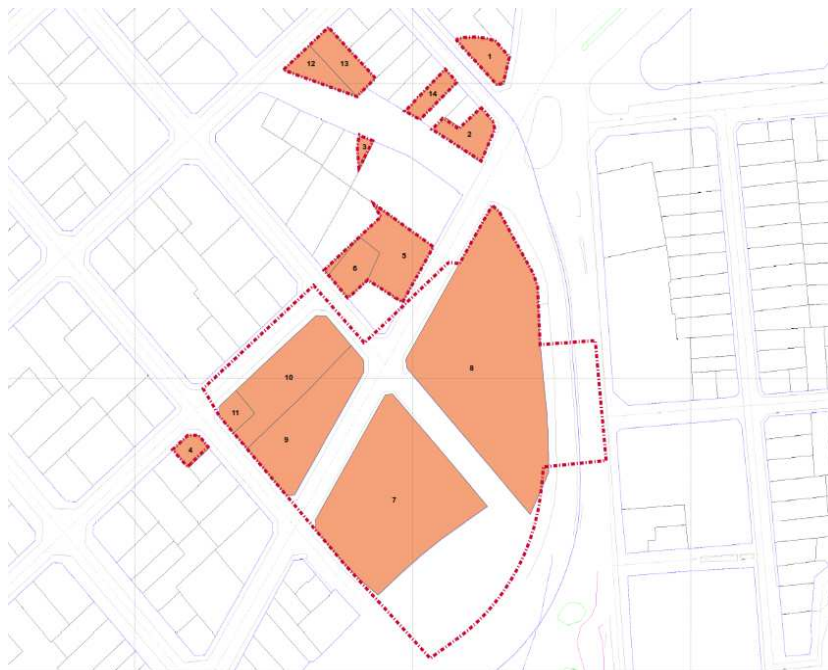
- Finca Registral número: 3515, folio 118 del tomo 1816, libro 294, Inscripción 10ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 2. (C/ Vergara, 19)
- Finca Registral número: 31799, folio 110 el tomo 1860, libro 110, Inscripción 9ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 2. (C/ Vergara, 17)
- Finca Registral número: 42400, folio 157 del tomo 2007, libro 485, Inscripción 1ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 2. (C/ Almansa, 59)
- Finca Registral número: 86060, folio 164 del tomo 2815, Libro 904, Inscripción 1ª del Registro de La Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº5 (Calle Mario César)
- Finca Registral número: 42399, folio 156 del tomo 2007, libro 485, Inscripción 1ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 2. (C/ El Salvador, 81)
- Finca Registral número: 38837, folio 149 del tomo 1962, libro 440, Inscripción 5ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 2. (C/ Fernando Guanarteme, 142)
- Finca Registral número: 38300, folio 134 del tomo 1955, libro 433, Inscripción 6ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 2. (C/ Cayetana 74, Luchana, 9)
- Finca Registral número: 42401, folio 158 del tomo 2007, libro 485, Inscripción 1ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 2. (C/ Fernando Guanarteme 148-150)
- Finca Registral número: 92668, folio 46 del tomo 2967, libro 1020, Inscripción 2ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 5. (C/ Fernando Guanarteme, 185)
- Finca Registral número: 42433, folio 200 del tomo 2007, libro 485, Inscripción 2ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 5. (C/ Cayetana Manrique, 83)





- Finca Registral número: 42432, folio 198 del tomo 2007, libro 485, Inscripción 1ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 2. (C/ Cayetana Manrique 71)
- Finca Registral número: 31247, folio 99 del tomo 1844, libro 322, Inscripción 7ª del Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Nº 2. (C/ El Salvador, 84)

A continuación, se muestra en la imagen el ámbito de actuación, incluyendo las referencias catastrales, superficies y titulares.



PARCELA	REF. CATASTRAL	DIRECCIÓN	SUP. REG.	FINCA REG.
1	6715714DS5161N	C/ El Salvador, 81	149,64	42399
2	6714409DS5161S	C/ Fernando Guanarteme, 142	144,92	38837
3	6714911DS5161S	C/ Venus, 148	35	*
4	6613701DS5161S	C/ Cayetana, 74 Luchana 9	80	38300
5	6714907DS5161S	C/ Almansa, 58	687,52	42401
6	6714907DS5161S	C/ Almansa, 59	375,61	42400
7	6614204DS5161S	C/ Fernando Guanarteme, 185	6796	92668
8	6614205DS5161S	C/ Fernando Guanarteme, 183	1190	42433
9	6614201DS5161S	C/ Cayetana Manrique, 83	1650,07	42432
10	6614202DS5161S	C/ Cayetana Manrique, 71	157,95	3515
11	6614203DS5165S	C/ Fernando Guanarteme, 150	218,7	31799
12	6714410DS5161S	C/ Vergara, 19	121,5	30658
13	6714411DS5161S	C/ Vergara, 17	1114,97	86060
14	6714406DS5161S	C/ El Salvador, 84		
15		VIAL MARIO CÉSAR		

Respecto de esta parcela, como no constan datos registrales, se aporta la superficie catastral de la parcela.



F006754ad13505062d507e5029071129M



Las superficies que se han tomado como referencia se corresponden con las parcelas registrales, por ser éstas las que concuerdan con la superficie real. En el momento en que se produzca la reparcelación, como consecuencia de la presente MM, se llevará a cabo la regularización catastral adecuada a las nuevas titularidades registrales.

Conforme al art. 164.3 LSENPC al existir alteración en la distribución de los usos, han de identificarse las personas propietarias y titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores. Con la finalidad de cumplir tal precepto legal se anexa a la presente Memoria -Anexo II-, Certificación Registral correspondiente a los cinco últimos años, respecto de la totalidad de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación a fin de identificar a dichas personas y titulares.

CAPÍTULO IV. PLANEAMIENTO VIGENTE

1.12. INFORMACIÓN URBANÍSTICA: ÁREAS DIFERENCIADAS EN EL PGO'12

El Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, aprobado definitivamente por la COTMAC con fecha 29 de octubre de 2012 (en adelante PGO'12), regula las áreas diferenciadas en el *Título 8 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada*, definiéndolas como una división urbanística del territorio establecida por dicho Plan General en función de razones de legalidad y oportunidad, que engloba todas aquellas áreas que se encuentran en los supuestos recogidos en dicho PGO'12, entre las que se encuentra, áreas que, como la que se pretende modificar, constituyen un *“objeto de gestión diferenciada”*.

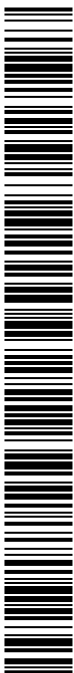
Las Áreas Diferenciadas se distinguen en función de la clasificación del suelo, del destino y objetivos de la actuación, del instrumento de ordenación urbanística y de la situación actual del planeamiento de desarrollo, constituyendo la que nos ocupa, la señalada con la letra i) del art.8.1.1. *“i) Actuaciones de Dotación en suelo urbano, identificadas con las siglas AD.”*

La división del territorio en Áreas Diferenciadas se refleja en el plano de igual nombre incluido en la serie Planos Generales y Complementarios (Ordenación Estructural), así como, de forma más detallada, en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación (Ordenación Pormenorizada). Además, todas y cada una de las Áreas Diferenciadas se reflejan en fichas, en un documento Anexo a las Normas Urbanísticas denominado *“Fichas de Áreas Diferenciadas”*.

El régimen urbanístico de las Áreas Diferenciadas ordenadas directamente por el Plan General es el derivado de las determinaciones contenidas en los Planos de Regulación del Suelo y La Edificación más las determinaciones establecidas en las correspondientes fichas.

Cada Área Diferenciada cuenta con una ficha individual, en la que se particulariza su concreto régimen normativo.

El contenido escrito y gráfico de la ficha individual, además del meramente informativo, constituye el marco regulador con rango de Plan General que se establece para el desarrollo y ejecución de cada área, sustituyendo plenamente, conforme a lo establecido en el artículo 1.1.5 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, al planeamiento vigente con anterioridad.



F006754ad13505062d507e5029071129M



Las condiciones particulares de los usos de Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento, establecidas en el Título 3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada serán de aplicación en las áreas ordenadas directamente por el Plan General cuando así lo establezca su ficha particular.

Las Ordenanzas Especiales previstas en las Normas de Ordenación Estructural serán de obligado cumplimiento para todas las Áreas Diferenciadas, sustituyéndolas en todos aquellos aspectos propios de la materia que regulan.

Sin perjuicio de la aplicación del régimen general previsto en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, las modificaciones del planeamiento en las Áreas Diferenciadas se tramitarán como modificaciones del Plan General de acuerdo con lo fijado en el artículo 46 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo en áreas ordenadas directamente por el mismo. Esta remisión debe entenderse ahora al artículo 164 y siguientes de la Ley 4/2017 del suelo de Canarias.

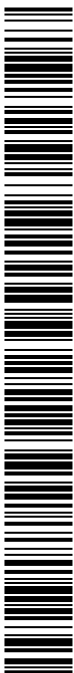
1.13. LA AD 16 EN EL CONTEXTO DEL PGO'12

Siguiendo la definición que de las Actuaciones de Dotación se hace en la Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO'12, la Adaptación Plena del Plan General delimita Actuaciones de Dotación con el objetivo de obtener un incremento de dotaciones públicas en zonas de suelo urbano deficitarias. Efectivamente, el citado artículo define las Actuaciones de Dotación como las que tienen por objeto *"incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste"*. Se desprende, además, de la definición transcrita que se trata de actuaciones a desarrollar en suelo urbano consolidado por la urbanización, puesto que se descarta entre las operaciones a efectuar en el desarrollo de las mismas las de obras de urbanización de cierta consideración.

Al amparo de esta definición, la intervención que se pretende llevar a cabo en la AD 16, comporta, además de reordenar los volúmenes edificatorios y la reorganización del Espacio Libre, la recualificación urbanística de un suelo que tiene la consideración de urbano consolidado por la urbanización; cuestión que ha quedado zanjada definitivamente mediante sentencia del Tribunal Supremo Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 5ª) de 23 de septiembre de 2008 que ratifica la dictada por el TSJ de Islas Canarias. SCA Sección 2ª. Sentencia 15/2004 de 23 de enero; que ha considerado que estamos en un suelo que debe ser clasificado como urbano y categorizado como consolidado por la urbanización, si bien, como se ha expuesto, y a pesar de que el suelo cuenta con los servicios legalmente establecidos para ser considerado urbano consolidado, uno de los objetivos de esta AD, es llevar a cabo una recualificación de la urbanización existente.

Por otro lado, y en aras de salvaguardar los principios que deben presidir toda Actuación de Dotación; se da cumplimiento a los deberes que ésta conlleva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 4/2017, tal y como se expone a continuación:

- Como quiera que no es objeto de esta MM incrementar la edificabilidad asignada a la parcela, pero sí redistribuir los usos permitidos en la misma, incrementando el terciario en detrimento del



F006754ad13505062d507e5029071129M



residencial (concretamente se añaden 1.319,21 m²c destinados a uso terciario en la subcategoría de oficinas, tal y como se explicará más adelante) se cederán gratuitamente al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, cuatro fincas de titularidad privada del promotor: Vergara 19, Vergara 17, Salvador 84 y Almansa 59 en la parte incluida dentro del ámbito de la actuación de dotación, incluidas en la propia actuación para su obtención; por considerar, que con objeto de dicha redistribución se incorpora a esta parcela un destino más valioso. Dicha cesión servirá para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 4/2017, del suelo de Canarias.

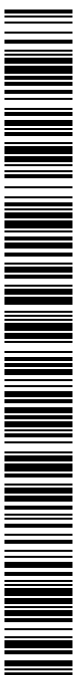
- Por otro lado, y como se ha expuesto en el apartado 2 de esta Memoria, las cesiones de suelo efectuadas con ocasión de la tramitación del Convenio que desarrolló la extinta UA 8.2 y el Estudio de Detalle, deben considerarse como anticipos a cuenta de las que habrán de llevarse a cabo y completarse para la ejecución de la AD-16 objeto de la presente MM, con la finalidad de entregar igualmente al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación para su obtención, cediendo además, la parcela situada en la C/ Almansa 59, en la parte incluida dentro del ámbito de la actuación de dotación, que ostenta la calificación de viario.
- Para el cálculo de las obligaciones derivadas del desarrollo de la Actuación de Dotación, así como de su reajuste con las cesiones efectuadas, se estará a lo dispuesto en el desarrollo de la gestión del suelo donde se describirán detalladamente los conceptos a valorar respecto del suelo y las posibles monetizaciones. Los conceptos se explican en el apartado "Cuantificación de los deberes de la AD-16" de esta Memoria, cuyos fundamentos se fijan en base al Marco Normativo de aplicación.

El PGO establece en el art. 1.1.4, de las Normas Pormenorizadas la Delimitación de Actuaciones de Dotación, referidas a:

- a) El sometimiento solidario de los propietarios de los terrenos.
- b) Los deberes legales derivados de la promoción de las Actuaciones de Dotación.
- c) La aplicación del régimen de los ámbitos de gestión urbanística establecido en el *Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias*, aprobado por Decreto núm. 183/2004, de 21 de diciembre para las Unidades de Actuación, en todo aquello que no contradiga o entre en colisión con las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del referido Texto refundido de la Ley estatal.

Todo ello por entender que las intervenciones en suelo urbano pueden disponer el aumento de la edificabilidad prevista para una zona y que esa circunstancia obliga a que el propio Plan prevea, en el mismo ámbito, la reserva de suelos dotacionales que satisfagan las necesidades que el nuevo aprovechamiento comporta, así como la participación de la sociedad en las plusvalías generadas por éste.

El art. 7.1 b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2015 prevé, como decíamos, que el incremento de dotaciones que la ordenación urbanística proponga a través de las Actuaciones de Dotación se produzca para reajustar su proporción no sólo a una mayor edificabilidad, sino también a una mayor densidad o a la asignación de nuevos usos. Este matiz es importante porque proporciona a este



F006754ad13505062d507e5029071129M



instrumento mayor flexibilidad para adaptarse a la realidad compleja de los tejidos urbanos, además de ampliar la casuística de su prescripción para abordar operaciones urbanísticas que persiguen la “cualificación” de los entornos sobre los que actúan.

La entrada en vigor de la Ley 4/2017, del suelo de Canarias, a la que esta modificación menor se adapta, al regular a nivel autonómico las Actuaciones de Dotación, supone que, en lo que expresamente esté previsto por esta Ley, se desplazan las disposiciones del PGO que hagan referencia al régimen transitorio previsto, aplicando la Ley estatal.

Concretamente, en la ley, las Actuaciones de Dotación vienen reguladas en los siguientes preceptos:

Por un lado, el artículo 47, al regular las distintas categorías de suelo urbano, determina en su apartado 3, que

“... En particular, el suelo urbano consolidado que se incluya en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, así como en actuaciones de dotación, tendrá, a efectos de gestión, la consideración de suelo urbano no consolidado con las singularidades y particularidades que establece la ley.”

En este sentido, la intervención que se pretende llevar a cabo en la AD-16 comporta, una reparcelación urbanística en la se aportan una serie de “parcelas de origen”; concretamente:

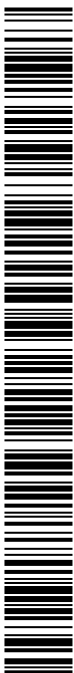
- Las cedidas por la causahabiente de la Promotora con ocasión del Convenio de desarrollo de la UA 8.2.
- Las que obran como objeto de cesión por la causahabiente de la promotora en el Estudio de Detalle.
- Las que serán objeto de cesión con ocasión de la presente Modificación.
- Las que son propiedad de Residencial Las Américas.

Y que, ejecutada la reordenación y recualificación urbanística de la parcela, se obtiene como resultado una nueva estructura parcelaria, en la que Residencial Las Américas ostentará la titularidad de las parcelas en las que se materialice la nueva edificación y con ello el aprovechamiento lucrativo privativo y por otro lado, el Ayuntamiento obtendrá los suelos destinados a viario y Espacios Libres que vienen “dibujados” en la propia delimitación de la Actuación de Dotación.

Este aspecto viene además regulado, como se ha adelantado más arriba, de forma expresa en la Ley Canaria – Ley 4/2017 - en cuyo articulado, concretamente, en los artículos 53 y 54 de la ley 4/2017, expresamente se dispone:

Artículo 53. Derechos de las personas propietarias en actuaciones de dotación

1. Las personas propietarias de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán iguales derechos que los propietarios de suelos urbanos no consolidados, si bien de modo proporcional y conforme con el contenido de la actuación de que se trate.
2. En particular, las personas propietarias tienen derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas, en su caso, conforme a los coeficientes que correspondan a la división horizontal.
3. Igualmente, estos propietarios tienen derecho al porcentaje del incremento adicional del aprovechamiento generado por la actuación de dotación que resulte del acuerdo de adjudicación de conformidad con las reglas del artículo siguiente.



F006754ad13505062d507e5029071129M



En este sentido, producto del traslado de edificabilidad que se lleva a cabo como consecuencia de la presente modificación, La Propiedad obtendrá el aprovechamiento lucrativo, concentrándolo en las parcelas en las que se materializará la edificación.

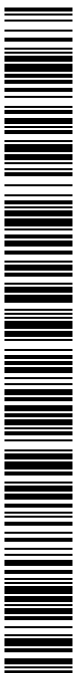
Artículo 54. Deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación

1. Las personas propietarias de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de esa actuación.
2. En concreto, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los siguientes deberes se acota en los siguientes términos:
 - a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.
 - b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.
3. A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.
4. El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.
5. El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.
6. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.

En concordancia con lo expuesto, la modificación menor de la AD16, en aras a cumplir con estos deberes

- Cederá el suelo destinado a Espacios Libres y Viario que se contemplan en el ámbito de la AD 16
- Y asimismo y en relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, cederá el 5% del incremento adicional de aprovechamiento que resulte como consecuencia del incremento de superficie destinada a uso terciario-oficinas, por resultar un destino más valioso: téngase en cuenta que, como también se ha expuesto, otro de los objetivos de la modificación que se pretende llevar a cabo es incrementar la superficie destinada a uso terciario-oficinas un total de 1.319 m²c en detrimento de la superficie residencial establecida en la ficha.
- Finalmente, llevará a cabo las obras de ejecución de la urbanización que resulten necesarias para que, objeto de la recualificación de la urbanización existente, la parcela ostente finalmente, la condición de solar.

Determinado el régimen jurídico de las Actuaciones Sobre el Medio Urbano, en la Ley 4/2017, pasamos a describir las Actuaciones de Dotación en el PGO vigente: la AD 16 se encuentra en aquellas que tienen como objetivo de la obtención de una dotación, mayoritariamente de espacios libres y viario, a través de una ordenación del ámbito que permita concentrar la edificabilidad para liberar suelo. Hablamos de nuevo de



F006754ad13505062d507e5029071129M



“cualificación” urbanística del ámbito en relación con la ordenación propia de los entornos donde se establecen, que es el que se toma como referencia en cuanto a la edificabilidad a materializar, también en estos casos: precisamente lo que se pretende con la presente modificación. En este tipo de AD no se producen incrementos con respecto a las edificabilidades medias de referencia, por lo que queda justificada la no aplicación a la misma de la cesión del 10% del aprovechamiento prevista en el apartado b) del art. 1.1.4 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada en relación con la cesión “a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10 por ciento del incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación de dotación con la nueva ordenación”.

En estas AD se produce, un esponjamiento de los ámbitos sobre los que se actúa, al concentrar la edificabilidad sólo en determinadas piezas elevando su altura, liberándose así suelo para dotaciones y para la incorporación de una importante sección viaria que acoja la prolongación de la Avda. Mesa y López.

Se trata de una solución más eficiente que la preexistente (PGO adaptación básica), aunque no se haya cambiado la Norma Zonal de aplicación, que sigue siendo M, puesto que en esa concentración de parcelas se optimizan patios, circulaciones verticales, estructura, etc. revirtiendo esta circunstancia en una mayor densidad.

El PGO ha eliminado la regulación referida a la superficie mínima de las viviendas que contenía en su art. 5.3.3 (Adaptación Básica), sirviendo ahora como referencia la regulación específica de las normas de habitabilidad de la Comunidad Autónoma, favoreciendo también este aspecto una densidad más alta. La ordenación que se propone propicia, además, la implantación de nuevos usos que sólo pueden darse en superficies de local más importantes, además de posibilitar el acceso al régimen de usos alternativos.

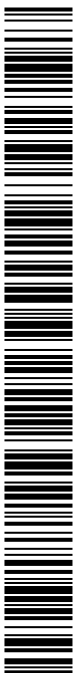
Así pues, en resumen, tampoco en este caso se produce incremento de edificabilidad, además de incorporarse nuevos usos, pero sobre todo la propuesta urbana que propugnan estas Actuaciones de Dotación supone una importante transformación del área en una operación que representa una evidente “recualificación” de la misma.

Se establece como requisito previo para el desarrollo de la MM : “la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal. (art.305)”, viabilidad económica que, desde este momento se quiere constatar, viene dada, entre otros aspectos, por el reajuste de los costes imputados desde el PGO’12 a las obligaciones que le son propias por la naturaleza de la Actuación. Además, de dicha memoria, se deduce la necesidad de desarrollar esta actuación para que el Ayuntamiento pueda ingresar el dinero suficiente que le permita la inversión en las actuaciones públicas-

1.14. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE LA AD-16 EN EL PGO’12

1.14.1. LA AD COMO ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

El PGO’12 regula las Actuaciones de Transformación Urbanística, en el artículo 1.1.3 Actuaciones de Transformación Urbanística,



F006754ad13505062d507e5029071129M



1. A efectos de este Plan General de Ordenación se entiende por Actuaciones de Transformación Urbanística:

(...)

b) Las Actuaciones de Dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo en situación básica de urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

Y continúa a lo largo del siguiente articulado:

Artículo 1.1.4 Delimitación de Actuaciones de Dotación

1. De conformidad con la Disposición Transitoria 2ª del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, este Plan General aplica las condiciones que deben observarse en la delimitación de Actuaciones de Dotación, considerando como tales las descritas en el artículo 1.1.3 b) anterior, por lo que en cada uno de los ámbitos de Actuación de Dotación delimitados, ya sea continuo o discontinuo, se incluyen los respectivos incrementos de edificabilidad o densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones a ellos correspondientes.

De lo que se deduce, como se ha expuesto, que también la Normativa obedece al criterio de que los parámetros de edificabilidad, densidad o cambio de uso, que aparecen en cada una de las Actuaciones de Dotación, son parámetros "finalistas"; producto de un proceso que se culmina en este momento, y al que preceden varias cesiones de suelo a lo largo de varios años tal y como se ha expuesto.

Continúa la normativa disponiendo que:

2. En tanto no se establezcan por la legislación autonómica otras determinaciones a consecuencia de la traslación de la normativa estatal básica al marco autonómico, el presente PGO establece las siguientes:

a) Efectos en la delimitación del ámbito:

- La delimitación por el PGO del ámbito, continuo o discontinuo, de una Actuación de Dotación en suelo urbano consolidado, conlleva el sometimiento solidario de los propietarios afectados a la nueva ordenación, a fin de garantizar la implementación íntegra de la Actuación de Dotación.

- A tal fin, el presente PGO determina el incremento de la edificabilidad ponderada o de la densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones previstas, y calcula el valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de techo, incorporando la correspondiente Ficha Urbanística con las especificaciones concretas mencionadas en términos de aprovechamiento urbanístico conforme al art. 60 del TRLotLenac. La valoración económica de las cargas imputables a la actuación se establecerá de forma definitiva en el momento de su ejecución material.

- Gestión de las Actuaciones de Dotación:

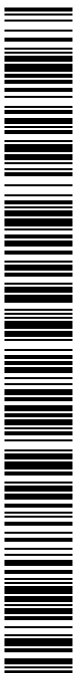
Para la gestión de las Actuaciones de Dotación y sin perjuicio de que pueda formalizarse un convenio entre la administración actuante y la totalidad de los propietarios afectados a fin de llevar a cabo las actuaciones previstas por el planeamiento, se plantean las siguientes opciones:

- Con carácter general, en suelo urbano consolidado, la adaptación de las parcelas a la nueva ordenación propuesta se llevará a cabo mediante alguna de las siguientes operaciones urbanísticas, con el carácter de condición suspensiva para el otorgamiento de las correspondientes licencias de edificación, en aplicación del art. 188.- Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias: - En el caso de que se requiera únicamente la regularización de linderos de las parcelas originales, se procederá a la normalización de fincas.

- Si se precisa la división de parcelas originales, deberá obtenerse la aprobación del correspondiente proyecto de parcelación o segregación.

- Cuando se trate de una actuación que afecta a varias parcelas y su rectificación pueda compensarse económicamente, se procederá a la reparcelación económica.

b) Deberes de la promoción de las Actuaciones de Dotación.



F006754ad13505062d507e5029071129M



La delimitación de las Actuaciones de Dotación por el presente Plan General de Ordenación comporta una serie de deberes legales que se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad o densidad o el inicio del uso atribuido por la nueva ordenación. Dichos deberes son:

- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

- Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10 por ciento del incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación de dotación con la nueva ordenación. (no aplicable a la AD 16 como ya se ha expuesto).

- Los propietarios podrán cumplir los deberes que consistan en la entrega de suelo, cuando no dispongan del necesario para ello, pagando su equivalente en dinero, o mediante el derecho de superficie equivalente.

- Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación de dotación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

- Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación de dotación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

3. En aquellos casos en que para la adaptación de las parcelas a la nueva ordenación propuesta se requiera instrumentalizar la distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados, en defecto de que por el planeamiento no se establezca directamente la gestión urbanística de los mismos, y por lo que se refiere a los deberes previstos en el Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo número 2/2008, de 20 de junio, para las actuaciones de dotación, será de aplicación régimen de los ámbitos de gestión urbanística establecido en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto núm. 183/2004, de 21 de diciembre para las Unidades de Actuación, en todo aquello que no contradiga o entre en colisión con las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del referido Texto refundido de la Ley estatal, hasta la entrada en vigor de la adaptación de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística de Canarias.

4. Los plazos para la ejecución de las Actuaciones de Dotación serán, de forma subsidiaria, los fijados en el artículo 16 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, hasta tanto se produzca regulación reglamentaria estatal o autonómica.

Reiteramos lo dispuesto respecto a la entrada en vigor de la LSENPC y sus reglamentos de desarrollo.

1.14.2. **NORMATIVA DE ORDENACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Respecto a la Ordenanza de aplicación a la AD 16, es de aplicación la NORMA ZONAL M, concretamente el *Capítulo 5.8 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada* establece que esta Ordenanza

“Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Colectiva, sobre alineación oficial, normalmente entre medianeras y conformando manzanas cerradas.

Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión mínima de las parcelas que resuelva con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del Residencial.”

1.15. **ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Como se ha citado en anteriores ocasiones, el paisaje propio del ámbito de estudio es de carácter urbano consolidado al que se vincula tradicionalmente y de forma generalizada una calidad visual baja debido a la inexistencia de elementos o valores del medio natural y ausencia de estructuras o elementos de componente cultural o patrimonial destacado en el entorno inmediato. Valoración realizada previamente



F006754ad13505062d507e5029071129M



por el planeamiento vigente, que toma en consideración el paisaje natural, la memoria histórica como aspecto de construcción del paisaje y su calidad visual, el interés general VS el interés particular y su aprovechamiento, entendido además como soporte de la actividad económica y su imbricación en el desarrollo estratégico y sostenible del municipio, siempre desde el punto de vista paisajístico.



Distribución de la calidad visual del paisaje. Fuente PGO LPGC 2.012

Esta caracterización del paisaje permite reconocer que el ámbito de estudio objeto de la MM no se corresponde con ninguno de los enclaves de especial interés paisajístico. Una conclusión que, junto a la valoración derivada del PGO'12, se puede hacer propia de la presente caracterización, ya que ambas tienen como soporte una realidad que no ha sido transformada o cuyas dinámicas se mantienen en la misma línea que presentaban en el momento de la caracterización realizada por el planeamiento vigente.

Se trata de un paisaje en el que se identifican edificaciones de gran altura (más de diez plantas) en torno al eje de la Avenida José Mesa y López; y otras menores en las que se incluyen las más recientes, localizadas en el que se conoce como el barrio popular de Guanarteme (en torno a la Plaza del Pilar), que tiende a la densificación y homogeneización por encima de las cinco plantas. Con diferentes intensidades según las vías, en general se presentan locales comerciales y accesos a aparcamientos en los bajos de los edificios, con manzanas cerradas, entre las que se encuentran dotaciones y equipamientos donde son especialmente escasos, y de limitada calidad, los espacios libres de ocio, recreo y encuentro, en el que los elementos naturales aparecen únicamente de forma puntual, limitados a su presencia en espacios libres sin que sean especialmente destacados.



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



CAPÍTULO V. ESTRUCTURA VIARIA Y DE MOVILIDAD

Con carácter previo ha de adelantarse desde este momento, que la alteración de los usos pormenorizados de la parcela resultante de la AD-16, consistente en sustitución de parte de la edificabilidad residencial por edificabilidad terciaria de oficinas, carece de trascendencia desde el punto de vista de la movilidad.

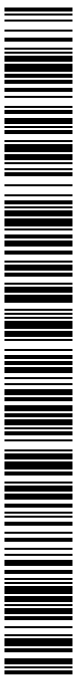
En relación a las características, factores y elementos vinculados a la movilidad, se conocen los resultados del diagnóstico incluidos en el Estudio de Municipal de Movilidad del PGO'12. Análisis en el que el ámbito de estudio queda integrado en uno de los dieciséis sectores urbanísticos definidos por el propio PGO'12 (Guanarteme), al que se refieren para el momento de elaboración del documento en torno a 14.000 vehículos, con un índice de motorización de 590 veh/1.000 pers. Valor estimado para la década de los 90, ligeramente inferior al fijado para el total municipal en el PGO'12 (650 veh/1.000 pers).

Este sector, al que se refiere como uno de los de mayor movilidad del municipio, cuenta con una tendencia creciente de movimientos, habiendo registrado en torno a 42.000 en el año 1995; y alrededor de 66.000 sobre el año 2000. Este último, el de menor valor de entre los sectores en que se estructura la plataforma litoral de la ciudad; intermedio entre el volumen de movimientos de la periferia norte y la fachada litoral Este o la zona centro de la plataforma alta de la ciudad. Movimientos que se presentan con una distribución entre modos de desplazamiento en el que la movilidad peatonal engloba unos 24.500 desplazamientos; y más de los cerca de 13.000 que se relacionan a la movilidad mecanizada pública.

Destaca el PGO'12 la situación de saturación del enlace Plaza de Las Américas – Guanarteme por tratarse de una de las conexiones existentes entre la trama urbana de la ciudad y las vías de media/alta capacidad del municipio. Frente a esta situación, algunas de las mejoras con las que cuenta el sector son los recorridos de líneas de transporte público: al menos cuatro de servicio urbano y otras cuatro de transporte público interurbano. Estas encuentran en la zona diversos tramos de carril bus, un intercambiador de proximidad y varias paradas de taxi. Elementos que facilitan los desplazamientos en transporte alternativo al vehículo privado en una zona en la que, por características orográficas, se percibe como favorable para los desplazamientos a pie, a pesar de las complicaciones que genera la ocupación vehicular frente al espacio peatonal (tanto en la distribución general del espacio público como en la particular invasión de aceras que se produce en la zona como alternativa a la disponibilidad de estacionamiento respecto del volumen de vehículos).

En este sentido, cabe hacer referencia a la existencia de aparcamientos de rotación que se presenta principalmente en las vías principales del sector, como son la propia Avenida Mesa y López y Fernando Guanarteme, así como otras de cierta entidad y especialmente próximas a la localización de la parcela objeto de la MM. Situación que favorece el uso preferente de ciudadanos residentes en la zona y que, a su vez, pueden ser ocupadas por tiempo limitado por no residentes. Regulación incluida en la Ordenanza Municipal de Tráfico (BOPLP 4/4/11).

Además de lo anterior, es imprescindible describir la previsión que el PGO'12 incluye sobre la reformulación del acceso Mesa y López – El Rincón. Diseño que se plantea en el objetivo estratégico por el que se espera resolver la conexión y recomposición de la trama del barrio de Guanarteme, incorporando características similares a las existentes en el tramo Avenida Marítima – Plaza España que, además de la



F006754ad13505062d507e5029071129M



intervención correspondiente desde este último hito hasta Plaza de América, prevé resolver este enlace de conexión con la red de Circunvalación sujeta además al naciente de la calle Mario César y la reformulación de las manzanas dispuestas entre la calle Luchana y la Autovía del Norte. Un nuevo viario que persigue mejorar la accesibilidad del tráfico rodado vinculado a Mesa y López y su correspondiente mejora ambiental derivada de la esperada descarga de tráfico en la trama urbana interior del barrio en relación al espacio terciario y dotacional del Rincón; con intención, además, de propiciar el tránsito peatonal mediante la adecuación del espacio público.

CAPÍTULO VI. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

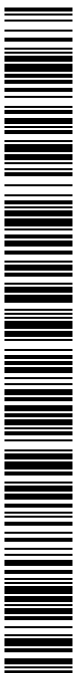
En el BOE del 11 de diciembre de 2013, se publicó la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en cumplimiento y seguimiento de la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Mediante esta Ley se reúne en un único texto el régimen jurídico de la evaluación de planes y proyectos, y establece un conjunto de disposiciones comunes que aproximan y facilitan la aplicación de ambas regulaciones. Por tanto, se unifica en una sola norma dos disposiciones: la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y modificaciones posteriores al citado texto refundido. Del mismo modo, esta Ley pretende armonizar los diferentes procedimientos administrativos autonómicos, con el fin de simplificar los trámites. La Ley 21/2013 plantea dos tipos de procedimientos para la Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE):

- El procedimiento ordinario
- El procedimiento simplificado

El ámbito de aplicación de la **EAE "ordinaria"** (artículo 6.1) se lleva a cabo sobre todos aquellos planes y sus modificaciones que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria, cuando:

- Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000.
- Los sometidos a una EAE "simplificada" cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico.
- Los sometidos a una EAE "simplificada", cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

Los planes serán objeto de una **EAE "simplificada"** (artículo 6.2), en los siguientes casos:



F006754ad13505062d507e5029071129M



- Las modificaciones menores de los planes, entendiéndose como modificaciones menores los “cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia”
- Los planes que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan demás requisitos mencionados en el apartado de la EAE “ordinaria”.

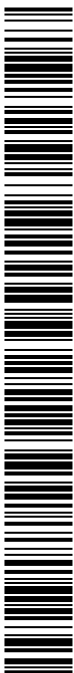
Así, La EAE ordinaria de los planes se someterá al procedimiento reglado establecido en los artículos 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25 de la Ley 21/2013, que incluye solicitud de inicio (elaboración del Documento Inicial Estratégico), consultas, elaboración del documento de alcance, elaboración del Estudio Ambiental Estratégico, información pública y consultas, análisis técnico y concluye con la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica.

Mientras que La EAE simplificada de los planes se someterá al procedimiento reglado establecido en los artículos 29, 30 y 31, que incluye solicitud de inicio (Documento Ambiental Estratégico), consultas, análisis técnico y concluye con el correspondiente Informe Ambiental Estratégico.

El Documento Ambiental Estratégico incluirá la información requerida en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013 y que consta de

- Los objetivos de la planificación.
- El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible del plan o programa.
- Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Una vez presentado el documento ante el órgano sustantivo, y comprobada la documentación, se remitirá al órgano ambiental competente del Gobierno de Canarias para que proceda a la tramitación de la evaluación conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, que incluirá las consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, concluyendo, en el plazo de 4 meses desde la recepción



F006754ad13505062d507e5029071129M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDOcr/index.jsp>



de los documentos, con la formulación del informe ambiental estratégico, la cual deberá ser publicada en el boletín oficial correspondiente.

Asimismo, la Ley 4/2017 del suelo de Canarias, que remite a la estatal en lo no previsto por ésta (artículo 86.10) enumera en el apartado dos de este mismo artículo, los supuestos en que es posible tramitar la evaluación ambiental estratégica simplificada, no hallándose el objeto de la presente Modificación Menor, en ninguno de dichos supuestos, por lo que el presente documento deberá tramitar una Evaluación Ambiental Estratégica de carácter simplificada como procedimiento adecuado para la tramitación de una modificación menor.

CAPÍTULO VII. APLICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

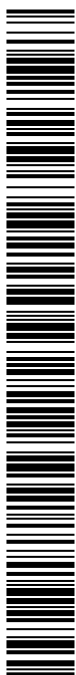
1.16. DEBERES DEL PROMOTOR

La actuación de dotación AD 16 se enmarca en una Actuación de Dotación que deberá cumplir con los deberes legalmente establecidos a razón del incremento de aprovechamiento final respecto del aprovechamiento de derecho inicial. El aprovechamiento final, será el resultante del incremento de edificabilidad y de cambio de uso que se materializará en edificabilidad a efectos del cálculo de las citadas plusvalías. Dado que la presente Actuación de Dotación únicamente implica en un muy pequeño porcentaje un cambio de su aprovechamiento a un uso o un destino más valioso, la plusvalía se calculará en base a éste. Concretamente el cálculo deberá tener en cuenta los coeficientes de uso recogidos en el PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

En las actuaciones de dotación, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el porcentaje que se establezca en la normativa autonómica (art. 54.2 LSENPC), y sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales.

Estas actuaciones se encuentran reguladas en el art. 7 del RDL 7/2015 definiendo las obligaciones como:

- Cesión de una parte del incremento de aprovechamiento (d2), cuya cuantía concreta se corresponde con el porcentaje establecido legalmente.
Finalmente, el valor se fijará en función del incremento del aprovechamiento que se incorpora en la actuación de dotación, que para el caso que nos ocupa estará en función del aprovechamiento resultante del cambio de uso.
- Cesión dotacional en proporción al incremento de aprovechamiento (d1), cuya cuantía se calcula a partir del estándar de superficie dotacional del núcleo, por unidad de incremento de aprovechamiento resultante sobre la ordenación de derecho previa.
- El cálculo de las citadas plusvalías y de las superficies de suelo para dotaciones que se deban ceder será practicada por los servicios municipales, aplicándose las determinaciones que al respecto se establecen en la Ficha de la Actuación de Dotación y en la normativa que la regule, así como en la legislación aplicable, y se abonarán antes del momento de comunicar el inicio de las obras junto con las tasas que se devenguen por la expedición de la licencia urbanística e Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras que fuere exigible.



F006754ad13505062d50765029071129M



1.17. CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Como ya se ha expuesto, la actuación deberá cumplir con los deberes legalmente establecidos a razón del incremento de aprovechamiento final respecto del aprovechamiento de derecho previo. Estas actuaciones se encuentran reguladas en el art. 54 de la Ley 4/2.017 del Suelo de Canarias, definiendo con carácter general, obligaciones como:

- Cesión dotacional en proporción al incremento de aprovechamiento (d1), cuya cuantía se calcula a partir del estándar de superficie dotacional por unidad de incremento de aprovechamiento resultante sobre la ordenación de derecho previa.
- Cesión de una parte del incremento de aprovechamiento (d2), cuya cuantía concreta se corresponde con el porcentaje establecido legalmente.

Para el caso que nos ocupa se establecerá el valor de repercusión del suelo para el uso terciario (VCS)

Finalmente, el valor se fijará en función del incremento del aprovechamiento que se incorpora en la actuación de dotación.

En Las Palmas de Gran Canaria a 19 de marzo de 2021

Carolina Ramírez Morales

Abogada. Col. Nº 2.307

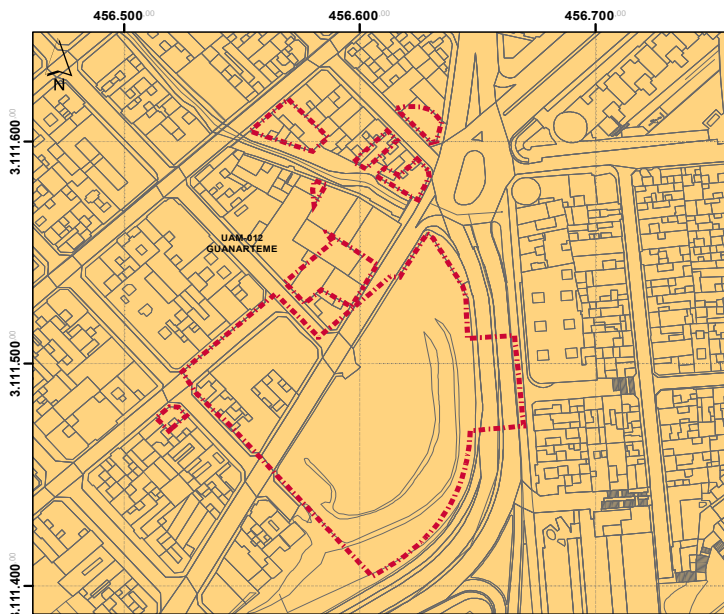


F006754ad13505062d507e5029071129M

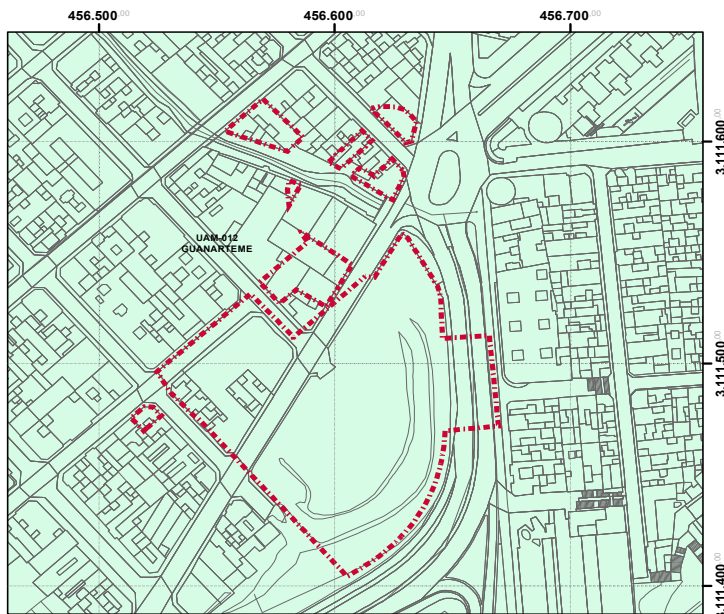
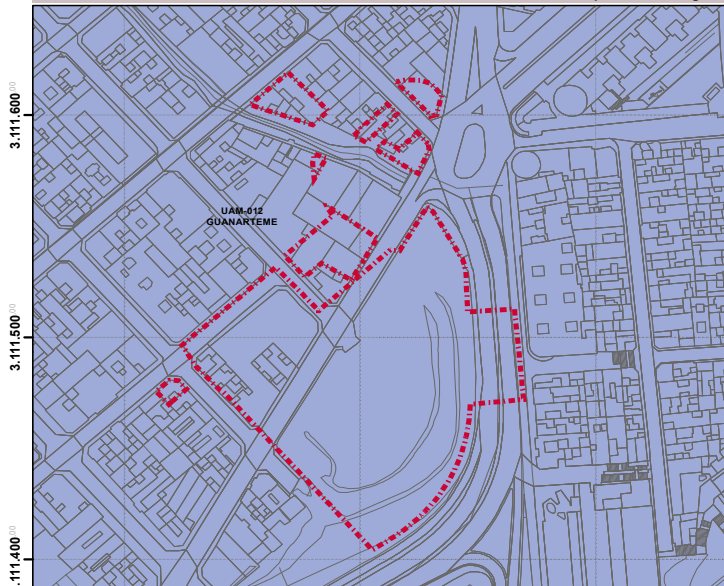
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



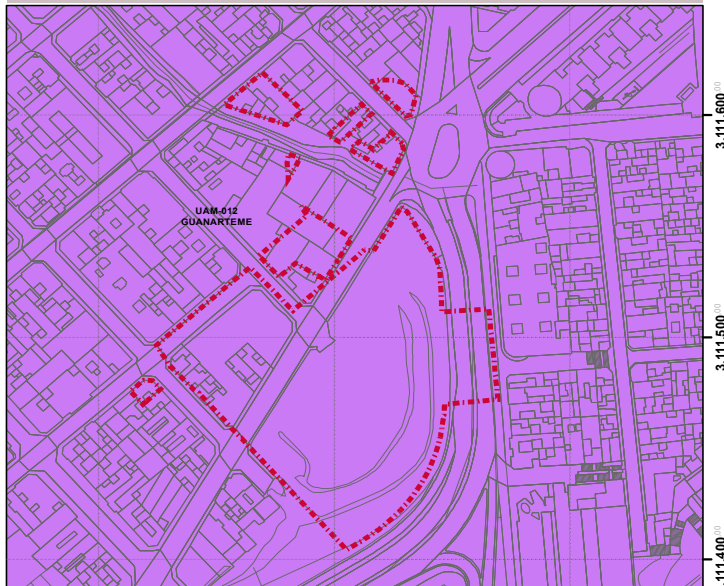
COPY ORIGINAL AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



Unidad Ambiental PGO'12
Capacidad de Acogida



Interés Ambiental del Territorio
Evaluación Ambiental



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación (Red dashed line)
- Cartografía (Black line)

UNIDAD AMBIENTAL

- UAM-012 GUANARTEME (Orange)

INTERÉS AMBIENTAL DEL TERRITORIO

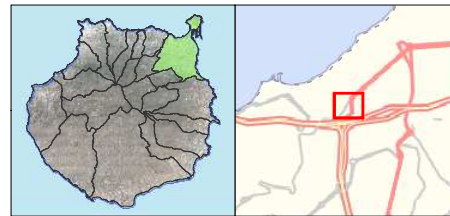
- Bajo (Light Green)

CAPACIDAD AMBIENTAL DE

- Tipo VII: Unidades con una capacidad de carga alta susceptibles de albergar usos urbanos residenciales, dotacionales, de equipamientos, industriales o terciarios (Blue)
- Tipo X: Entornos urbanos de la ciudad baja de tipologías y funcionalidades diversas (Purple)

EVALUACIÓN AMBIENTAL

- Tipo X: Entornos urbanos de la ciudad baja de tipologías y funcionalidades diversas (Purple)



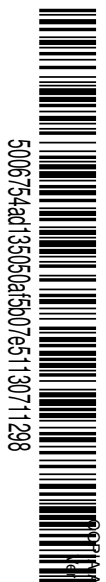
Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

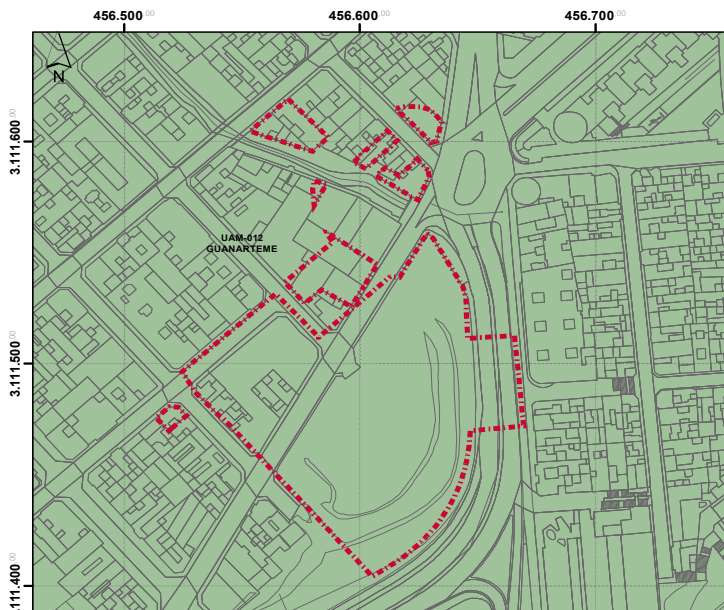
PLANO DE DIAGNÓSTICO: Unidades Ambientales según PGO'12	Nº PLANO: DA.01
	ESCALA: 1:2.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: marzo 2021

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDIECANARIAS



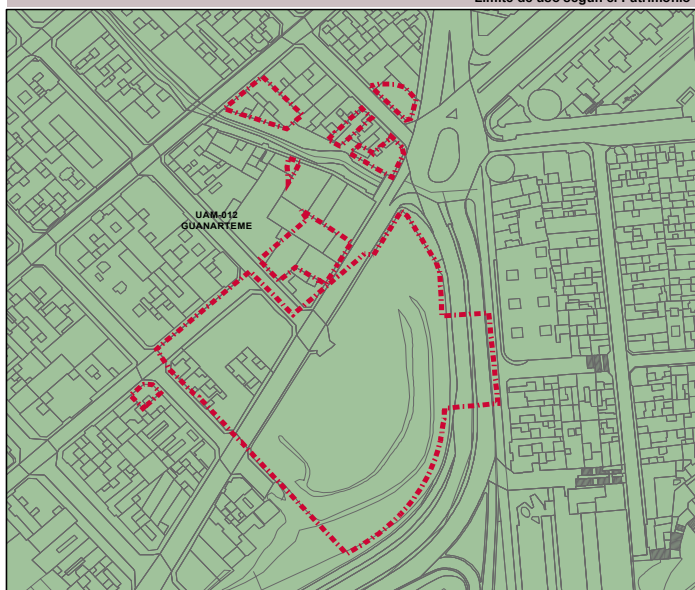
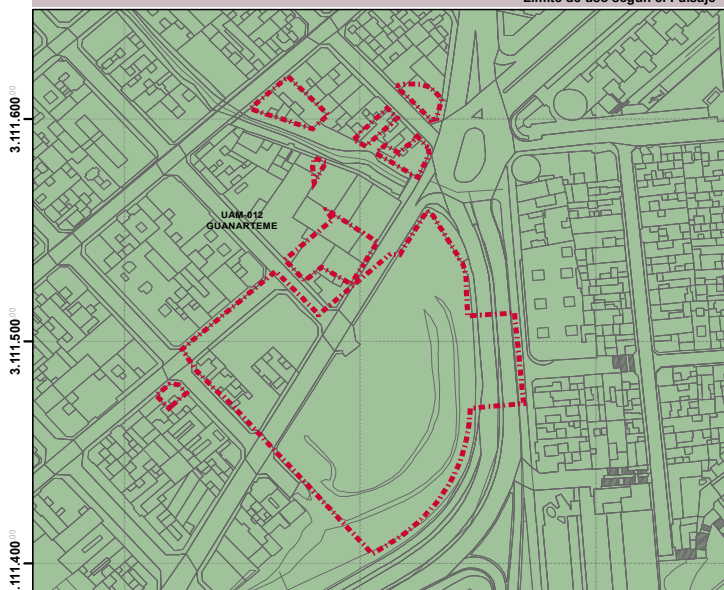
CÓDIGO VERDADERAMENTE AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



Limite de uso según el Relieve
Limite de uso según el Paisaje



Limite de uso según la Biodiversidad
Limite de uso según el Patrimonio



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

LIMITE DE USO SEGÚN EL RELIEVE

- Baja

LIMITE DE USO SEGÚN LA BIODIVERSIDAD

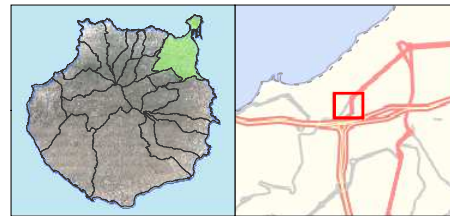
- Muy baja

LIMITE DE USO SEGÚN EL PAISAJE

- Baja

LIMITE DE USO SEGÚN EL PATRIMONIO

- Baja



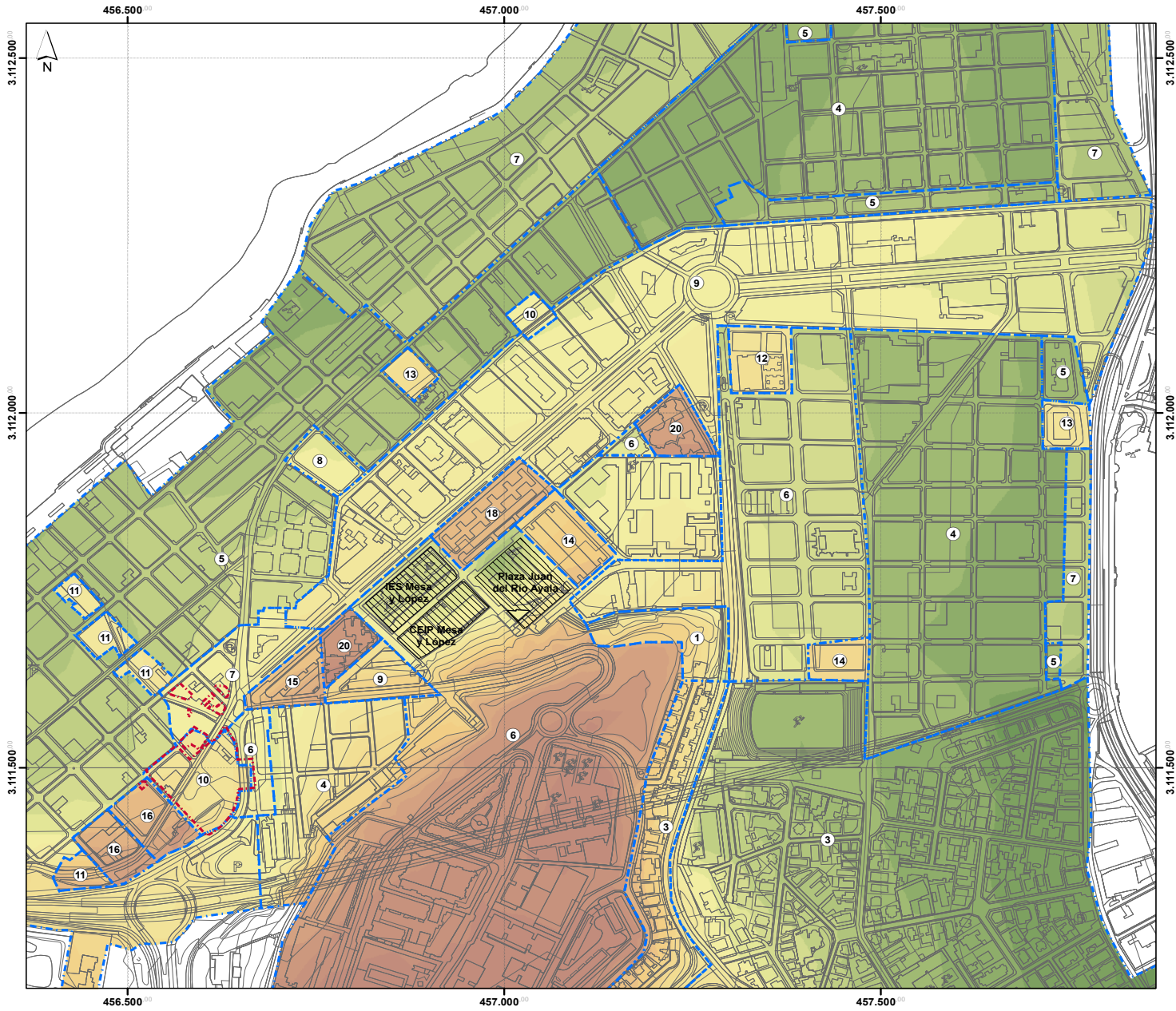
Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

PLANO DE DIAGNÓSTICO:	Nº PLANO: DA.02
Limitaciones de uso según PGO'12	ESCALA: 1:2.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: marzo 2021

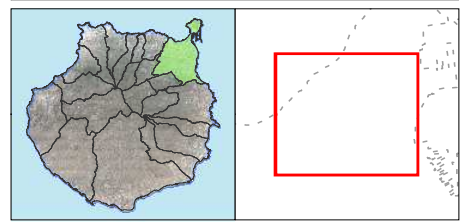
Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
- Unidades: Meter

Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias



LEYENDA

- DELIMITACIÓN**
- Ámbito de Actuación
 - Cartografía
 - Normas zonales
 - Espacios Libres, Sistemas Generales y Dotaciones
- ALTURA EN PLANTAS**
- Altura máxima: 31 plantas
- Altura mínima: 5 plantas



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

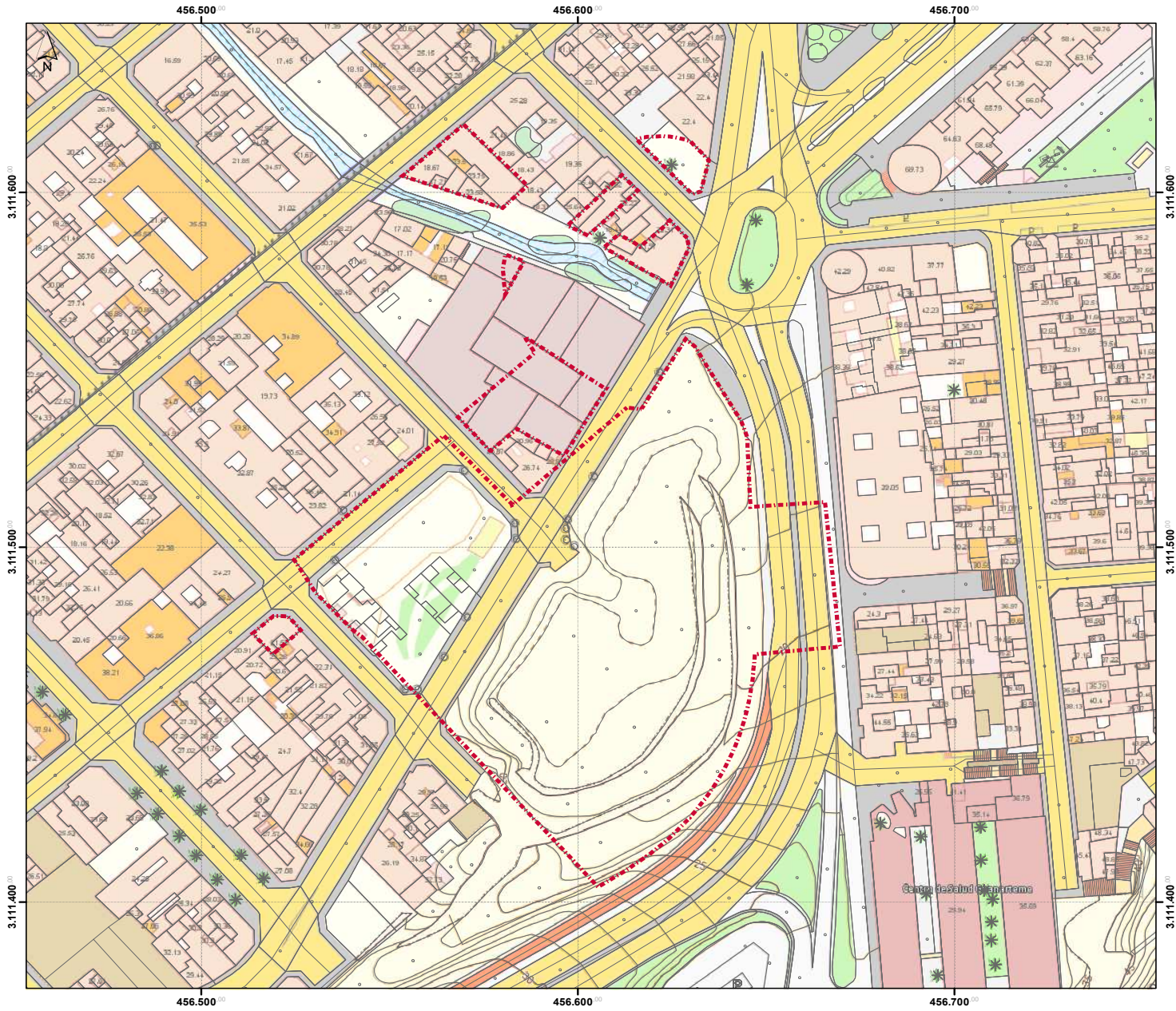
PROMOTOR:		Residencial Las Américas S.L.	
PLANO DE DIAGNÓSTICO:		Nº PLANO:	DU.01
Diagnóstico de alturas de la edificación. Cotas de cubierta.		ESCALA:	1:5.000
REDACTOR:		FECHA:	marzo 2021
URBANFIX SL			

Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter
 Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias





VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

TOPOGRÁFICO

- Curva de nivel directora
- Curva de nivel intermedia

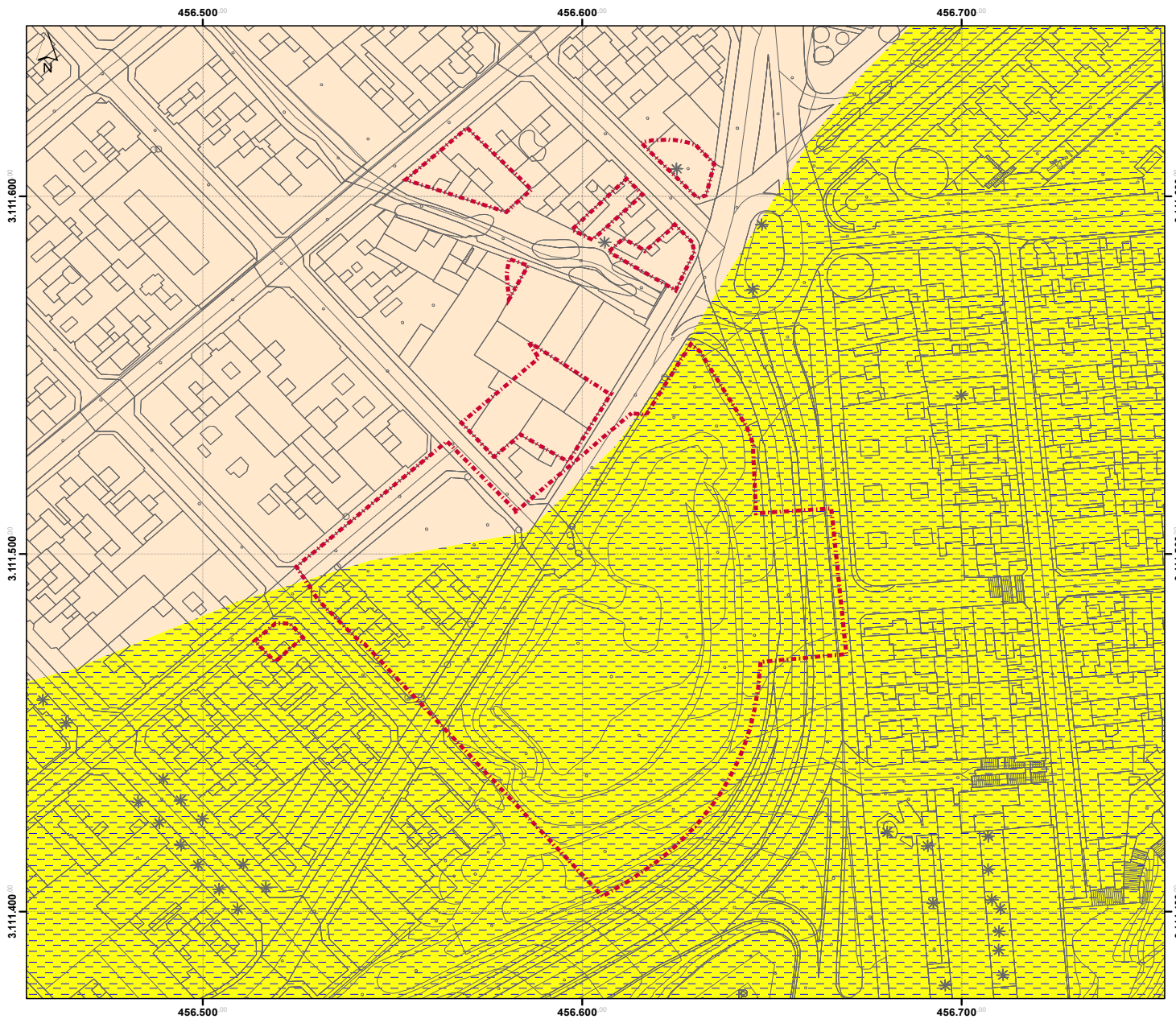
Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO: IA.01
	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: marzo 2021

Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECANarias



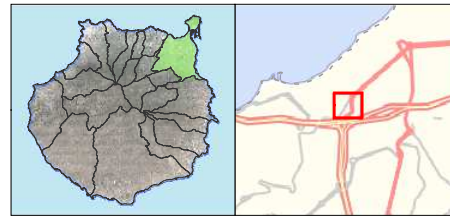
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

GEOLOGÍA

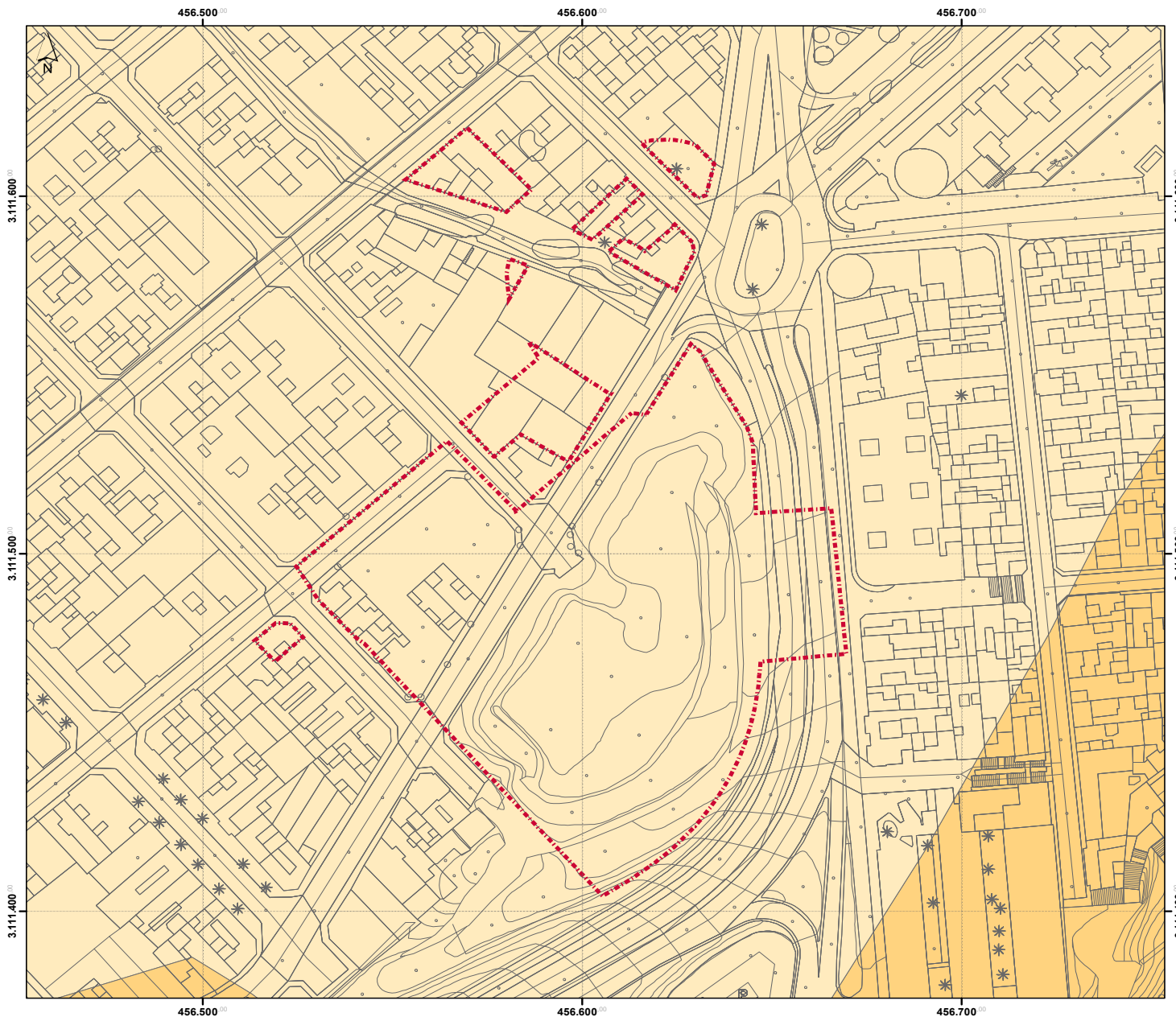
- Conglomerados y arenas continentales con intercalaciones de niveles detríticos marinos
- Arenas de playa con cantos y Strombus, calcarenitas.



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria Actuación de Dotación 16 Fase: Aprobación definitiva	
PROMOTOR: Residencial Las Américas S.L.	
PLANO DE INFORMACIÓN: Geológico	Nº PLANO: IA.02
	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: marzo 2021
Sistema de coordenadas: - REGCAN95 UTM Zone 28N - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995 - Unidades: Meter Cartografía base: - Cartografía de GRAFCAN - Servicio WMS de IDECanarias	 



VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



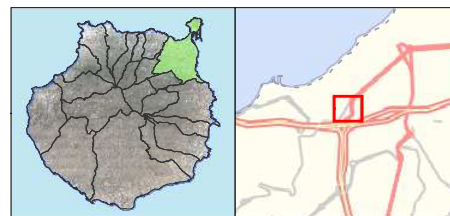
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

GEOMORFOLOGÍA

- Arenal pleistocénico
- Vertientes rocosas y del complejo sedimentario
- Fondo de barranco



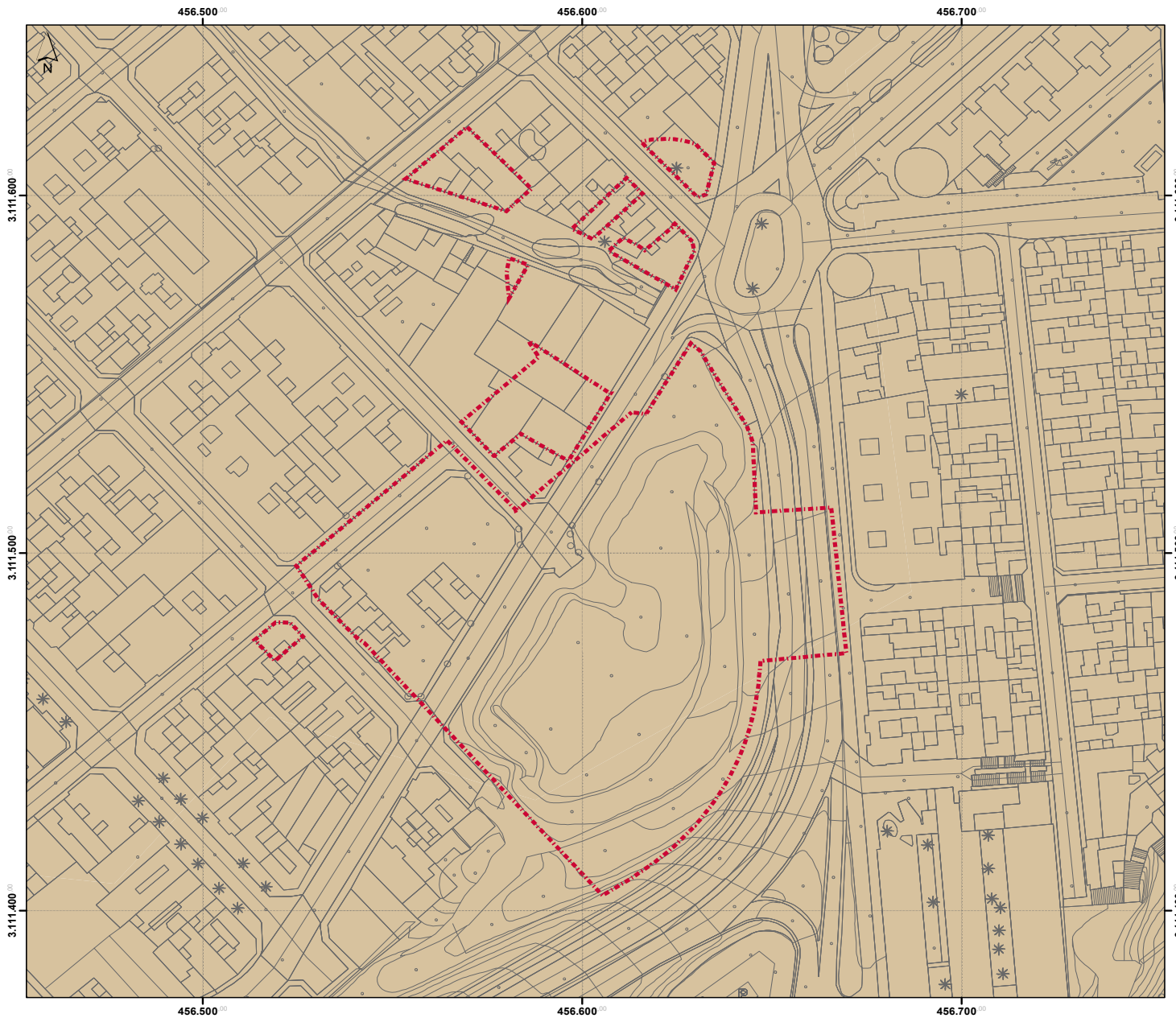
Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO:	IA.03	
	ESCALA:	1:1.000	
REDACTOR:	URBANFIX SL	FECHA:	marzo 2021

Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

RESTOS DE LA VEGETACIÓN POTENCIAL

- Tababai de toda. Astaydamio latifoliae-Euphorbietum aphyllae; Matorral nitrófilo desértico: ahuiagar, saladar blanco, etc. Launaeo arborescentis-Schizogynelum sericeae

DISTRIBUCIÓN GENERAL DE COMUNIDADES VEGETALES

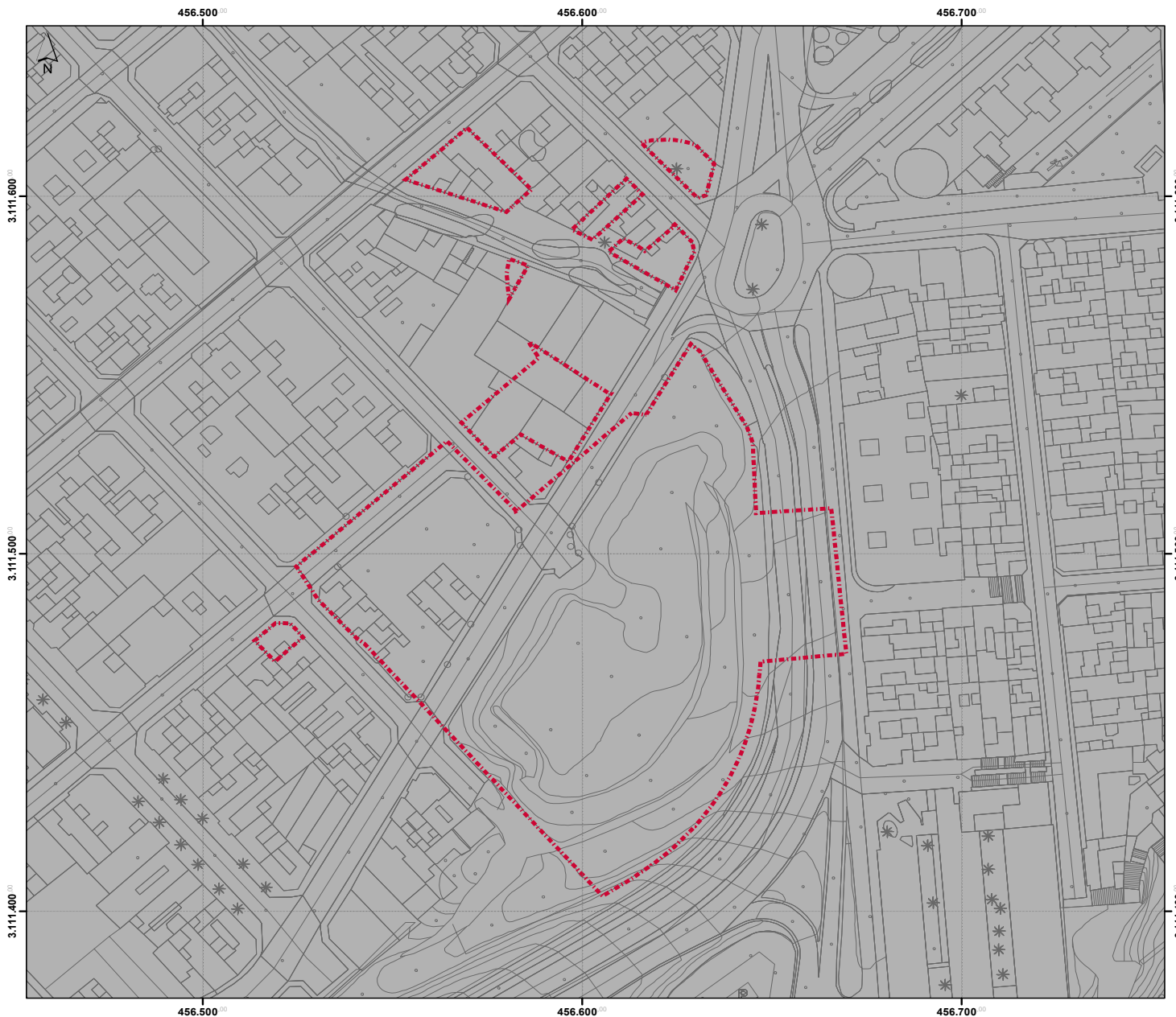
- Áreas con vegetación escasa o nula - Núcleos de población y zonas antropizadas



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria Actuación de Dotación 16 Fase: Aprobación definitiva	
PROMOTOR: Residencial Las Américas S.L.	
PLANO DE INFORMACIÓN: Vegetación	Nº PLANO: IA.04 ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: marzo 2021
Sistema de coordenadas: - REGCAN95 UTM Zone 28N - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995 - Unidades: Meter Cartografía base: - Cartografía de GRAFCAN - Servicio WMS de IDECanarias	 



VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



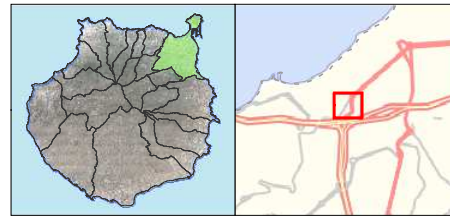
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

EDAFOLOGÍA

- Suelo urbano



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

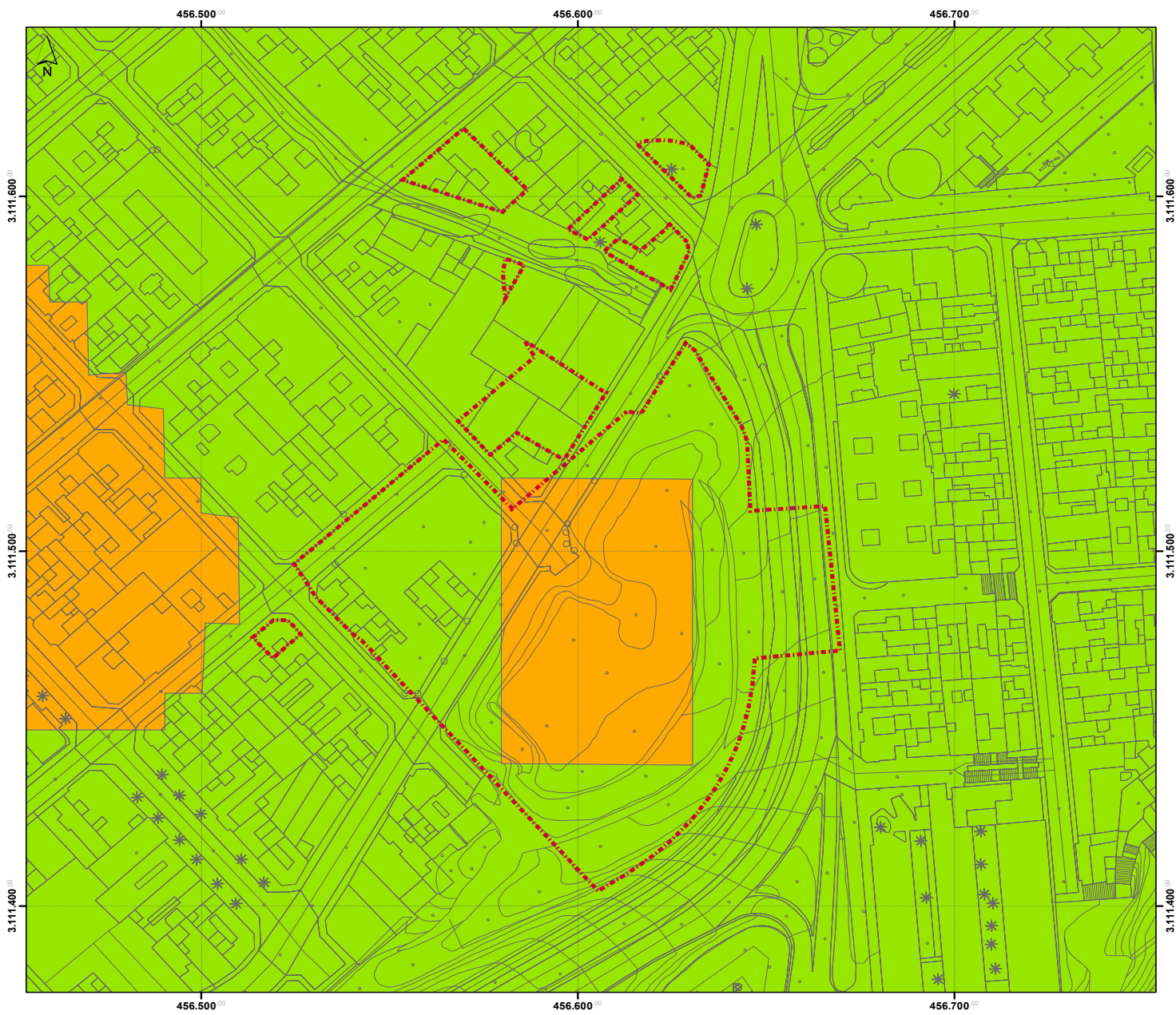
PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO:	IA.05	
	ESCALA:	1:1.000	
REDACTOR:	URBANFIX SL	FECHA:	marzo 2021

Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias



VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

RIESGO Y GRADO

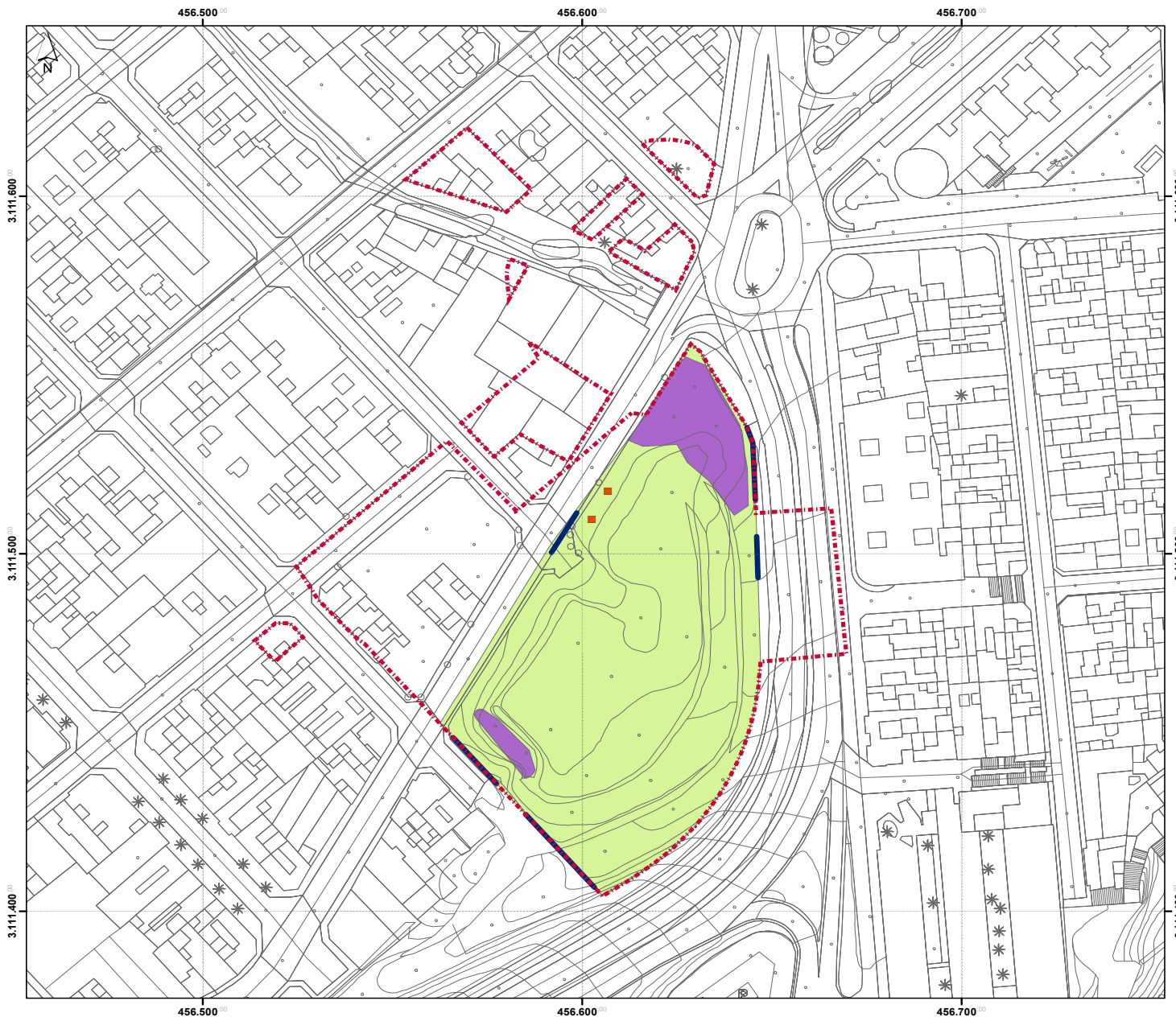
- Dinámica de pendientes / Alto
- Sísmico / Bajo



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria Actuación de Dotación 16 Fase: Aprobación definitiva	
PROMOTOR: Residencial Las Américas S.L.	
PLANO DE INFORMACIÓN: Riesgos según PGO'12	Nº PLANO: IA.06 ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: marzo 2021
Sistema de coordenadas: - REGCAN95 UTM Zone 28N - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995 - Unidades: Meter Cartografía base: - Cartografía de GRAFCAN - Servicio WMS de IDECanarias	 



VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



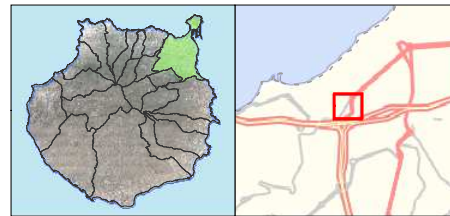
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

IMPACTOS EXISTENTES

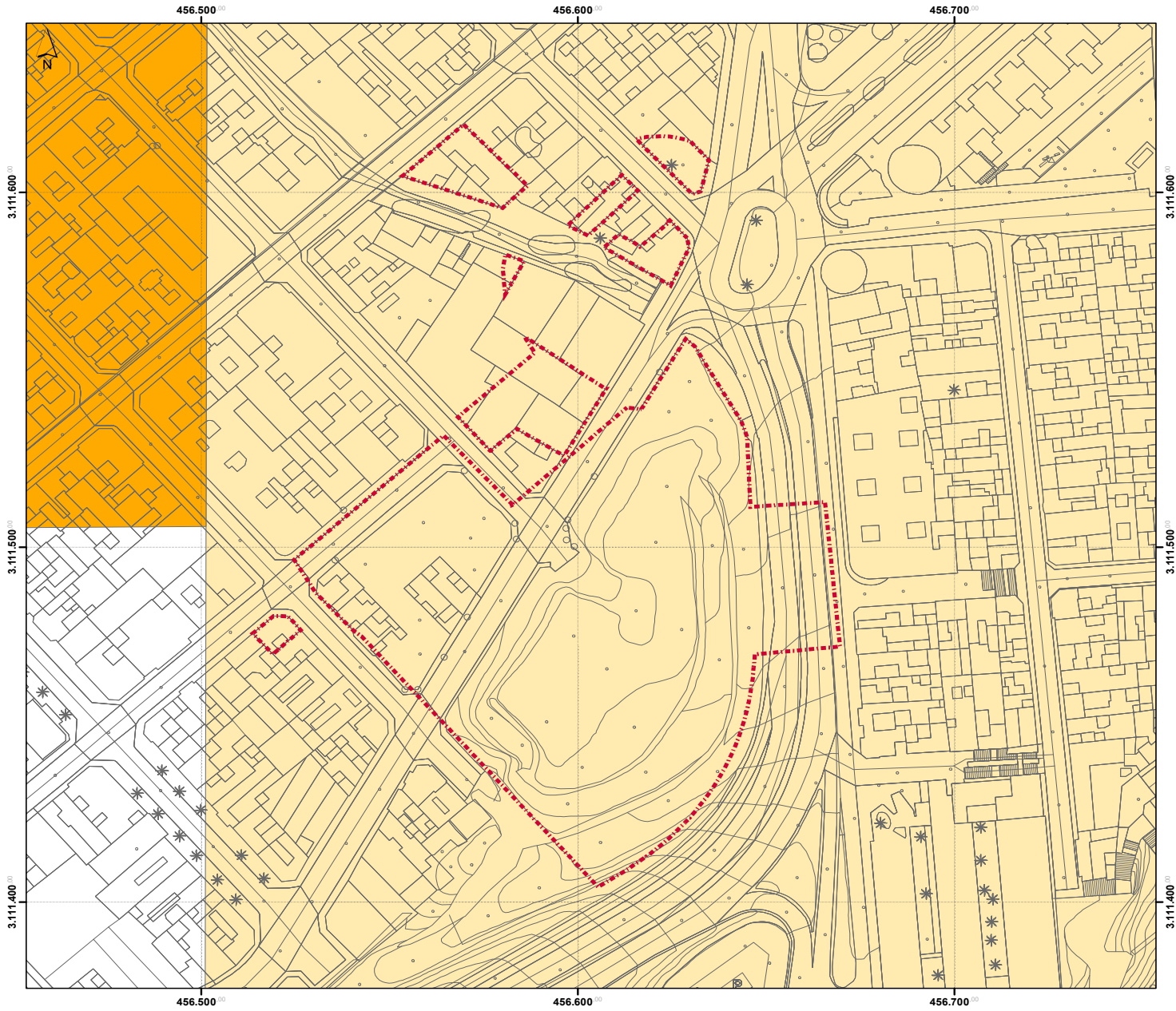
- Chatarra
- Escombros
- Vallado inexistente
- Residuos sólidos urbanos
- Escombros



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria	
Actuación de Dotación 16	
Fase: Aprobación definitiva	
PROMOTOR: Residencial Las Américas S.L.	
PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO: IA.07
Impactos	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: marzo 2021
Sistema de coordenadas: - REGCAN95 UTM Zone 28N - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995 - Unidades: Meter Cartografía base: - Cartografía de GRAFCAN - Servicio WMS de IDECanarias	 



VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

ESPECIES PROTEGIDAS

- de 1 a 2
- de 3 a 5



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

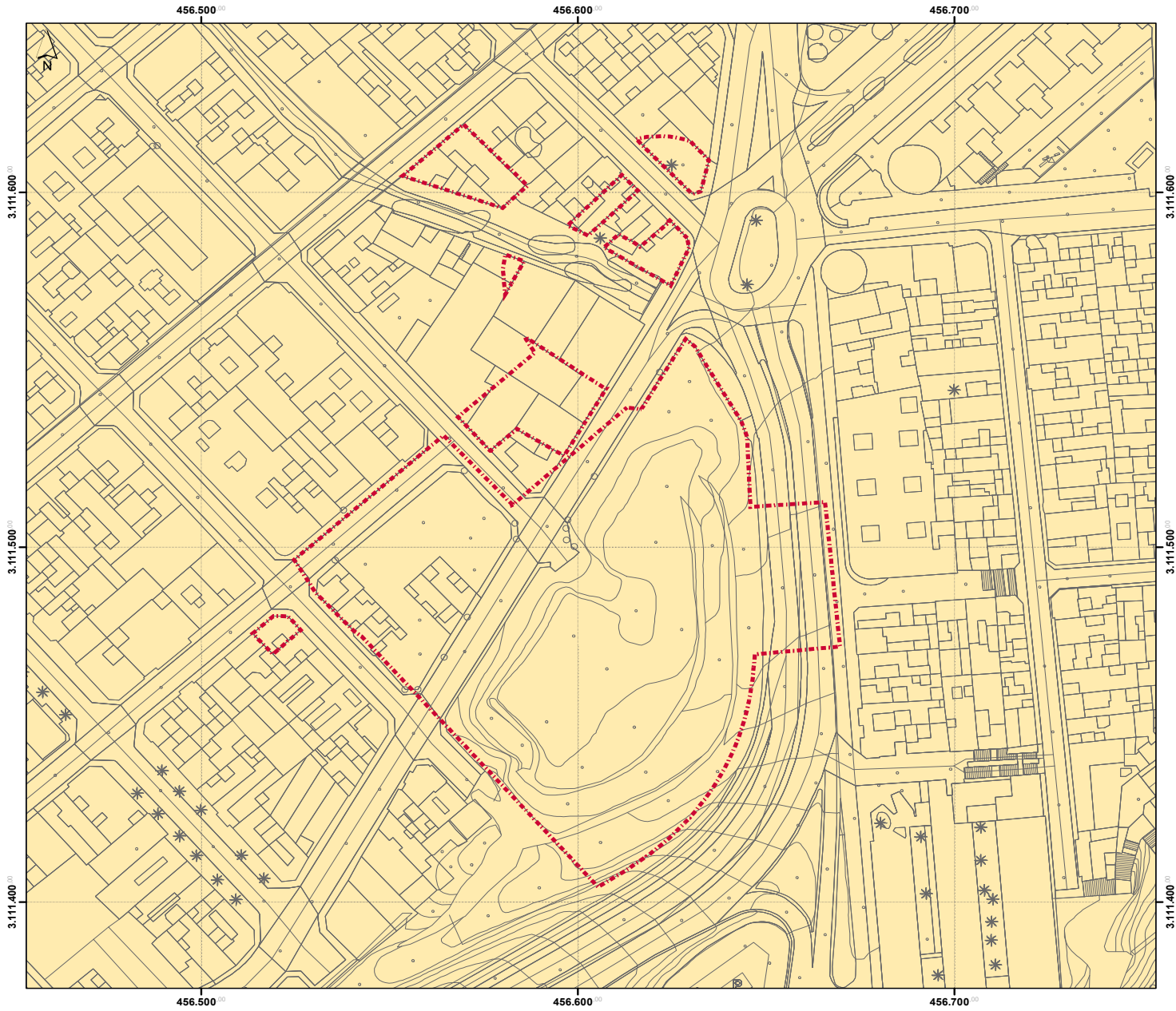
PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO: IRJ.01
Especies protegidas según PGO'12	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: marzo 2021

Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter
 Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias





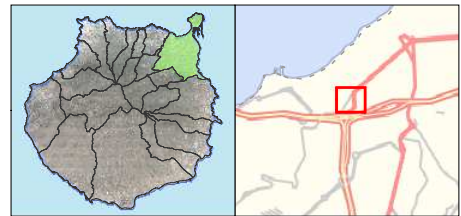

VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN
 - - - - - Ámbito de Actuación
 ——— Cartografía

CATEGORIZACIÓN
 Suelo Urbano Consolidado



**Modificación Menor del PGO de
Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva**

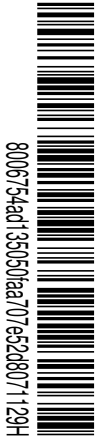
PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO: IRJ.02
Categorización según PGO'12	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: marzo 2021

Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias





CÓDIGO VERDADERAMENTE AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN

--- Ámbito de Actuación

CATEGORÍAS DE SUELO		DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESTACIONES LIBRES	
SRPP	Suelo Urbano de Protección Patrimonial	SRAR	Suelo Urbano de Reservas Rural
SRPL	Suelo Urbano de Protección Cultural	ED	Educativo
SRPO	Suelo Urbano de Protección Cultural	SS	Servicio Sociales
SRPA	Suelo Urbano de Protección Agraria	CU	Cultural
SRPH	Suelo Urbano de Protección Histórica	AD	Admisión Pública
SRP	Suelo Urbano de Protección de Infraestructuras	HT	Hotel
API	Suelo Urbano con Planamiento Integrado	OF	Oficina
APR	Suelo Urbano con Planamiento Integrado	AP	Aparcamiento en Edificio
UA	Unidad de Actuación	PT	Plaza/Parque de Tránsito
AD	Admisión de Densidad	ZL	Zona Libre en Parcelamiento Rural
DET	Estado de Densidad	SG	Sistema General de Colecciones y Espacios Libres
ESR	Equipamiento Estructurado en Suelo Rural	SGV	Sistema General de Colecciones y Espacios Libres

NORMAS ZONALES		LÍMITES Y ESTACIONES	
B	Banco	BR	Banco
D	Riño	DH	Riño Central
Ca	Casa	CI	Casa
M	Manzana	CR	Calle
Vp	Vivienda en Programa de Protección	MR	Manzana de Reserva
A	Área	H	Hotel
E	Específica	S	Singlas
Ra	Edificios Adosados en Parcelamiento Rural	Rb	Riño Central en Parcelamiento Rural

S.O. de Dotaciones y Espacios Libres

Tempo Municipal

Cambio de Ubicación

Planos Preajudicados

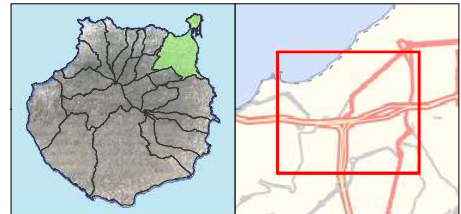
Calificación de Suelo Urbano

Modificado por Orden

Nueva Tránsito Verde

Nueva Atribución

La delimitación de los Acuerdos Urbanos y de los Suelos Urbanos y Urbanables en los límites de los Espacios Protegidos deberá incluirse cuando informen y de forma de modo de ordenación territorial. Se envía la consulta por el correo electrónico de urbanfix@laspalmasgc.es



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

PLANO DE INFORMACIÓN: **Regulación de suelo según PGO'12**

Nº PLANO: **IRJ.03a**

ESCALA: **1:5.000**

REDACTOR: **URBANFIX SL**

FECHA: **marzo 2021**

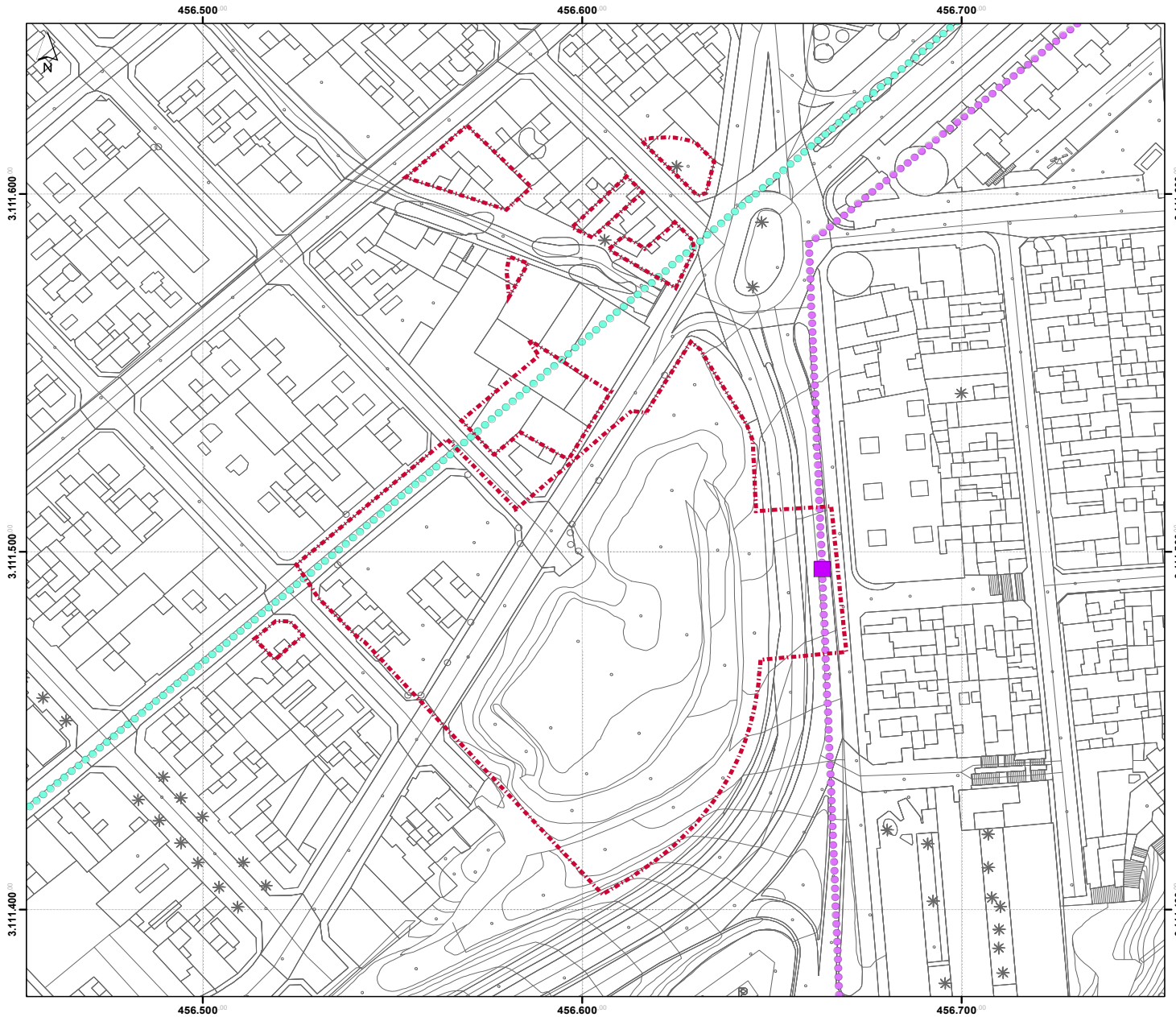
Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

Cartografía base:
 - Cartografía de GRIFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias






VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

ACCIONES ESTRUCTURANTES

- Eje verde estructurante
- Corredor de transporte público
- Localización indicativa de estación - Intercambiador

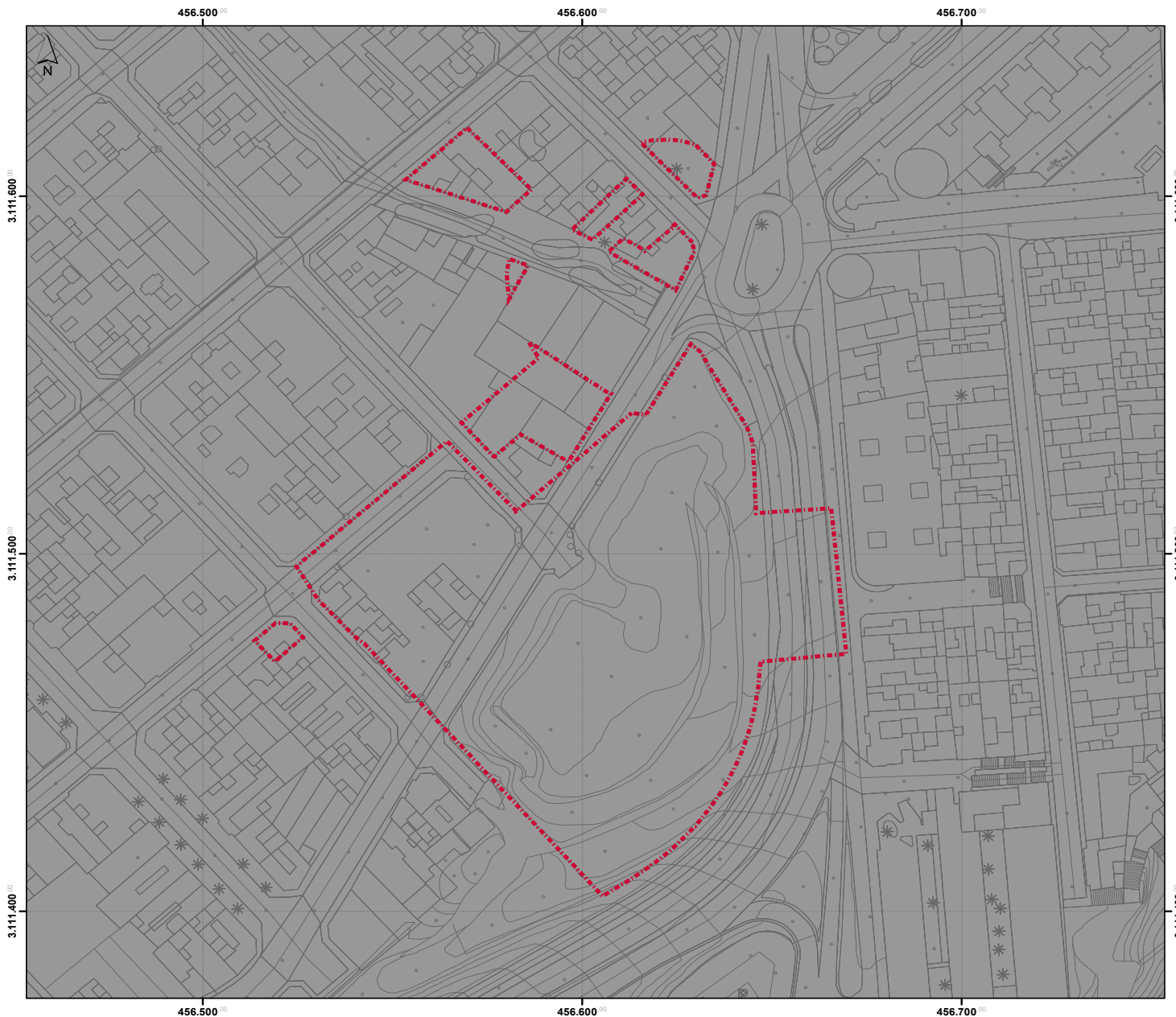
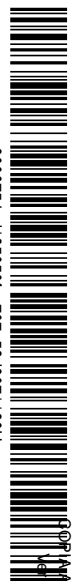


Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

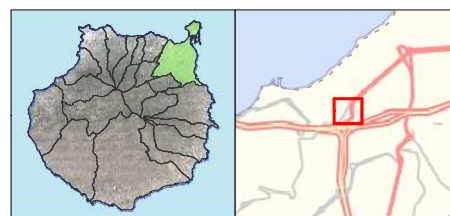
PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO:	IRJ.04
Estructura y Síntesis de la Estrategia según PIO	ESCALA:	1:1.000
REDACTOR:	FECHA:	marzo 2021
URBANFIX SL		

Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter
 Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias



LEYENDA

- DELIMITACIÓN**
- Ámbito de Actuación
 - Cartografía
- ZONIFICACIÓN**
- Zona D.3: De suelos urbanos



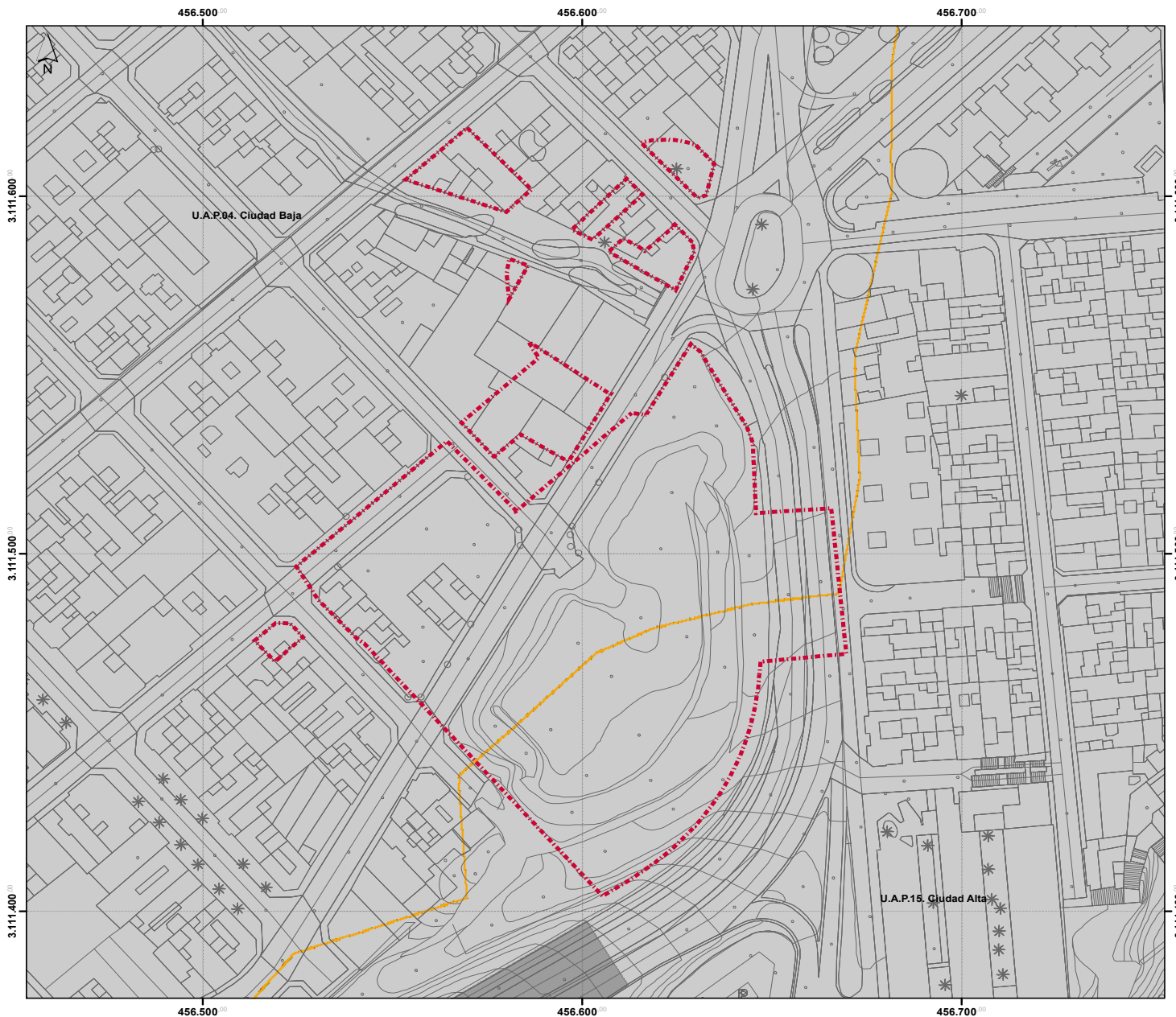
**Modificación Menor del PGO de
Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva**

PROMOTOR:		Residencial Las Américas S.L.	
PLANO DE INFORMACIÓN:		Nº PLANO:	IRJ.05
Zonificación según PIO		ESCALA:	1:1.000
		REDACTOR:	URBANFIX SL
		FECHA:	marzo 2021
Sistema de coordenadas: - REGCAN95 UTM Zone 28N - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995 - Unidades: Meter Cartografía base: - Cartografía de GRAFCAN - Servicio WMS de IDECanarias			



8006754ad1350501aa70e52c807129H

VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



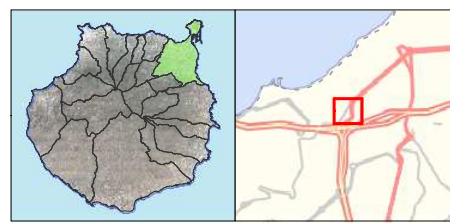
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

PTE PAISAJE DE GRAN CANARIA

- Urbanos
- Red viaria
- Unidad Ambiental de Paisaje
 - U.A.P. 04. Ciudad Baja
 - U.A.P. 16. Ciudad Alta



**Modificación Menor del PGO de
Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva**

PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

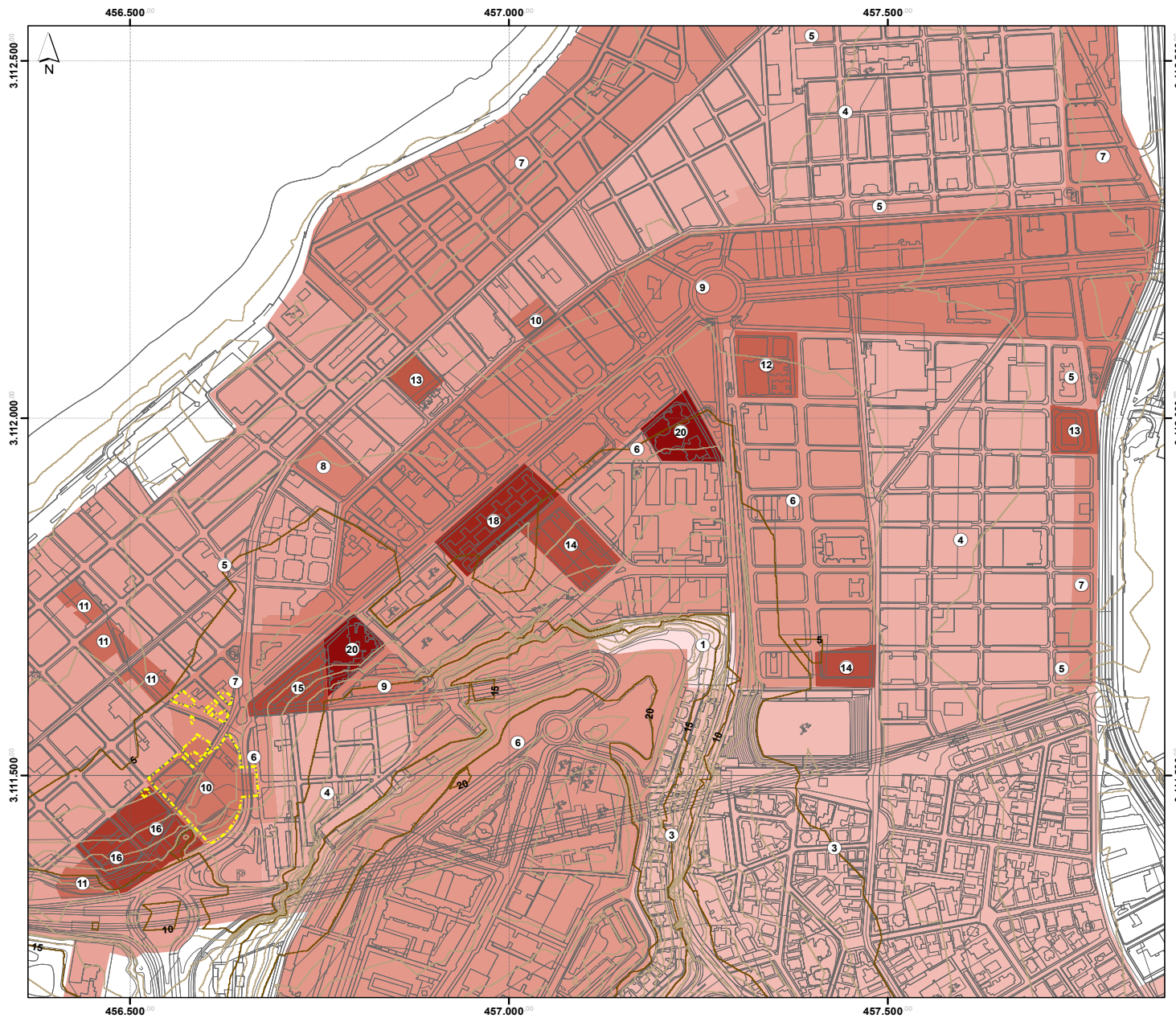
PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO: IRJ.06
Plan Territorial Especial del Paisaje	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: marzo 2021

Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias



VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN

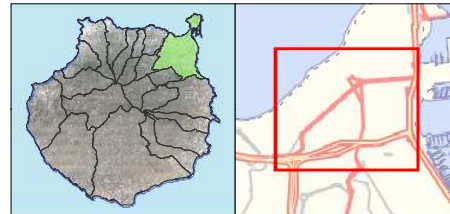
- Ámbito de Actuación
- Cartografía

CURVA DE NIVEL

- Curva Directora
- Curva Intermedia

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

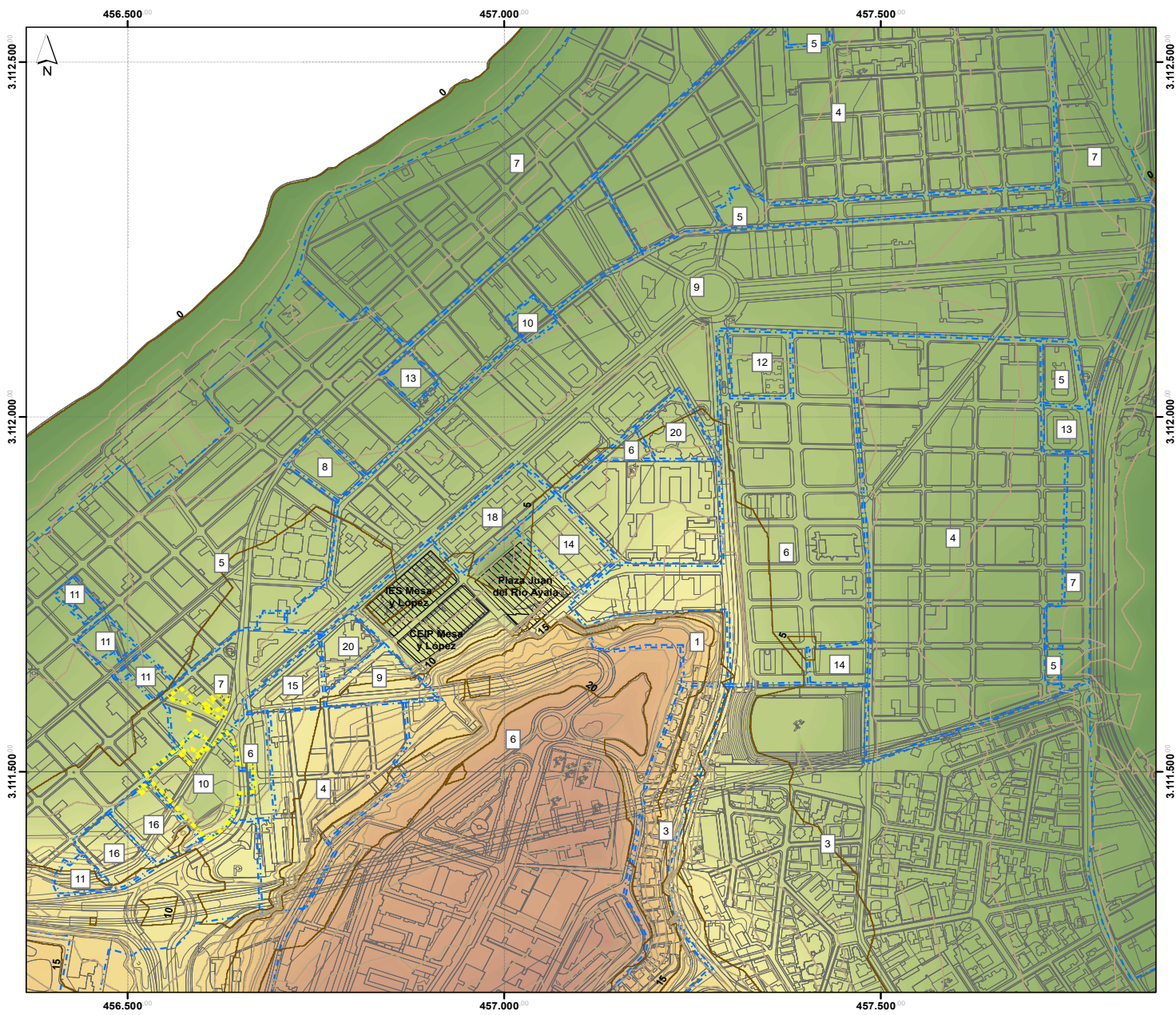
- 1 planta
- 20 plantas



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria Actuación de Dotación 16 Fase: Aprobación definitiva	
PROMOTOR: Residencial Las Américas S.L.	
PLANO DE INFORMACIÓN: Estudio de alturas de la edificación I. Normas Zonales según PGO'12	Nº PLANO: IRJ.07 ESCALA: 1:5.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: marzo 2021
Sistema de coordenadas: - REGCAN95 UTM Zone 28N - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995 - Unidades: Meter Cartografía base: - Cartografía de GRAFCAN - Servicio WMS de IDECANarias	 



VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía
- Normas zonales
- Espacios Libres, Sistemas Generales y Dotaciones

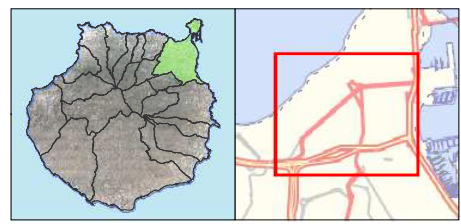
CURVA DE NIVEL

- Curva Directora
- Curva intermedia

MODELO HIPSOMÉTRICO

Cota 80

Cota 0



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

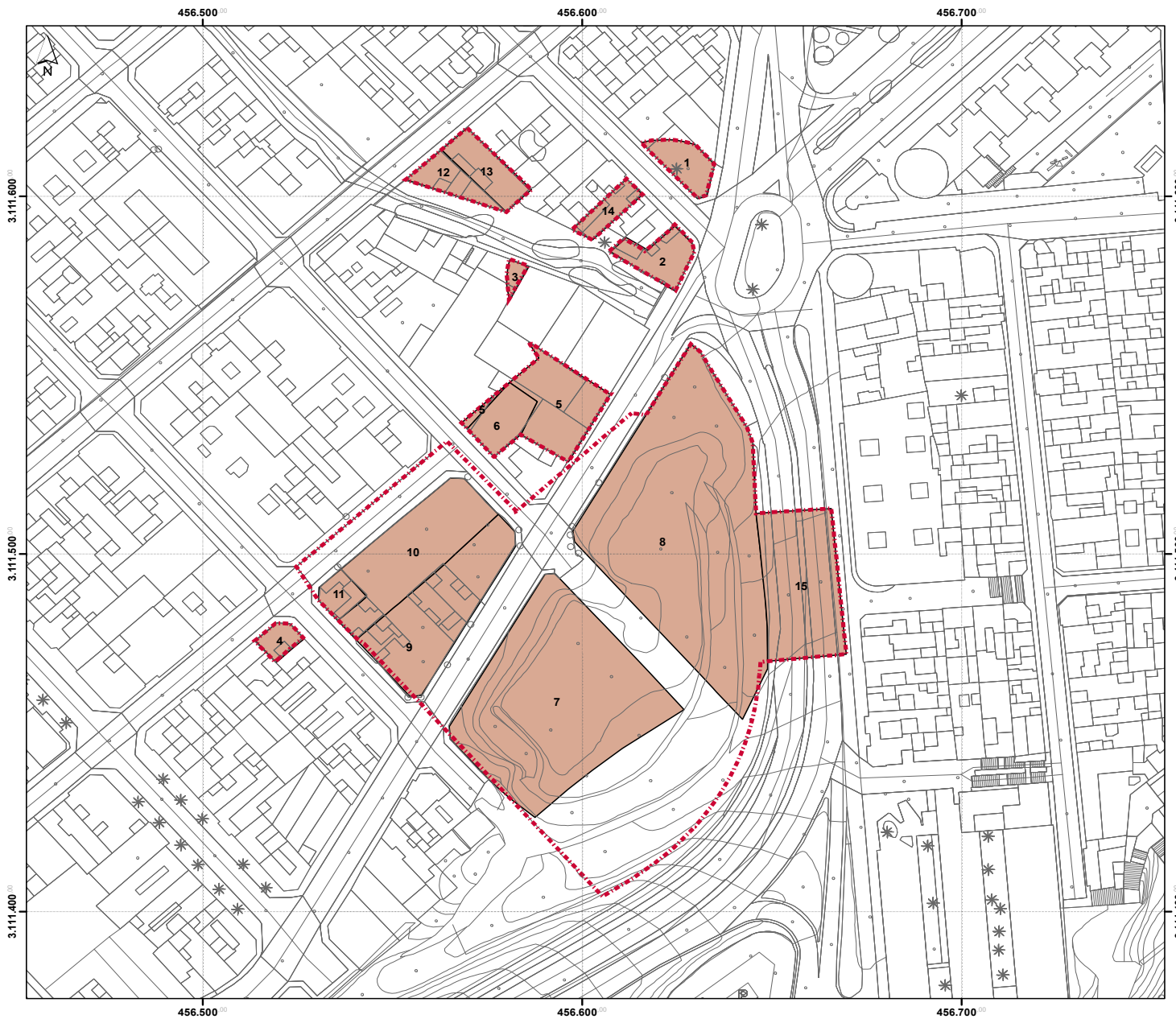
PROMOTOR: Residencial Las Américas S.L.	
PLANO DE INFORMACIÓN: Estudio de alturas de la edificación II. Comparativa hipsométrico/Normas Zonales.	Nº PLANO: IRJ.08
REDACTOR: URBANFIX SL	ESCALA: 1:5.000
	FECHA: marzo 2021

Sistema de coordenadas:
- REGCAN95 UTM Zone 28N
- Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
- Unidades: Meter
Cartografía base:
- Cartografía de GRAFCAN
- Servicio WMS de IDECanarias





VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

- Parcela catastral

Parcela	REF. CATASTRAL	Dirección	SUP. REG.	FINCA REG.
1	6715714D55161N	C/ El Salvador, 81	149,64	42399
2	6714409D55161S	C/ Fernando Guanarteme, 142	144,92	38837
3	6714911D55161S	C/ Venus, 148	35	*
4	6613701D55161S	C/ Cayetana, 74 Luchana 9	80	38300
5	6714907D55161S	C/ Almansa, 58	687,52	42401
6	6714907D55161S	C/ Almansa, 59	375,61	42400
7	6614204D55161S	C/ Fernando Guanarteme, 185	6796	92668
8	6614205D55161S	C/ Fernando Guanarteme, 183	6796	92668
9	6614201D55161S	C/ Cayetana Manrique, 83	1190	42433
10	6614202D55161S	C/ Cayetana Manrique, 71	1650,07	42432
11	6614203D55161S	C/ Fernando Guanarteme, 150	157,95	42432
12	6714410D55161S	C/ Vergara, 19	157,95	3515
13	6714411D55161S	C/ Vergara, 17	218,7	31799
14	6714406D55161S	C/ El Salvador, 84	121,5	31247
15		Vial Mario César		86060

* Respecto de esta parcela, y como no quiera que constan datos registrales, se aporta la superficie catastral de la parcela.

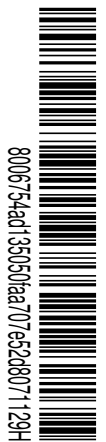
Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO:
Estructura de la propiedad	IRJ.09
REDACTOR:	ESCALA:
URBANFIX SL	1:1.000
FECHA:	
marzo 2021	

Sistema de coordenadas:
 - REGICAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

Cartografía base:
 - Cartografía de GRIFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias

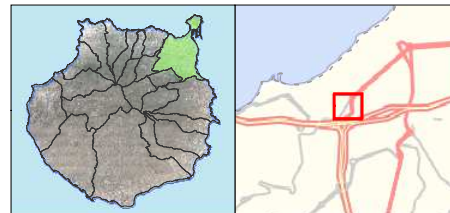


VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN
- - - - - Ámbito de Actuación



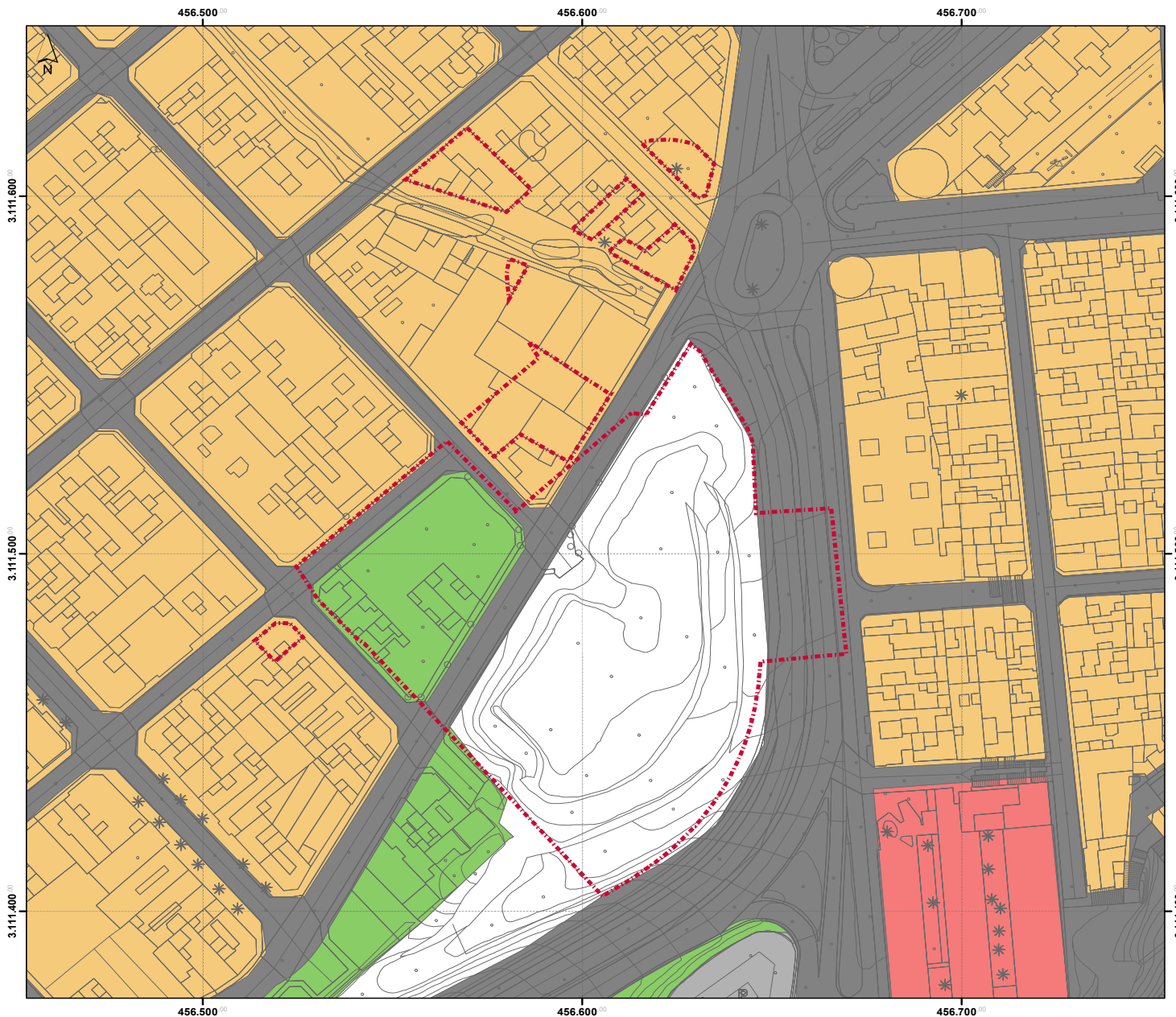
**Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva**

PROMOTOR: Residencial Las Américas S.L.	
PLANO DE INFORMACIÓN: Ortofoto	Nº PLANO: IU.01
	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: marzo 2021
Sistema de coordenadas: - REGCAN95 UTM Zone 28N - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995 - Unidades: Meter Cartografía base: - Cartografía de GRAFCAN - Servicio WMS de IDECanarias	 



8006754ad1350501aa70e52c8071129H

VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación (Red dashed line)
- Cartografía (Thin grey line)

USOS ACTUALES DEL SUELO

- Aparcamiento (Grey)
- Solar (White)
- Residencial (Orange)
- Sanitario (Red)
- Espacio libre (Green)
- Red viaria (Dark Grey)



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO: IU.02
	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: marzo 2021

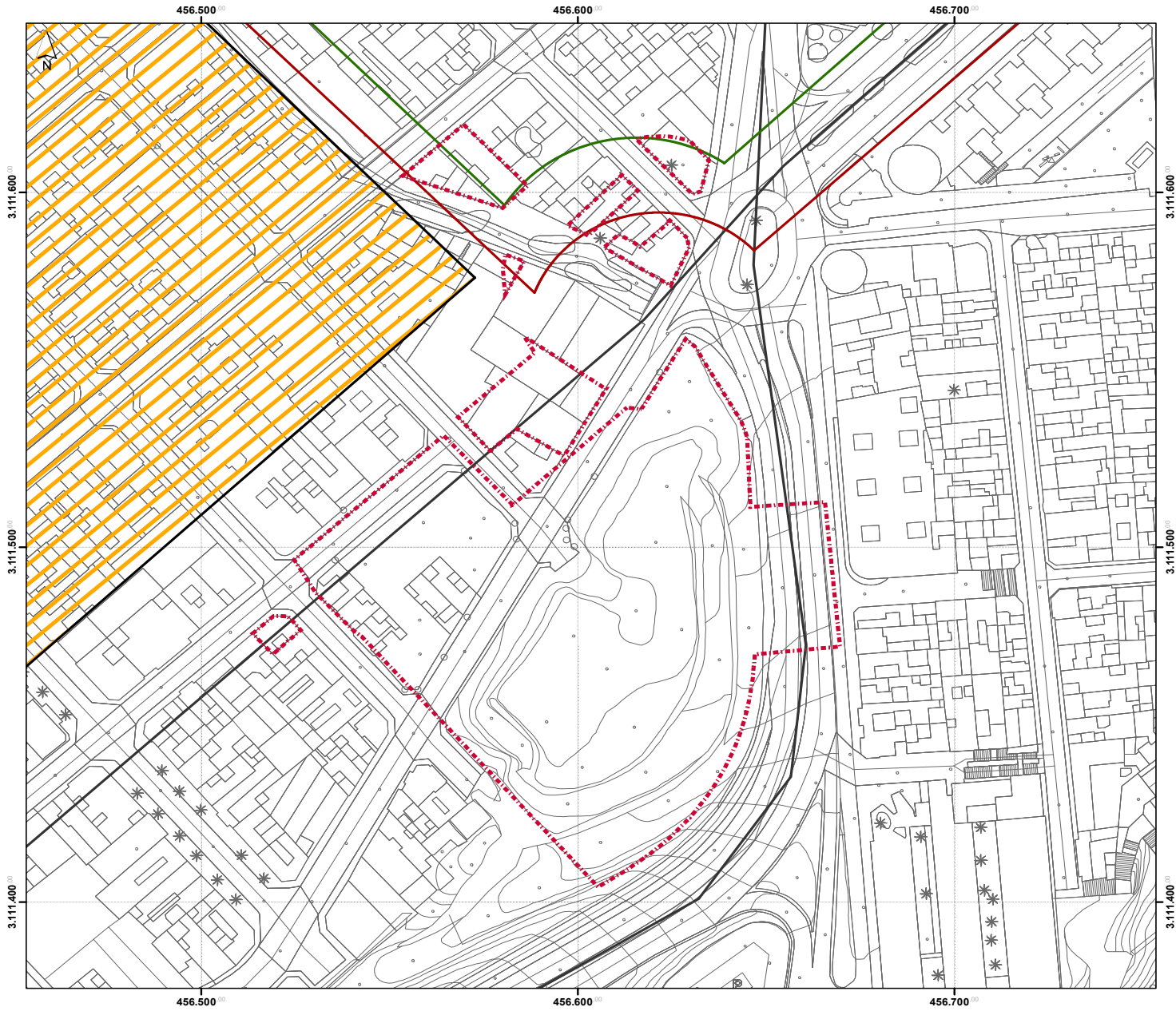
Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias






VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

MOVILIDAD MOTORIZADA Y NO MOTORIZADA

- Itinerarios ciclistas
- Itinerarios peatonales preferentes
- Red urbana
- Zonas de supermanzanas



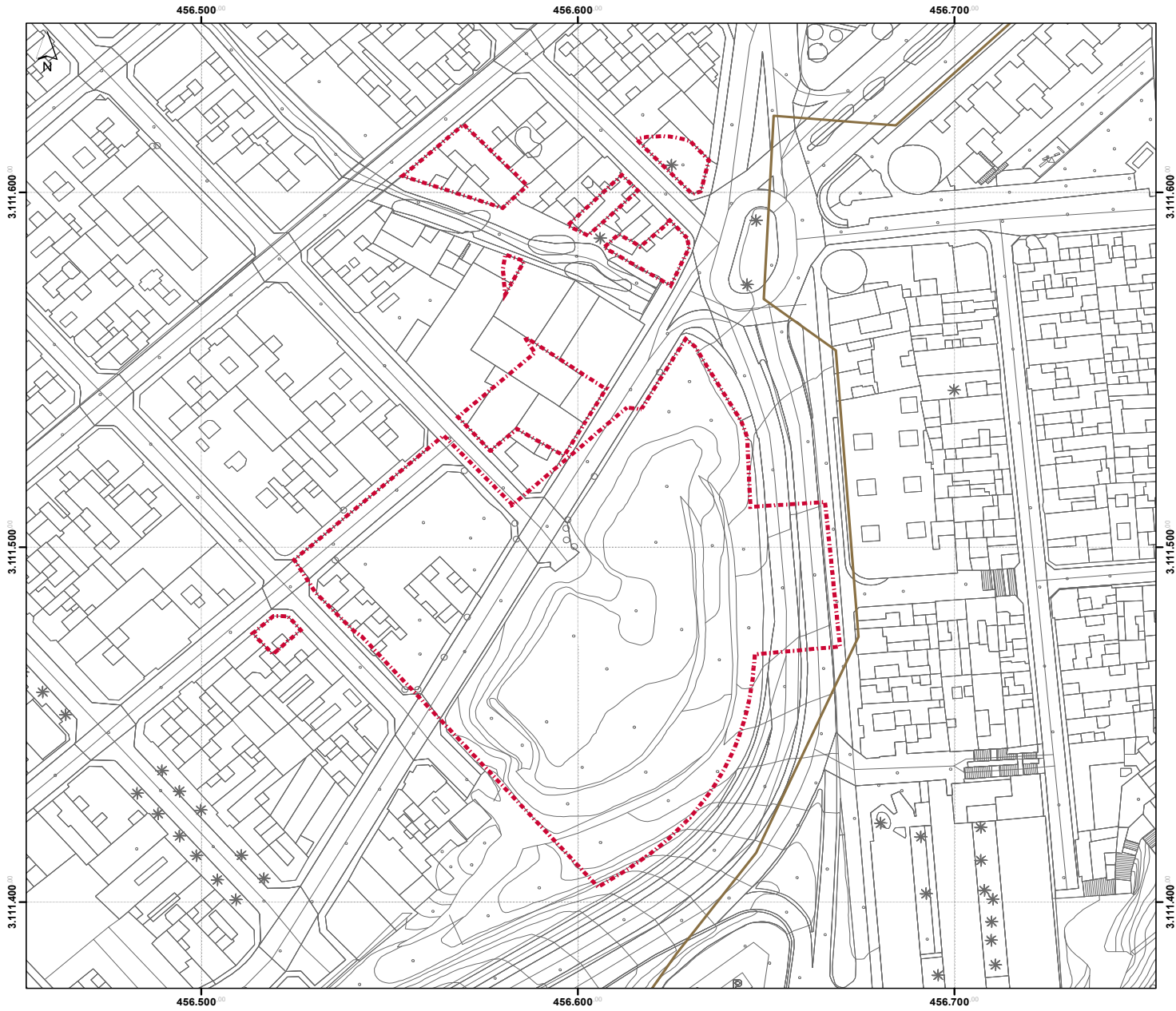
Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO: IU.03
Infraestructura viaria <i>Según PGO'12</i>	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: marzo 2021

Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

RED DE SANEAMIENTO

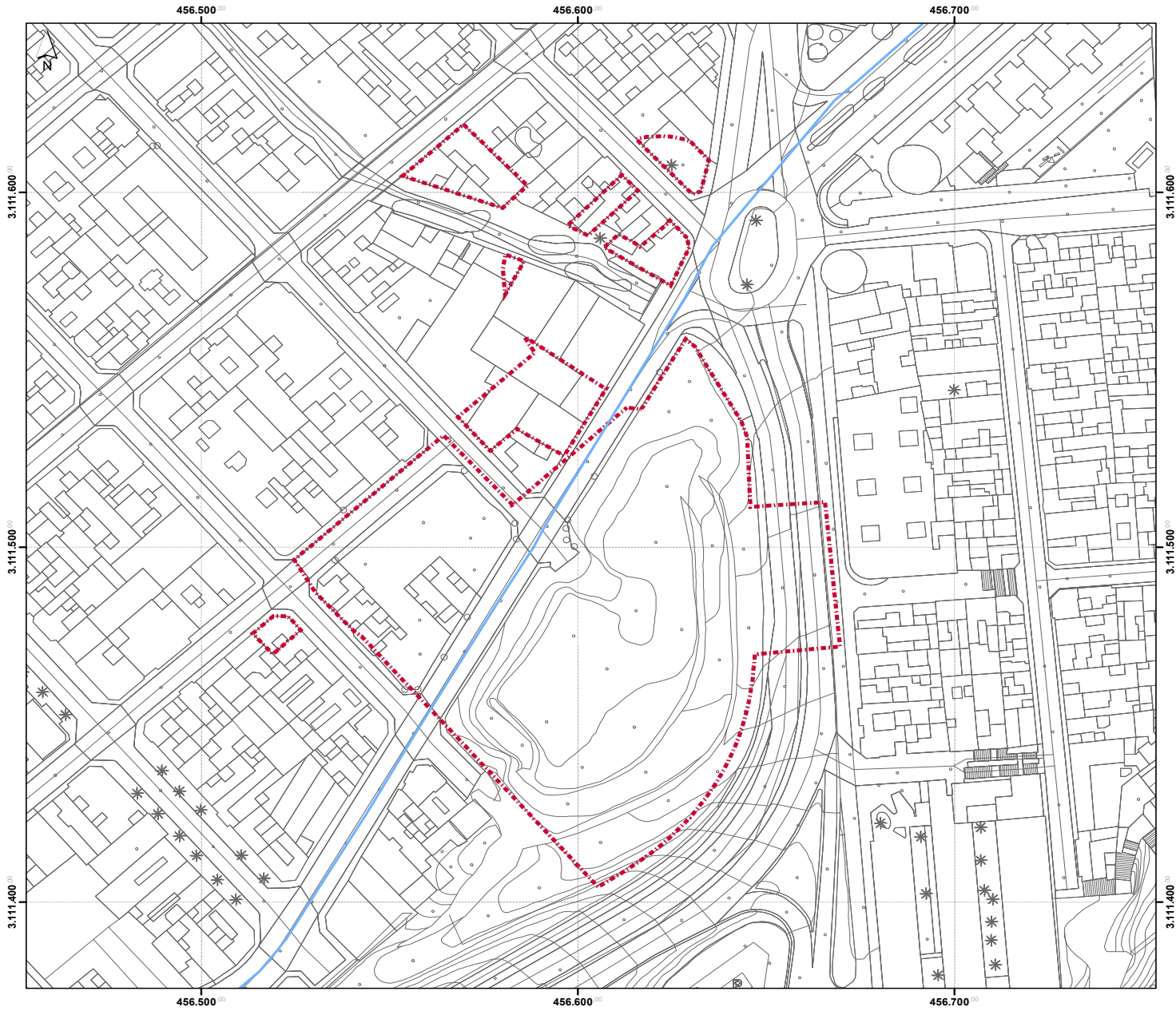
- Colector secundario



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria Actuación de Dotación 16 Fase: Aprobación definitiva	
PROMOTOR: Residencial Las Américas S.L.	
PLANO DE INFORMACIÓN: Infraestructura de saneamiento según PGO'12	Nº PLANO: IU.04
REDACTOR: URBANFIX SL	ESCALA: 1:1.000
	FECHA: marzo 2021
Sistema de coordenadas: - REGCAN95 UTM Zone 28N - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995 - Unidades: Meter Cartografía base: - Cartografía de GRAFCAN - Servicio WMS de IDECanarias	 



VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

RED DE ABASTECIMIENTO

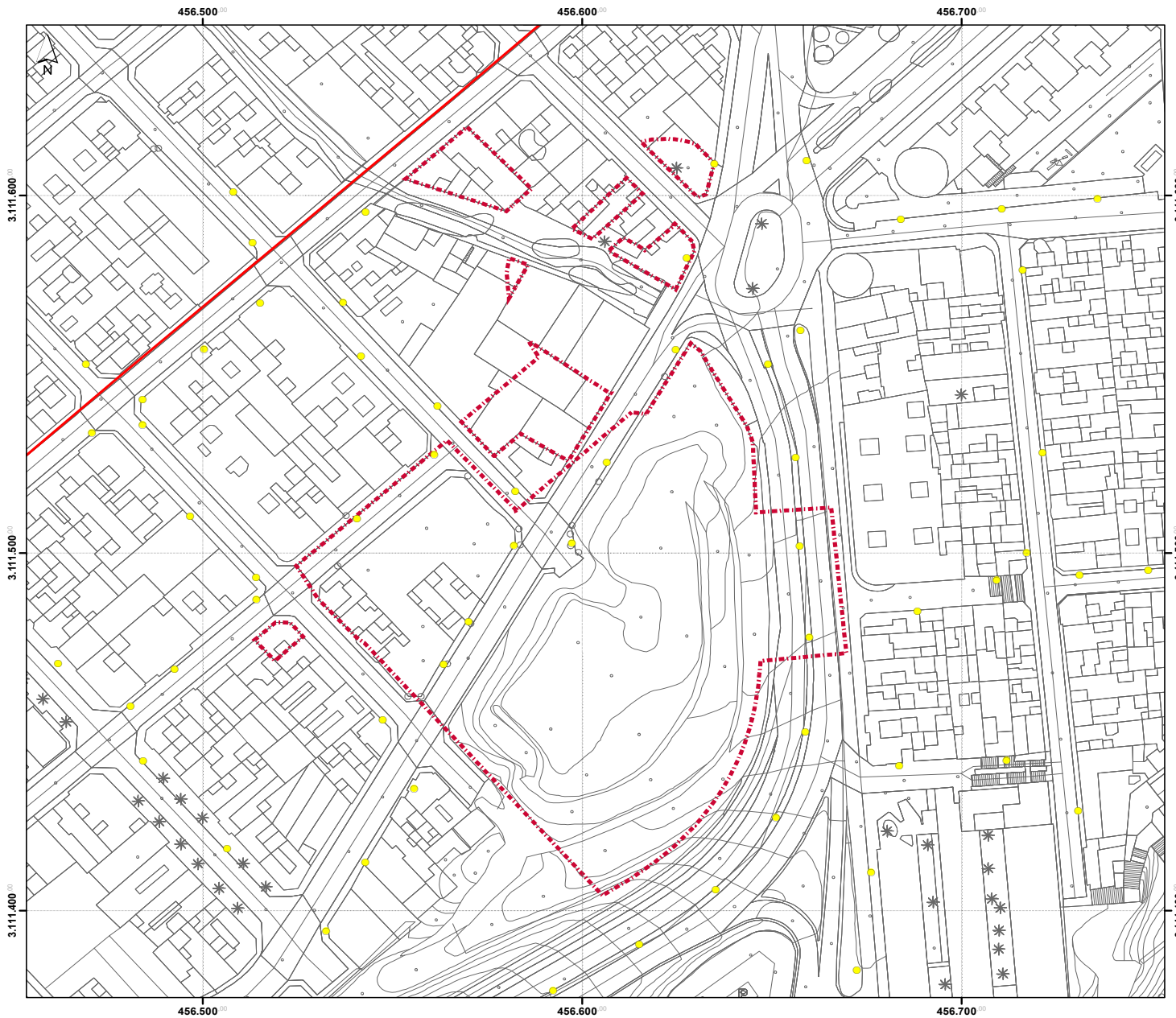
- Conducción primaria propuesta



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria Actuación de Dotación 16 Fase: Aprobación definitiva	
PROMOTOR: Residencial Las Américas S.L.	
PLANO DE INFORMACIÓN: Infraestructura de abastecimiento según PGO'12	Nº PLANO: IU.05
REDACTOR: URBANFIX SL	ESCALA: 1:1.000
	FECHA: marzo 2021
Sistema de coordenadas: - REGCAN95 UTM Zone 28N - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995 - Unidades: Meter Cartografía base: - Cartografía de GRAFCAN - Servicio WMS de IDECANARIAS	 



VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

INFRAESTRUCTURAS

- Alumbrado
- Red Eléctrica



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

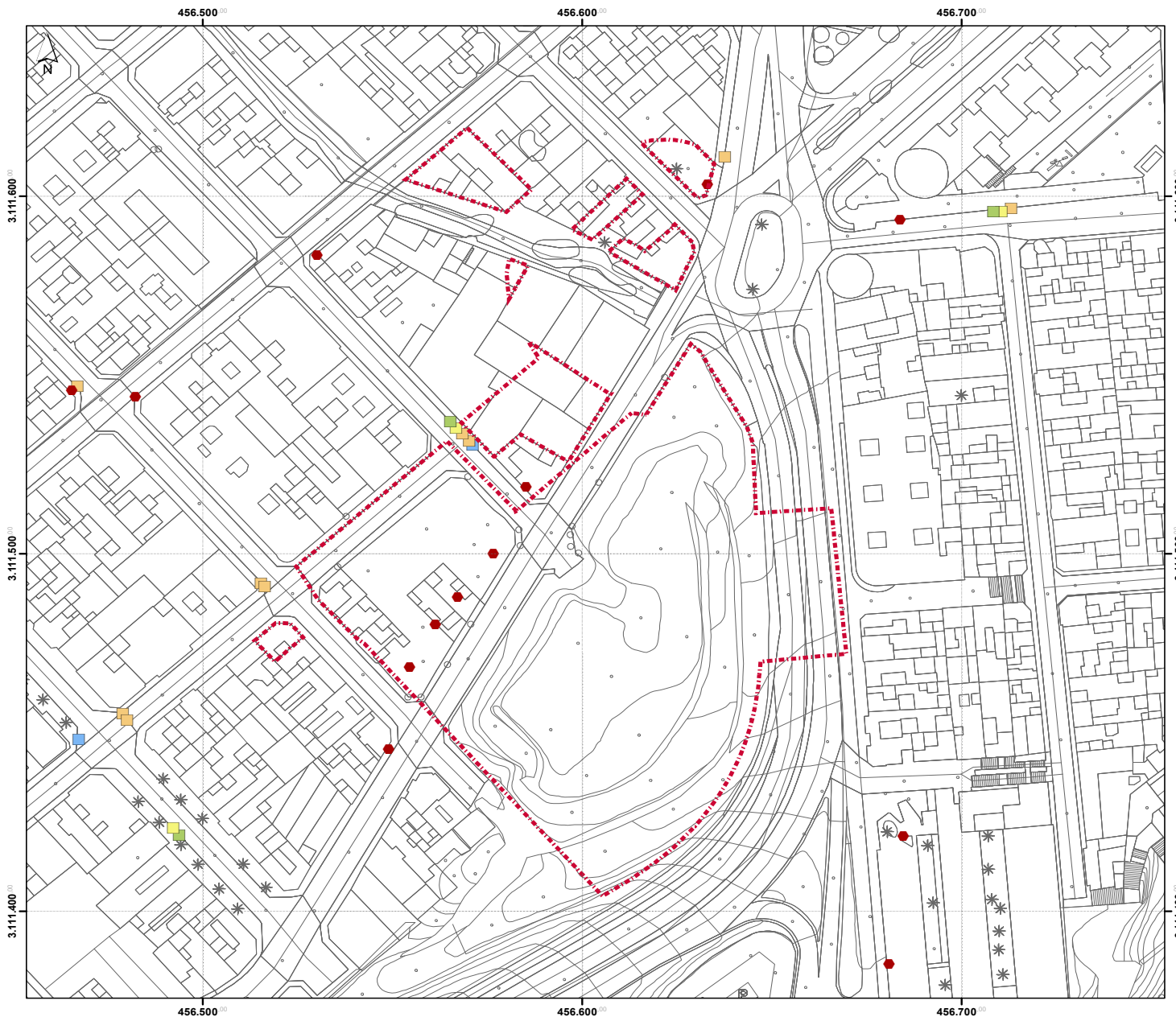
PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO: IU.06
Infraestructuras de Red Eléctrica y Alumbrado	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: marzo 2021

Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias
 - Encuestas de Infraestructuras y Equipamientos Locales



VERIFICACIÓN AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Ámbito de Actuación
- Cartografía

RESIDUOS

- Contenedor envases
- Contenedor orgánico
- Contenedor papel
- Contenedor vidrio
- Papelera



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

PLANO DE INFORMACIÓN:	Nº PLANO: IU.07
Red de residuos	ESCALA: 1:1.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: marzo 2021

Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter
 Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias




2021 - 96768

05/07/2021 17:43

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS
PALMAS DE GRAN CANARIA

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 16 “PLAZA AMÉRICA-
CAYETANA MANRIQUE
(MESA Y LÓPEZ)”

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

FASE: APROBACIÓN DEFINITIVA. MARZO 2021

TOMO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
C/ León y Castillo, 270 35.005



URBANFIX S.L. C/ Doctor Verneau 1, oficina 107. Vegueta – LPGC

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

U006754ad137050c11a07e53070711291

2021 - 96768

05/07/2021 17:43

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES	4
1.1.	ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS Y URBANÍSTICOS.....	4
1.2.	SÍNTESIS DE LOS INFORMES EMITIDOS EN LA CONSULTA DEL BORRADOR +DAE	4
1.3.	CONSIDERACIONES SOBRE LAS CONSULTAS.....	5
1.4.	TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA APROBACIÓN INICIAL.....	7
1.5.	SITUACIÓN	9
1.6.	DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA PRIVADA.....	9
1.7.	EQUIPO REDACTOR.....	9
1.8.	ANTECEDENTES.....	10
1.9.	ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS	10
1.10.	CONTENIDO Y VIGENCIA.....	11
1.11.	MARCO JURÍDICO	11
1.12.	LEGISLACIÓN SECTORIAL	13
2.	NORMATIVA DE ORDENACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS	20
3.	PROCEDENCIA Y OBJETIVOS	20
3.1.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....	20
3.2.	OBJETIVOS	25
4.	ORDENACIÓN DE LA AD-16.....	26
4.1.	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	26
4.2.	ALTERNATIVAS.....	27
4.3.	SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS	39
5.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.....	45
5.1.	ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	45
5.2.	EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	46
5.3.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	46
5.4.	RESUMEN EJECUTIVO. CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE	49
6.	ESTRUCTURA VIARIA Y DE MOVILIDAD	52



U006754ad137050c11a07e53070711291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

2021 - 96768

05/07/2021 17:43

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



7.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA – EAE - SIMPLIFICADA.....	52
8.	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	53
8.1.	ANÁLISIS PAISAJÍSTICO.....	53
9.	LA EVALUACIÓN AMBIENTAL EN EL PGO'12	54
10.	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SEGÚN EL PGO'12.....	55
11.	SEGÚN EL MARCO AMBIENTAL DE LA PARCELA	57
12.	RESUMEN Y MOTIVACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	59
13.	MEDIDAS PREVENTIVAS PARA LA REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS NEGATIVOS DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....	59
13.1.	INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN.....	59
14.	INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y URBANA DE LA EDIFICACIÓN	60
15.	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA AD-16.....	60
15.1.	CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN	60
16.	ALTERACIONES INCLUIDAS EN LA MM RESPECTO AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE	62
16.1.	APORTACIONES DERIVADAS DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL.....	62
16.2.	MEMORIA INFORMATIVA	63
16.3.	MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	63
16.4.	NORMATIVA Y FICHA	65



U006754ad137050c11a07e53070711291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS Y URBANÍSTICOS

En este Tomo "Memoria de Ordenación" se reproducen algunos contenidos de la Memoria Informativa – Tomo I – a fin de dar coherencia al contenido del presente documento.

El día **28 de septiembre de 2018** – R.E. 143960 – tuvo entrada en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, escrito promovido por la Entidad "Residencial Las Américas S.L." solicitando la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-16 Plaza América – Cayetana Manrique (Mesa y López) y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes de dicho Ayuntamiento. Dicha solicitud se acompañó del Borrador de la Modificación Menor (en adelante MM) y del Documento Ambiental Estratégico en soporte digital.

Mediante Resolución núm. 51380/2018 de **20 de diciembre** del Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo se acuerda la iniciación del expediente del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-16 Plaza América – Cayetana Manrique (Mesa y López), y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes.

La Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, sometió el Borrador de la MM y el Documento Ambiental Estratégico a consulta de las Administraciones Sectoriales competentes y personas interesadas durante el plazo de 45 días.

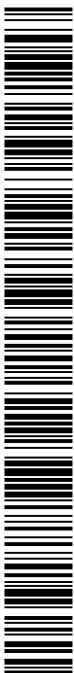
Las Administraciones que emitieron sugerencias se concretan en las siguientes:

- CABILDO DE GRAN CANARIA: Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras y Deportes. Servicio de Obras Públicas e Infraestructuras.
- CABILDO DE GRAN CANARIA: Consejería de Área de Política Territorial y Arquitectura. Servicio Insular de Planeamiento.
- GOBIERNO DE CANARIAS: Consejería de Obras Públicas y Transportes. Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes.

1.2. SÍNTESIS DE LOS INFORMES EMITIDOS EN LA CONSULTA DEL BORRADOR +DAE

1.2.1. CABILDO DE GRAN CANARIA: Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras y Deportes. Servicio de Obras Públicas e Infraestructuras.

En el informe emitido por este Servicio se acaba concluyendo que "...la actuación no afecta a las franjas de protección de la GC-2, en base a lo establecido en la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y el Reglamento que la desarrolla".



U006754ad137050c11a07e53070711291



1.2.2. CABILDO DE GRAN CANARIA: Consejería de Área de Política Territorial y Arquitectura. Servicio Insular de Planeamiento.

Del informe emitido por el Servicio Insular de Planeamiento, cabe destacar lo siguiente:

- Manifiesta que no se aporta un extracto con las actuaciones previas que forman parte del Expediente Administrativo (el artículo 164.3 exige que en el expediente conste la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación).
- Se advierte que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 4/2017, se exige como parte del contenido mínimo del documento “análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa”.
- Respecto a la adecuación de la MM al PIO/GC, se concluye la necesidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 160 y 256 de la Normativa del Volumen IV y con lo dispuesto en el PTE-22: Plan Territorial Especial del Corredor de Transporte Público.

1.2.3. GOBIERNO DE CANARIAS: Consejería de Obras Públicas y Transportes. Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes.

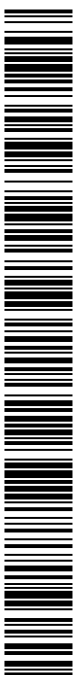
Este informe, se pronuncia por separado respecto a las cuestiones territoriales y medioambientales de la ordenación, disponiendo respecto a las primeras que se informa FAVORABLE por no afectar a carreteras de interés regional; y expresando respecto a las segundas que “...habrá de ser el Órgano Ambiental correspondiente el que determine cuáles son las medidas correctoras que se deban establecer en el Informe Ambiental Estratégico de la figura de planeamiento....”.

1.3. CONSIDERACIONES SOBRE LAS CONSULTAS

El informe emitido por el Servicio de Planeamiento del Cabildo de Gran Canaria es el único que contiene consideraciones a tener en cuenta en el documento que ahora se tramita.

Respecto a la necesidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 140 y 164.3 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se ha incorporado a la presente MM el requerimiento realizado por el Órgano Ambiental, incluyendo un apartado específico de Estudio de Integración Paisajística en el que se aglutina la información existente en el Documento ambiental sobre esta temática; y por otro lado, consta como Anexo I de la Memoria de Información las certificaciones registrales pertinentes a fin de llevar a cabo lo mencionado en el artículo 164.3.

Finalmente, en lo que concierne a dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 160 (Infraestructuras del Transporte Terrestre – Criterios sobre la ordenación y el trazado de un sistema de transporte colectivo con infraestructura propia y modo guiado) y 256 (Acciones Estructurantes a desarrollar mediante Planes Territoriales Especiales) de la Normativa del PIO/GC, ha de tenerse en cuenta que el Plan Territorial Especial “Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Arucas” se encuentra en Fase de Avance, sometiéndose a participación pública tanto el instrumento como el Informe de Sostenibilidad Ambiental, mediante Anuncio de 22 de Febrero de 2011 (BOC nº 5255 de 14 de marzo); por lo tanto se trata de un instrumento de planeamiento que se encuentra desde hace más de ocho años, en un estado de tramitación en el que no se ha optado por modelo alguno,



U006754ad137050c11a07e53070711291



por lo que difícilmente se puede hablar de adaptación al mismo, cuando además, el propio Cabildo asume en su informe que: *“Se debe tener en cuenta que, como parte consustancial al desarrollo del expediente de tramitación del citado instrumento de ordenación (PTE-22) en fases posteriores se pueden producir variaciones del trazado definitivo y afectar a la reordenación del ámbito modificado por el PGO”*.

No obstante, si se decidiera continuar con la tramitación de dicho instrumento de planeamiento (en caso de no optar por reiniciar el procedimiento para adecuarse a la legislación vigente) antes de llevarse a cabo la aprobación definitiva de la presente MM; y consecuentemente se lleve a cabo un trazado definitivo de la infraestructura propuesta, se reformulará ésta a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en aquél.

La Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en sesión celebrada con fecha **26 de abril de 2019** adoptó acuerdo para la formulación del Informe Ambiental Estratégico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental. A tenor de este informe se concluyó por dicha Comisión lo siguiente:

“Vista la toma en consideración de las consultas, la aplicación del supuesto de modificación menor al que el artículo 165 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, procede informar FAVORABLE la evaluación ambiental estratégica simplificada en la Modificación del Plan General de Ordenación en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-16 “Plaza América-Cayetana Manrique” al no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente. A tal efecto, se propone resolver la Alternativa 2 como opcional ambientalmente más adecuada, sin perjuicio de las consideraciones sobre su idoneidad urbanística. En este sentido, se remite al documento de Aprobación Inicial de la Modificación el acompañamiento de un apartado específico de Estudio de Integración Paisajística en que se aglutine la información existente en el Documento ambiental sobre esta temática”¹

Con fecha **16 de mayo de 2019** se remite notificación a la Entidad Promotora de la MM del que se extracta el siguiente contenido:

“... Una vez culminada la tramitación de la evaluación ambiental del documento, procede continuar con su tramitación urbanística, para lo que resulta necesario elaborar un documento de modificación que sustituya al documento borrador presentado junto con el documento ambiental en el inicio del procedimiento, de modo que quede concretada la ordenación pormenorizada del ámbito que protagoniza la modificación que nos ocupa. Como consecuencia, se le requiere, como empresa promotora de la misma, para que complete el citado documento técnico, aportando un nuevo ejemplar que satisfaga el requerimiento expresado”.

El informe ambiental estratégico se publicó en la Sede Electrónica de la Comisión y en el BOC de fecha **7 de junio de 2019** y el **19 de julio de 2019** en el BOPR

El día **11 de julio de 2019** - R.E. n.º 103428- se presentó por la entidad promotora el documento técnico de la Modificación redactado para el trámite de aprobación inicial.

¹ En la presente Memoria se dio cumplimiento a lo requerido incluyendo dicho apartado con ocasión de la aprobación inicial del documento.



U006754ed137050c11a07e53070711291



El día **15 de noviembre de 2019** se emite informe por parte de la Jefa de la Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística a tenor del cual se informa FAVORABLEMENTE la MM y se propone la Aprobación Inicial del documento con la corrección de los aspectos que en dicho informe se recogen y que condicionan la Aprobación Definitiva del mismo.

El día **22 de noviembre de 2019** fue emitido informe jurídico por la Técnico Superior de Gestión Jurídica del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en referencia a la aprobación inicial del instrumento de modificación que se tramita; en dicho informe se recoge expresamente las administraciones sectoriales consultadas con carácter previo a la aprobación inicial: Consejo Insular de Aguas – 7/08/2019 – ERC-2049- y se dispone proceder conforme al procedimiento que se extracta en la Memoria Informativa que forma parte de este documento.

El **20 de julio de 2020** se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 87 la Aprobación Inicial de la “Modificación del Plan General de Ordenación en el Ámbito de la Actuación de Dotación Ad-16. Plaza América-Cayetana Manrique”.

De igual forma, con fecha posterior de **21 de agosto de 2020** se publica en el Boletín Oficial de Canarias número 169 el ANUNCIO de 11 de junio de 2020, relativo a la aprobación inicial de la Modificación menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-16 “Plaza de América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”, asimismo, por medio de esta publicación se somete esta Modificación al trámite de información pública, por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles (45), computados a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

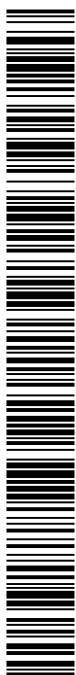
Con fecha de **23 de noviembre de 2020**, se remite al órgano promotor de la presente iniciativa el resultado de los trámites de información pública y de consulta a las Administraciones Públicas Afectadas. En relación con dicho trámite se notifica que no consta la presentación de alegaciones, habiéndose emitido con fecha 5 de noviembre de 2020 certificación en tal sentido por la Jefa de Negociado de Asistencia Ciudadana.

1.4. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA APROBACIÓN INICIAL

En cuanto a la remisión de informes de las Administraciones Públicas afectadas, se adjunta a dicha notificación el listado de las Administraciones consultadas:

- Dirección General de Telecomunicaciones
- Servicio de Planeamiento (Consejería de Política Territorial y Paisaje) del Cabildo de Gran Canaria
- Comisión Autónoma de Informe Único de Canarias
- Ayuntamientos de Santa Brígida, Telde, Teror y Arucas (municipios colindantes)

De dichas AAPP, únicamente formuló informe la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual (Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital). Dicho informe tuvo registro de entrada en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria el 14 de septiembre de 2020, y Numero de Registro 2020-102164. Este fue emitido en sentido favorable debido a que se concluye que la adecuación de la Modificación Puntual Menor el Ámbito De Actuación De



U006754ed137050c11a07e53070711291



Dotación Ad- 16 "Plaza De América - Cayetana Manrique (Mesa Y López)" Del PGO de LPGC se ajusta a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

A modo de síntesis, el informe se concreta en los siguientes puntos:

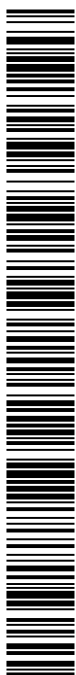
Por un lado, en cuanto a las observaciones de carácter particular, se indica que no se han detectado observaciones referentes a las faltas de alineamiento respecto a la legislación vigente en el instrumento de planificación urbanística sometido a informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

Por otro lado, en cuanto a las consideraciones de carácter general, se indica que, de conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 35.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen a título informativo, las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa.

- *Marco Legislativo y competencias en materia de Telecomunicaciones.*
- *Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.*
- *Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.*
- *Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.*
- *Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.*
- *Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.*
Adaptación de normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.
- *Medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.*

En definitiva, dicho informe viene a disponer la necesidad de dar cumplimiento a la legislación vigente en materia de telecomunicaciones, en los proyectos y licencias que se desarrollen como consecuencia de las actuaciones edificatorias que se ejecuten en el ámbito de actuación.

El presente documento se corresponde con la Aprobación Definitiva de la MM; que habrá de llevarse a cabo mediante acuerdo plenario municipal adoptado al efecto.



U006754ed137050c11a07e53070711291



1.5. SITUACIÓN

El área objeto de la presente Modificación Menor (MM en adelante) se sitúa en una franja de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria situada entre el barrio de Guanarteme y la prolongación de Mesa y López, concretamente en el Sector Urbanístico 07-Guanarteme: Actuación de Dotación 16 “Plaza América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”. La delimitación territorial de la MM viene recogida en el Plano IU.01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

1.6. DATOS DEL PROMOTOR DE LA INICIATIVA PRIVADA

La presente MM viene promovida por la Entidad Mercantil RESIDENCIAL LAS AMÉRICAS, S.L. con CIF-B-76279447 y Domicilio: C/ Luis Correa Medina nº 9, 1º planta.-35013, Las Palmas de Gran Canaria. Representada por los Consejeros Delegados Mancomunados, como personas físicas designadas para el ejercicio de las funciones propias de los cargos, D. Francisco Javier Puga Santana, con D.N.I. 42.793.160 G y D. José Julio Artilles Moragas; con D.N.I. 42.783.358-T en representación de las Entidades DINOSOL SUPERMERCADOS S.L. y SATOCAN S.A respectivamente. Dicha representación queda debidamente acreditada en escritura que se anexa a la presente Memoria; la propuesta se presenta actuando en ejercicio del derecho a promover este tipo de iniciativas recogido en el art.165.2 de *la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias – Ley 4/2017 de 13 de julio –* (en adelante LSENPC).

1.7. EQUIPO REDACTOR

El Equipo Redactor de la presente MM se conforma por los profesionales que suscriben la presente iniciativa, y que desarrollan su actividad empresarial en la Entidad URBANFIX S.L., con domicilio en la C/ Dr. Verneau 1, of. 107 C.P. 35001 Las Palmas de Gran Canaria y C.I.F. B-76301944.

EQUIPO REDACTOR. URBANFIX S.L. (APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MM)

Carolina Ramírez Morales – Abogada, col. 2.307

Jonathan Tabares Sicilia – Técnico en Proyectos Urbanos

Itahisa Chávez Santana – Geógrafa, col. 2.395 (GRUPO MUSE)

Marta Sosa Erdozain – Arquitecta, col. 2.576

Sonia Araña Curbelo – Arquitecta, col. 3.769

David López Vázquez – Geómeta, col. 8.406

Lisandra Henríquez Ramos – Geógrafa, col. 3.214

Lourdes Molina Moreno – Abogada, col. 6.727

Francisco Diego Santana Román- Economista, col. 529 (ITALROMAN S.L.)

TOMO IV. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA: Francisco Javier Puga Santana – Licenciado en Económicas y Empresariales.



U006754ad137050c11a07e53070711291

1.8. ANTECEDENTES

La Entidad promotora de la presente iniciativa, presentó, ante el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, solicitud de “MODIFICACIÓN PGO 1/2017 (AD-16) “Plaza de América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”. No obstante, y como se ha puesto de manifiesto en la solicitud de desistimiento efectuada ante esta Administración, se inició un nuevo procedimiento de alteración del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, mediante una Modificación Menor de dicho instrumento de planeamiento

“...Adaptada a la nueva legislación urbanística sobrevenida, más completa y justificada, y con mejor integración en el paisaje urbano...”

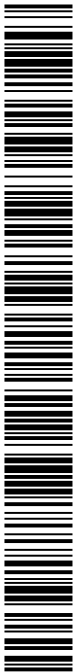
1.9. ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS



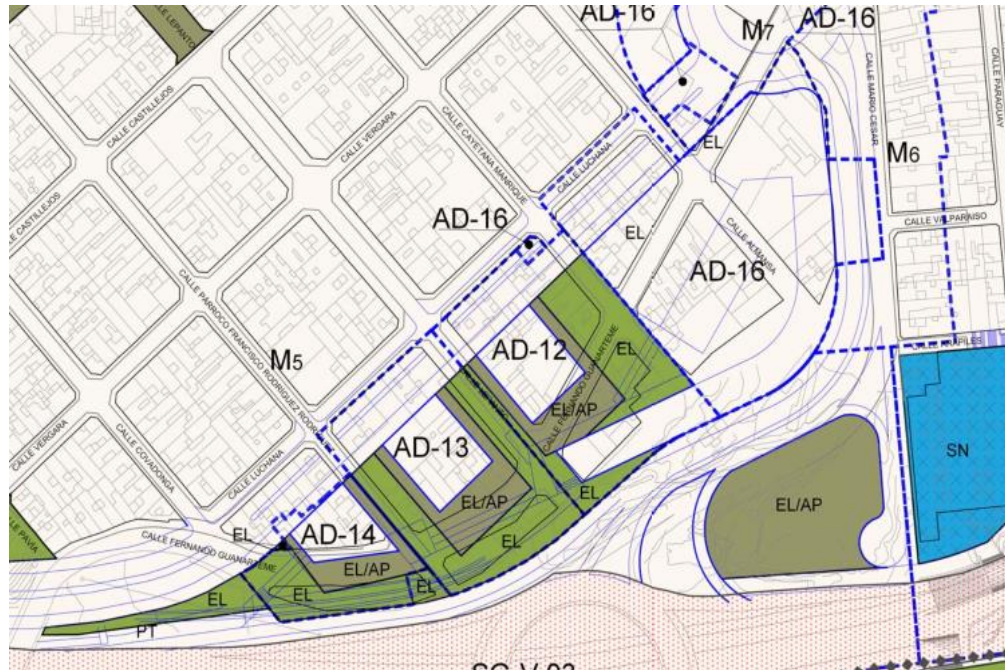
El Plan general de Ordenación de las Palmas de Gran Canaria 2012 (en adelante PGO'12) entre las propuestas más importantes de regeneración/renovación urbana, propone la continuación del eje de Mesa y López hasta llegar al Auditorio. Esta actuación urbanística de gran relevancia ha requerido de un ejercicio de cirugía urbana que ha ido encadenando un gran número de propuestas sujetas a Áreas Diferenciadas cuyos objetivos globales será la obtención del suelo necesario para desarrollar la propuesta planificada, así como la posibilidad de nuevas actuaciones urbanas de concentración edificatoria y liberación de áreas libres que se incorporan al escenario de la ciudad. Tal como se cita en el mismo PGO'12:

“Las Actuaciones de Dotación situadas en el ámbito de Guanarteme, esto es, AD-07, AD-08, AD-09, AD-12, AD-13, AD-14, AD-15, AD-16, AD-17 y AD-25 participan del planteamiento que acabamos de realizar por el que se propone una importante liberación de suelo para dotaciones y viales reduciendo drásticamente la ocupación en planta de las edificaciones, elevando su altura máxima y remitiéndolas a la Norma Zonal M. (...)

(...) sobre todo la propuesta urbana que propugnan estas Actuaciones de Dotación supone una importante transformación del área en una operación que representa una evidente “recualificación” de la misma.”



U006754ad137050c11a07e53070711291



1.10. CONTENIDO Y VIGENCIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 4/2017 del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el presente Documento consta del siguiente contenido:

TOMO I.- MEMORIA INFORMATIVA Y PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

TOMO II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN Y PLANOS DE ORDENACIÓN

TOMO III: NORMATIVA

TOMO IV.-PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO, INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En cuanto a la vigencia de esta Modificación Menor, la misma es indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO'12, se ajustará a las previsiones de éste al respecto.

1.11. MARCO JURÍDICO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 de la Ley 4/2017 la alteración de los parámetros de la AD 16 se enmarcan en el procedimiento de Modificación Menor, a raíz de lo dispuesto en el referido artículo 164

"1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes.





No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación".

El procedimiento de modificación viene regulado en los artículos 165 y siguientes de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias. Concretamente el artículo 165. Procedimiento de modificación, dispone que:

"1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos".

A continuación, el apartado segundo del mismo precepto legal establece que:

"2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado".

Y por último, el apartado tercero recoge que:

"Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes"

A su vez la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante Ley 21/2013), establece los siguientes hitos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:

PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	FASES DEL DOCUMENTO	PLAZOS MÁXIMOS
SOLICITUD DE INICIO	Se presenta por el promotor al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria junto con el BORRADOR y el Documento Ambiental Estratégico. El Ayuntamiento comprueba la documentación y la remite al Órgano Ambiental junto con la solicitud de inicio	Máximo 4 meses desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.
CONSULTA A LAS AAPP Y PERSONAS INTERESADAS	El Órgano Ambiental, consultará a las AAPP y personas interesadas (Máximo 45 DÍAS DESDE LA RECEPCIÓN de la solicitud del informe. Paso el plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el Informe Ambiental Estratégico.)	
ELABORACIÓN INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	El órgano ambiental formulará el IAE conforme a los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013 Puede resolver que la modificación menor del plan debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, elaborando un documento de alcance teniendo en cuenta las consultas realizadas no siendo necesario someter el documento a las consultas previas de este procedimiento. En este caso se sigue la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.	
PUBLICACIÓN DEL IAE	Una vez formulado el IAE, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al BOE/BOC	15 días hábiles
PUBLICACIÓN DE LA ADOPCIÓN O APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN	El Órgano Sustantivo remitirá para su publicación en el BOE/BOC: La resolución por la que se aprueba la modificación menor del plan y una dirección electrónica con el contenido íntegro del mismo. Una referencia al BOE/BOC en el que se publique el IAE	15 días hábiles



U006754ad137050c11a07e53070711291



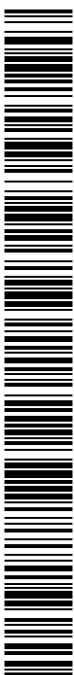
La competencia para la aprobación definitiva de la Modificación Menor la ostenta el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

1.12. LEGISLACIÓN SECTORIAL

Al presente documento, en cuanto a su consideración de MM le es de aplicación el siguiente marco legal:

1.12.1. DE CARÁCTER SUSTANTIVO

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias
- Las Disposiciones Adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las Disposiciones Finales primera y tercera de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y en los Recursos Naturales.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental
- Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. (B.O.C. nº17, de 26 de enero de 2005), en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. (Vigente en el momento de la redacción del Borrador).
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de Ordenación de Sistemas de Planeamiento en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. (Vigente en el momento de la redacción del Borrador).
- Decreto 30/2007, de 5 de febrero, por el que se aprueba la modificación del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias... (Vigente en el momento de la redacción del Borrador).
- Decreto 181/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias
- Decreto 183/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que regirá supletoriamente del anterior, en todo lo que no se oponga a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.



U006754ad137050c11a07e53070711291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



1.12.2. DE CARÁCTER SECTORIAL

- Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial
- Asimismo, se respetará lo dispuesto en la Ley 1/2010 de 26 de febrero de Canarias de Igualdad entre mujeres y hombres, en el sentido de que la presente MM no produce efectos, ni positivos ni negativos, sobre la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; a estos efectos se elaborará por el órgano competente, el preceptivo informe de impacto de género.
- De conformidad con lo dispuesto en la Ley 5/2014 de 14 de julio de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias, se elaborará por el órgano competente, un informe de Impacto Empresarial.
- Ley 9/1.991 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias.

1.12.2.1. TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL DE CANARIAS Y REGULADORA DE LA LICENCIA COMERCIAL

Con fecha 21 de abril de 2012 se promulga el Decreto por el que se aprueba el *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial*, en la que se establecen una serie de determinaciones mediante las que se regula el otorgamiento de la licencia comercial. En cuanto a los Principios rectores, en el artículo 2 de dicho cuerpo legal, se relacionan entre otros, los siguientes:

1. La adecuación del sistema de equipamientos comerciales a la necesaria ordenación y equilibrio territorial, con el objetivo de que todos los consumidores, residentes en cualquier isla o zona, puedan disponer de una red de servicios comerciales abierta y adaptada a las exigencias de la vida actual.
2. La adecuada protección de los entornos y del medio ambiente urbano y natural, con el objetivo de alcanzar una cohesión social y territorial que coadyuve a la igualdad de todos los ciudadanos, reduzca la movilidad y evite los desplazamientos innecesarios que congestionen las infraestructuras públicas.
3. La promoción de un modelo comercial que ofrezca las mismas posibilidades de accesibilidad y desarrollo para todos los ciudadanos, estuvieren o no en situación de dependencia.
4. El acceso en condiciones de igualdad a las diferentes fórmulas de implantación comercial.
5. El desarrollo racional y equilibrado de las actividades comerciales en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso escaso natural singular.
6. La cooperación interadministrativa para alcanzar la coordinación de las diversas actuaciones sobre el sector del comercio sometido a esta ley.

A su vez, en el Art.43 se establecen los Criterios y Requisitos para la concesión de licencia comercial en los siguientes términos:

1. La resolución de otorgamiento de la licencia comercial deberá estar condicionada al cumplimiento por el solicitante de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Grandes Equipamientos Comerciales o el planeamiento territorial aplicable, en su caso, de la isla en que pretenda implantarse el gran establecimiento comercial o el centro comercial.
2. El consejero competente en materia de comercio concederá o denegará motivada y razonadamente las solicitudes de licencia comercial con el objetivo básico de garantizar la protección del consumidor y una correcta distribución territorial de los establecimientos comerciales en Canarias.
3. Dicha resolución deberá tener en cuenta los siguientes criterios atendiendo al principio de imperioso interés general:
 - 1ª La contribución del proyecto al equilibrio interterritorial y medioambiental.



U006754ad137050c11a07e53070711291



2º El impacto sobre el territorio, teniendo en cuenta la incidencia de la red viaria, la accesibilidad con el establecimiento comercial, así como la dotación en la zona de estacionamientos u otros servicios.

3º Las medidas previstas por el promotor, encaminadas a mejorar el acceso al establecimiento comercial, que posibilite su articulación con el transporte público y contribuya a la movilidad de la zona.

4º La previsión de soluciones de conexión y acceso, incluyendo los compromisos a asumir por los promotores en orden a ejecutar las infraestructuras de conexión, acceso y estacionamientos a su costa, así como terminarlas antes de la puesta en funcionamiento del centro.

5º Las medidas previstas por el promotor encaminadas a la sostenibilidad ambiental, las relacionadas con la gestión de residuos, calidad acústica, la utilización de fuentes de energías renovables para el abastecimiento y el consumo energético, así como el uso racional de la energía.

6º La generación o mejora de redes de distribución y logística propias que redunden en mejora del medio ambiente.

7º La inclusión en el proyecto de compromisos firmes a favor de los derechos de los consumidores y usuarios, tales como la adhesión al sistema arbitral de consumo.

8º La incorporación al proyecto de nuevas tecnologías de la información, de tal manera que permita mejorar la información a los consumidores.

Conforme a lo previsto en el Art. 48 la licencia municipal de obras de los grandes establecimientos comerciales y centros comerciales estará condicionada a la previa obtención de la licencia comercial.

En el Art. 54 se establecen las condiciones de planificación territorial de los Grandes Establecimientos Comerciales (grandes establecimientos comerciales y centros comerciales):

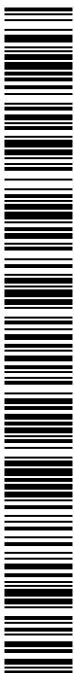
1. Los Planes Territoriales Especiales de Grandes Equipamientos Comerciales previstos en la Directriz de Ordenación General número 136 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, o el planeamiento territorial aplicable deberán complementar y desarrollar los criterios contenidos en el artículo 43 pero no podrán contradecirlos. La aprobación por la COTMAC de estos planes se habrá de producir con anterioridad al trascurso de un año a partir de la promulgación de la Ley Reguladora de la Licencia Comercial (diciembre 2010) de acuerdo con la Disposición final primera. Seis años después de la fecha establecida, se desconoce cuándo se producirá tal aprobación.

2. Los Planes deberán ordenar la implantación de grandes establecimientos comerciales y centros comerciales de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1) Impacto sobre el sistema viario afectado, previsión de conexiones y accesos, así como efectos en la movilidad de personas y de los medios de transporte.
- 2) Impacto sobre otras infraestructuras y servicios públicos afectados.
- 3) Impactos negativos significativos de la implantación sobre el entorno urbano y el medio natural.
- 4) Incidencia en materia de contaminación atmosférica y lumínica de conformidad con la especial protección que otorga la legislación estatal al cielo del Archipiélago.

Así la Disposición Transitoria Primera, establece que hasta tanto se aprueben los Planes Territoriales Especiales de Grandes Equipamientos Comerciales - PTEGEC's-, previstos en el artículo 54, la concesión de licencia comercial habrá de llevarse a cabo teniendo en cuenta las determinaciones del planeamiento municipal, siempre que no entre en contradicción con los criterios establecidos en el apartado 3 del artículo 6. En cumplimiento del precitado Art. 54 estos planes iniciaron su formulación en 2009 y han quedado paralizados en la Consejería de Industria y Comercio.

La Disposición Final Primera establece que en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley 12/2009, la COTMAC deberá aprobar los PTEGEC's de ámbito insular. Como hemos comentado dicho precepto tiene una desviación temporal de casi diez años.



U006754ad137050c11a07e53070711291



La Adaptación del PIOT a las derogadas Directrices de Ordenación General no incorpora las determinaciones de esta Ley autonómica en términos que afectan a la duplicidad y complejidad de los procedimientos.

De lo expuesto cabe concluir la directa incidencia de la legislación sectorial autonómica en el presente proceso de Ordenación Pormenorizada de la AD-16 y en particular en los siguientes aspectos:

1. La formulación de los PTEGEC's acumula un retraso de seis años sin que haya habido ninguna resolución que lo motive y/o se haya ocupado de prorrogar el plazo establecido por Ley.
2. La Disposición Transitoria Primera de la LRLC habilita para otorgar licencia comercial en base al planeamiento urbanístico hasta tanto de aprueben los PTE's.

1.12.2.2. CONSIDERACIONES RESPECTO A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

Desde la Constitución Española se establece como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de sexo, principio recogido en el artículo 14 de dicho texto legal, que se instrumentaliza en el artículo 9.2 disponiendo la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas.

Dichos preceptos constitucionales, se positivizan en la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, disponiendo dicho texto legal, que ambos son iguales en dignidad humana, derechos y deberes; esta Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural.

Esta Ley Orgánica establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda.

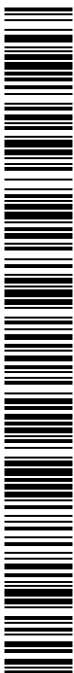
El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

A nivel local, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, ha aprobado el III Plan de Igualdad entre mujeres y hombres – 2018-2021- con la finalidad de

"...impulsar el desarrollo de una ciudad en la que mujeres y hombres disfruten de las mismas oportunidades en todos los ámbitos de la vida.."

Concretamente, el área 8 de dicho Plan: "Relaciones con el medio. Seguridad Ciudadana, Movilidad, Urbanismo", contempla los siguientes objetivos:

- Visibilizar a las mujeres del Municipio en la historia y desarrollo de la ciudad Ayuntamiento, Igualdad, Urbanismo.



U006754ad137050c11a07e53070711291



- Integración Social.
- Incorporar la perspectiva de género en la planificación y organización en el entorno urbano.

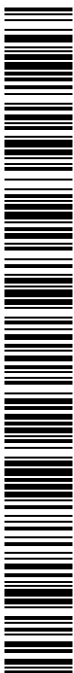
Y promueve las siguientes actividades (a nivel de Movilidad y Policía Urbana):

- Realización de estudios sobre la utilización y las necesidades de hombres y mujeres con respecto al transporte urbano.
- Incorporación de medidas que aumenten la seguridad como iluminación de las paradas, ubicación correcta de las paradas, ...
- Mejora en el servicio de transporte público en lo referido a horarios, itinerarios y adaptabilidad de las Guaguas.
- Eliminación de barreras arquitectónicas, adaptando los espacios públicos a personas con movilidad reducida y/o aquellas que transportan coches de bebé, carros de compra, sillas de ruedas...
- Fomento de estudios de adecuación de espacios públicos con especiales características de riesgo (túneles, pasadizos, ...).
- Análisis de las distintas necesidades de hombres y mujeres, incluyendo consultas públicas, en cuanto a la utilización de los equipamientos y servicios municipales, así como el diferente impacto que tiene sobre hombres y mujeres el planteamiento de elementos como la red de alumbrado, señalización, accesibilidad, etc.
- Participación activa de la ciudadanía en el desarrollo de la organización de la ciudad.
- Incorporación de criterios de seguridad y visibilidad en el diseño y construcción de edificios y espacios urbanos (plazas, parques, zonas peatonales).
- Fomento, en la planificación, de la creación de espacios de recreo, zonas verdes, corredores verdes, red verde, etc. en áreas cercanas a colegios y a lugares especialmente transitados.

En virtud de la Ley 3/2007, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres es un principio informador del ordenamiento jurídico y, como tal, se integrará y observará en la interpretación y aplicación de las normas jurídicas. El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

A nivel autonómico, la Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, recoge en su artículo 4.1 como principio general de toda actuación pública, la igualdad de trato entre mujeres y hombres, lo que supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, en el ámbito educativo, económico, político, social, laboral y cultural, en particular, en lo que se refiere al empleo, a la formación profesional y a las condiciones de trabajo.

Concretamente, el artículo 57 de la Ley Canaria: vivienda, urbanismo y planeamiento dispone que los poderes públicos de Canarias, en coordinación y colaboración con las entidades locales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrán en cuenta la perspectiva género en el



U006754ed137050c11a07e53070711291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDOcd/index.jsp>



diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos, y para garantizar de modo efectivo la integración de la perspectiva de género en su ámbito de actuación, los poderes públicos deberán elaborar estadísticas e investigaciones con perspectiva de género, incluyendo la variable sexo y otros aspectos indicados en el artículo 11 de dicha Ley.

A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente y en el Plan de Igualdad de Oportunidades de Las Palmas de Gran Canaria, el presente documento se someterá a información pública y consulta de las administraciones sectoriales implicadas, concretamente, al Instituto Canario de Igualdad a fin de que por este Organismo se lleven a cabo las consideraciones que se estimen pertinentes, de cara a la consecución de las acciones y objetivos que éste promueve.

Será el proyecto edificatorio que finalmente se materialice en la parcela, así como los Espacios Libres y las obras de urbanización que se diseñen y ejecuten respectivamente, en la actuación edificatoria pertinente, los que deban dar cumplimiento a lo dispuesto en las políticas de igualdad diseñadas por la legislación y por el Plan: sobre todo lo dispuesto a condiciones de accesibilidad y seguridad.

1.12.2.3. IMPACTO EMPRESARIAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de Fomento y Consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias, la propuesta de ordenación y los usos que desde la presente MM se recogen comportan un impacto más que positivo en el tejido empresarial de la Comunidad Autónoma de Canarias, y no se producen distorsiones de las condiciones de competencia en el mercado ni afección a las pymes.

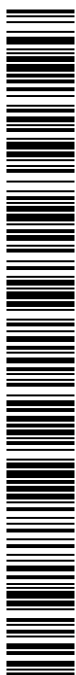
En lo que respecta a las determinaciones urbanísticas de carácter normativo, no se recoge mención alguna – ni expresa ni tácita – sobre la constitución, puesta en marcha y funcionamiento de las pequeñas y medianas empresas, por lo que el impacto es nulo.

En la estructura general y en el régimen urbanístico del suelo, debido al ámbito al que se ciñe la presente Modificación, se propicia e incrementa la posibilidad de implantación de usos terciarios. Los objetivos y criterios que se persiguen con la presente Modificación favorecen la inversión privada al establecer varias “áreas de oportunidad” para la implantación de equipamientos terciarios: comerciales, oficinas, turístico alojativo...de diversa índole, así como de usos residenciales.

Además, no se establecen ningún tipo de precepto que produzca distorsión en las condiciones de competencia en el mercado ni afección sobre las pequeñas y medianas empresas. Todos los procesos que se regulan en la misma que atañen a la iniciativa privada, tanto individual como empresarial, e incluso a los procesos administrativos e interadministrativos no vulneran las condiciones del mercado.

En todo caso, puede considerarse que estas medidas refuerzan la transparencia y publicidad de los actos públicos, incidiendo positivamente en la libre competencia empresarial produciéndose un impacto positivo en la transparencia del mercado.

La materia que se regula no tiene incidencia negativa en la unidad de mercado de Canarias, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de



U006754ed137050c11a07e53070711291

2021 - 96768

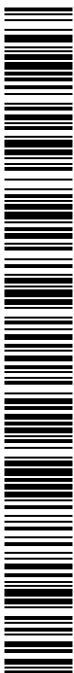
05/07/2021 17:43

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



bienes y servicios por todo el territorio español y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.



U006754ad137050c11a07e53070711291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validoc/index.jsp>



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 05/07/2021 17:42
--	---------------------------------



2. NORMATIVA DE ORDENACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Respecto a la Ordenanza de aplicación a la AD 16, se concreta en la NORMA ZONAL M, concretamente el *Capítulo 5.8 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada* establece que esta Ordenanza

“Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Colectiva, sobre alineación oficial, normalmente entre medianeras y conformando manzanas cerradas.

Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión mínima de las parcelas que resuelva con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del Residencial.”

3. PROCEDENCIA Y OBJETIVOS

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

3.1.1. LOS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN EN LAS CIUDADES

Desde la aprobación del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana*, se vino a dar solución a una serie de procesos urbanos, que si bien necesarios, carecían de las herramientas o mecanismos de gestión para poder llevar a cabo operaciones urbanísticas de gran relevancia en las principales ciudades españolas. Una vez se ha llegado a los procesos de madurez de las ciudades, la minoración de los procesos expansivos de crecimiento y la incipiente necesidad de regenerar, renovar y rehabilitar tejidos urbanos deteriorados se requiere de los mecanismos que, una vez habiendo llegado el suelo a su fase finalista de gestión teniendo la consideración de suelo urbano consolidado, permita de nuevo desarrollar actuaciones de transformación relevantes en el seno de nuevas formas de pensar la ciudad. Si bien las épocas de desarrollismo dan paso a los procesos de regeneración, las demandas de suelo están aumentando de nuevo y las necesidades de los ciudadanos ambicionan ciudades con mayor calidad en sus espacios urbanos y nuevos modos de incorporar usos más acordes con los tiempos. Para estos procesos se nos presentan diversos escenarios:

- Actuaciones de regeneración de tramas urbanas deterioradas.
- Concentración edificatoria y esponjamiento para recuperar espacios para el ciudadano.
- Incorporación de actividades de gran repercusión estructural, comerciales y recreativas.
- Desarrollo de proyectos singulares que identifiquen las ciudades.

Las ciudades más importantes ya se anticiparon a estas operaciones con grandes avenidas y actuaciones edificatorias que marcarán la imagen de la memoria de éstas. Para el caso de las ciudades de segundo nivel y con fuertes expectativas de desarrollo, hoy sí se plantea la planificación como la herramienta eficaz que, unida al marco normativo vigente, permite las garantías de que el interés general y los nuevos aprovechamientos revertirán en el bienestar social y la mejora de las ciudades.



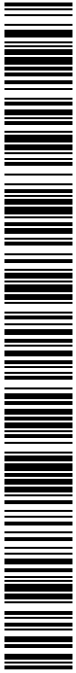
U006754ad137050c11a07e53070711291



Avenida de Andalucía, Málaga



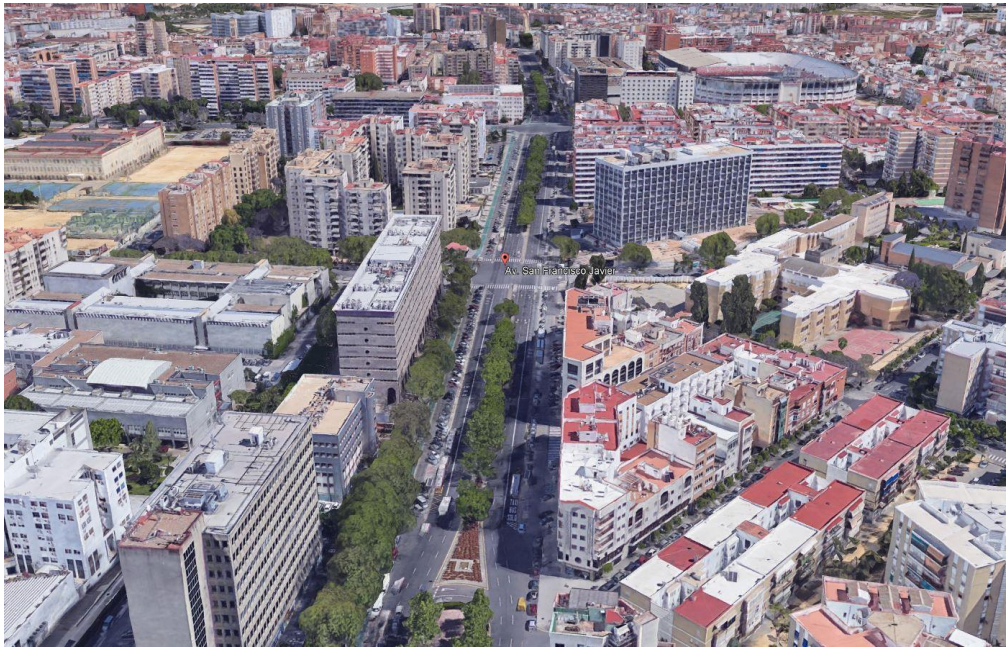
Avda. Diagonal Barcelona



U006754ad137050c11a07e53070711291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

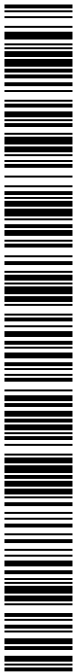




Avda. san Francisco Javier, Sevilla



Torres KIO, Madrid



U006754ad137050c11a07e53070711291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>





3.1.2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La vigente ficha de regulación de la AD 16 pone de manifiesto el papel estratégico que juega este ámbito como pieza de remate de la “operación de transformación paulatina que se ha ido produciendo en el barrio”, inmerso desde hace años en un proceso de renovación urbana.

Las perspectivas visuales desde la Avda. Mesa y López tras su ampliación convierten a esta manzana en un lugar privilegiado, como remate singular en el punto de encuentro entre la vieja y la nueva trama urbana.

La regulación actual de la AD 16 establece una ordenación finalista, cuyos parámetros urbanísticos definen una única solución volumétrica posible, imposibilitando otras propuestas arquitectónicas que, respetando los parámetros que garanticen la integridad ambiental y paisajística, podrían aportar soluciones de gran calidad.

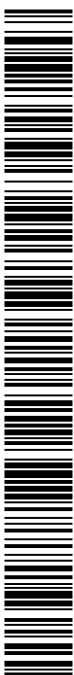
En consecuencia, con el objeto de potenciar el papel estratégico de la manzana en su entorno mediante una propuesta arquitectónica de calidad, se ha considerado conveniente ajustar los parámetros urbanísticos de la ficha, incorporando una regulación que, manteniendo los parámetros que garantizan la integración ambiental y paisajística de la edificación en el entorno urbano (altura y ocupación), permite mayor libertad a la hora de proponer soluciones arquitectónicas singulares de alta calidad proyectual, que mejoren la organización y composición de los volúmenes y espacios libres dentro de la parcela.

Desde este punto de vista, la modificación permite una mejor configuración del espacio libre, tanto público como privado, que en la regulación actual se ubica encapsulado, sin continuidad visual entre el espacio libre público y el privado. La nueva ordenación propuesta por la Modificación establece la continuidad visual del espacio libre público y privado recalificando el espacio urbano.

Otra de las motivaciones de la Modificación es el incremento de suelo público calificado en el PGO'12 dentro de los usos de viario y espacio libre público, que se hace necesario adquirir por el Ayuntamiento para desarrollar el PGO. De este modo se amplía el suelo incluido dentro de la Actuación de Dotación, para formar parte de la gestión futura en el desarrollo de la propuesta.

3.1.3. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

En el ejercicio discrecional que debe llevar a cabo el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para acoger los objetivos que presiden la presente Modificación, a través del ius variandi, la ordenación que ahora se propone y que ya se ha descrito a lo largo de este documento, resulta la más lógica y coherente con el interés público, y no incurre en modo alguno en arbitrariedad o desviación injustificada respecto al PGO vigente; en este sentido resulta evidente que cualquiera de las motivaciones expuestas anteriormente para la formulación de esta Modificación refleja el interés público presente en la misma: en el sentido expuesto, la recalificación del paisaje urbano, mediante la obtención por el Ayuntamiento de los terrenos necesarios para la ampliación del viario estructurante que constituye la Avda. de Mesa y López y de espacios libres con clara vocación de uso y disfrute público, la definición de la fachada urbana con propuestas arquitectónicas de calidad que garantizan la integración paisajística del conjunto; así como



U006754ad137050c11a07e53070711291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



el reajuste en la delimitación del ámbito a raíz de la aportación de nuevas parcelas, son aspectos que responden al interés público de la Modificación propuesta.

Por otro lado, es obvia la existencia de un interés privado en la presente Modificación. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, dicho interés no solo no contraviene el interés público descrito, sino que, al contrario, se trata de estimular a los administrados para que cumplan objetivos privados al tiempo que redundan en el interés general. Dicha circunstancia es la base que fundamenta las actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbano, en concreto en los procesos en los que se produce un incremento de plusvalía de la cual derivan deberes del promotor que redundan en la comunidad. Es también una forma de invertir en los suelos ya ocupados, preservando que los nuevos desarrollos no agoten un nuevo suelo, recurso ya de por sí, escaso en Canarias.

Se concluye pues, que se trata más bien de una coyuntura de intereses concurrentes que darán lugar mediante la presente MM, a la resolución de una importante pieza urbana para la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

3.1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La presente Modificación Menor, incorpora, siguiendo el mandato establecido en el artículo 305 de la Ley 4/2017 una Memoria de Viabilidad Económica, recogida en el Tomo II.

Tal y como dispone dicho artículo, el contenido previsto de dicha Memoria viene recogido en la "legislación estatal". Esta remisión debe entenderse a lo dispuesto en el *Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre*; concretamente a los apartados 4 y 5 del artículo 22 que respectivamente disponen que:

Apartado 4:

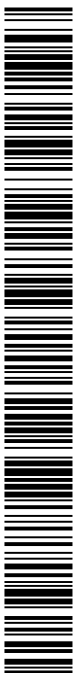
"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Apartado 5:

"La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos":

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.



U006754ed137050c11a07e53070711291



c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas. Concretamente, en el punto 9.1, incorpora el documento denominado: "Estudio de las consecuencias sociales y económicas de la implantación de la propuesta. Informe de viabilidad económica".

El contenido sombreado viene a significar que el contenido mínimo que debe contener este documento ha sido declarado nulo por Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017 de 14 de diciembre (RTC 2017/143).

3.2. OBJETIVOS

El desarrollo de la Actuación de Dotación 16, se enmarca en la estrategia de ordenación del PGO'12 y más concretamente en las determinaciones relativas a la prolongación del viario estructurante de la Avda. Mesa y López. Partiendo de esta determinación de carácter estructural por afectar a una vía urbana de primer orden, la Modificación Menor abordará aspectos referidos a la ordenación pormenorizada, así como a las determinaciones necesarias para el desarrollo del proyecto arquitectónico que en dicho suelo se desarrolle. Los objetivos que justifican esta Modificación son los siguientes:

- Ordenación de los volúmenes edificables, alturas de la edificación, rasantes, ocupaciones y retranqueos. Además, se completarán las determinaciones contenidas en la *Modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO aprobadas el 31/7/2020 (BOC 28/8/2020)* referente a aspectos y características estéticas y compositivas de la edificación.
- Reajuste del ámbito de actuación con la finalidad de ajustar el suelo necesario para dar cumplimiento a las nuevas determinaciones de ordenación incorporando cuatro fincas propiedad privada: Vergara 19, Vergara 17, Salvador 84 y Almansa 59, en la parte incluida dentro del ámbito de la actuación de dotación.
- Adaptación de la Actuación de Dotación a la legislación sobrevenida.
- Adecuación urbana de la propuesta con la mejora de la integración paisajística.



U006754ad137050c11a07e53070711291

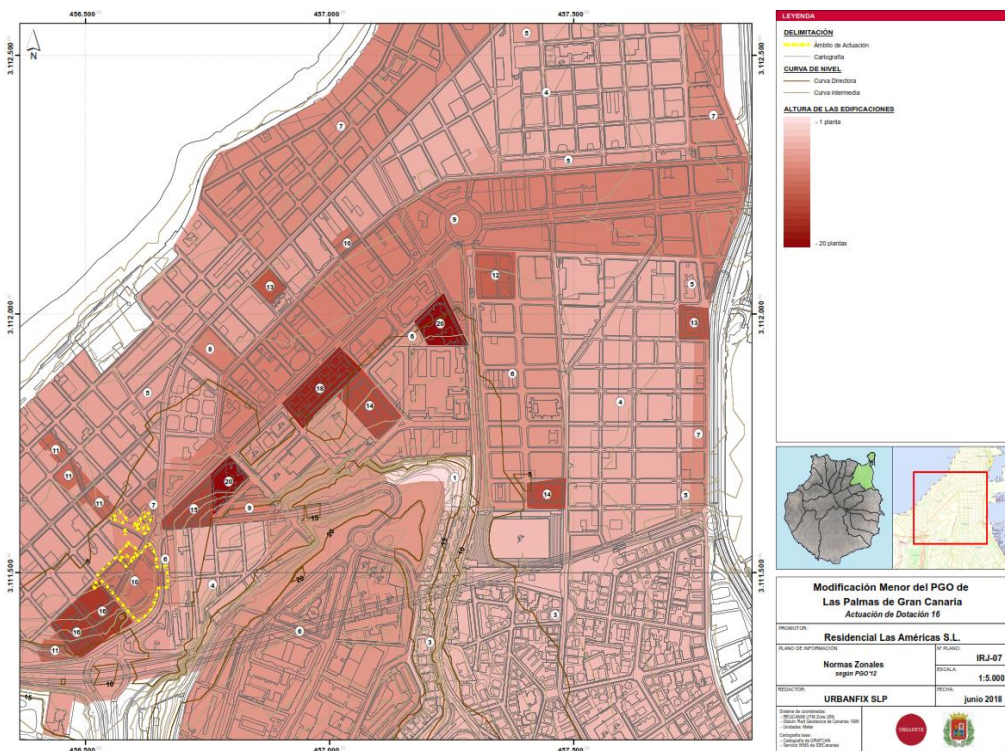


4. ORDENACIÓN DE LA AD-16

4.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La ordenación estructural tiene por objeto la determinación de la capacidad y singularidad que deben presentar determinadas zonas de la ciudad que, por su relevancia frente a los procesos de transformación urbanística deben tener la capacidad de orientar la ordenación urbanística y la planificación para conseguir situaciones urbanas más complejas conquistando los espacios públicos que recalifican las ciudades.

En base a esta circunstancia se ha analizado el área en que se inserta la AD-16, para determinar su casuística, usando para ello, la distribución de las ordenanzas zonales, con la representación de la altura asignada por el planeamiento, dando como resultado unas conclusiones que, posicionan a la Avenida Mesa y López, como un eje reconocible en la trama urbana, cuyos procesos y usos, han dado lugar a un eje de actividad comercial y de interés turístico, tal y como se recoge en el PGO 12. Añadido a este análisis, se detectan elementos singulares que, de forma espontánea y aislada, son elementos de mayor altura y que configuran el sky-line de la ciudad de Las Palmas.



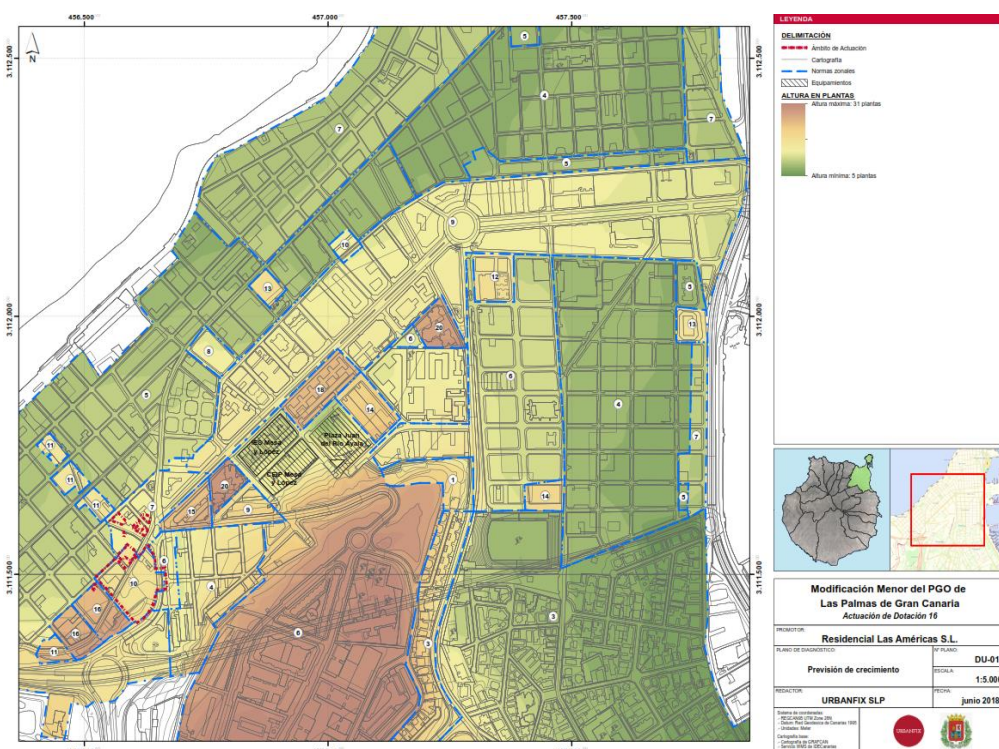
Tras el anterior análisis y, visto que la lectura de las ordenanzas zonales, no son suficientes para determinar el volumen aparente que se genera en la ciudad, se ha procedido a fusionar las alturas de la edificación con la hipsometría, para determinar lo que sería el volumen aparente de la ciudad. Con ello se destacan los desarrollos a cota del litoral de los barrios desarrollados a otra cota como Escaleritas y La Minilla.





Nuevamente se determinan los focos de mayor altitud que constituyen focos visuales y se observa cómo nuevamente la Avenida Mesa y López se configura como un eje con edificaciones relevantes, tamaños de manzanas mayores y más altura que el resto de la ciudad baja.

Cuando el PGO'12 adopta la decisión de dar continuidad a este eje urbano y de actividad, aprovecha la oportunidad para poder concentrar las edificaciones y conseguir espacios libres que, en continuidad con esta avenida amplifiquen los usos y las vistas. Forman parte de esta propuesta el conjunto de Actuaciones de Dotación que discurren en el trazado de esta nueva ampliación propuesta AD-12, AD-13, AD-14, AD-15 y AD-16.



4.2. ALTERNATIVAS

A continuación se traen al presente documento de aprobación definitiva las Alternativas de Ordenación contenidas tanto en el documento de borrador como en el de aprobación inicial, reproduciendo su contenido íntegramente.

El presente documento de ordenación pormenorizada de la AD-16 solo aborda las alternativas de ordenación de carácter pormenorizado, ya que las estructurales vienen recogidas por el PGO'12 vigente, entendiéndose las aportadas, como complementarias a las anteriores.

La ordenación presenta una serie de parámetros que no se pretende sean objeto de alteración, como son la superficie de la parcela edificable, y los usos cualificados y/o compatibles. Por esta razón, las





Alternativas presentadas, viables técnica, económica y ambientalmente, versarán sobre aspectos que emanan directamente de los objetivos marcados para esta Modificación.

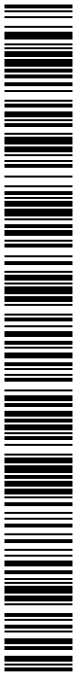
4.2.1. LA ALTERNATIVA 0.

La Alternativa 0 se corresponde con la ordenación del PGO'12 vigente.

La superficie del ámbito en esta propuesta es de 12.507,00 m².

Se trata de una propuesta finalista, determinando la formalización concreta de la edificación. El área edificable de la parcela se desarrolla alineada a fachada a lo largo de la calle Mario César, para continuar por la fachada de la ampliación de la Avda. Mesa y López. Parte de la edificación se desarrolla también en el interior de la parcela, ubicando en el centro una torre de 10 plantas (M10).

La ficha que desarrolla los parámetros normativos recogidos para la AD-16 son los siguientes:



U006754ad137050c11a07e53070711291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validocod/index.jsp>



ÁREAS DIFERENCIADAS		AD-16
Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"		hoja 1 de 2
Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado		
Sector urbanístico: 07 Guanarteme		Distrito: Puerto - Canteras
Barrio: Guanarteme		Hojas RS/GS: 12-0, 13-0

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	OBJETIVOS
	<p>Las Actuaciones de Dotación AD-12, AD-13, AD-14 y AD-16 persiguen la adecuada dotación viaria y de espacios libres del correspondiente ámbito ordenado, de acuerdo con las directrices genéricas del Plan General.</p> <p>La prolongación de la Avda. Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes, aunque de forma genérica, es decir, sin la concreta definición de la materialización de la misma. El Plan General centra sus esfuerzos en buscar soluciones de gestión, que atendiendo al interés público produzcan los menores daños posibles en los legítimos intereses de los particulares afectados por la actuación.</p> <p>La solución adoptada recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y Mesa y López en la Plaza de Las Américas, formalizada como rotonda y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo). Igual en sentido inverso.</p>
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Privado
NORMA ZONAL y ORDENACIÓN	<p>La Norma Zonal de aplicación es M7, M7*, M9 y M10 con la formalización concreta que se grafía.</p> <p>La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la c/Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas que se aprovecha para ubicar una pieza edificada a modo de zócalo de dos plantas destinada a uso comercial, cuya cubierta se destina a un uso de espacio libre privado. El conjunto edificado cuenta con siete plantas en los frentes urbanos de Mario César y Prolongación de Mesa y López, diez plantas en la pieza más "vertical" e "interior" del conjunto con respecto a la segunda de las rasantes citadas y nueve alturas en la fachada de la Plaza de América.</p> <p>La pieza de siete plantas con fachada a Mesa y López cuenta con una "antesala" porticada con una altura de al menos 5m, de modo que se conserva en planta baja la antigua alineación de la c/ Fernando Guanarteme.</p>
OBSERVACIONES	<p>Además de los objetivos expuestos, la intervención supone la renovación conjunta de dos manzanas, en lo que es al mismo tiempo el remate de la operación de transformación paulatina que se ha ido produciendo en el barrio y un proceso generador de más renovación.</p> <p>El volumen propuesto no supera la edificabilidad neta consolidada de 6 m²/m² en relación con las parcelas de origen, que suman 7.906,58 m². En el convenio habrá de garantizarse la incorporación de todas las fincas originales.</p> <p>La propuesta efectuada es compatible con las determinaciones de las Directrices que recomiendan el crecimiento en altura buscando un menor consumo de suelo.</p> <p>NZ* La norma zonal establecida se diferencia de la de referencia en las particularidades que se describen específicamente.</p>
PROPUESTA	

Este documento, o los documentos orientativos que genera, no es vinculante, generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión digitalizada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la CONIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTICENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la CONIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTICENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS

AD-16

Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"

hoja 2 de 2

FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN

Superficie del ámbito: 12.507,00 m²(7.906,58 m² de parcelas computables en origen + 3.955,04 m² de viario existente, sustituido por el dominio público resultante del convenio de 23/01/2004)

Superficie por uso:

Residencial:	M9 = 1.602,00 m ²	
	M7* = 2.302,51 m ²	(de los cuales 1.292,51 m ² son espacio libre en PB cedidos en derecho de superficie)
	M7 = 1.700,00 m ²	
	M10 = 1.025,00 m ²	
	5.337,00 m ²	
Espacio libre privado	2.049,00 m ²	
	8.678,51 m ²	(ocupación total en planta baja)
Viario:	3.828,49 m ²	

Edificabilidad del ámbito:

Edificabilidad lucrativa:

Edificabilidad residencial:

M9 =	9.612,00 m ² C
M7* =	14.137,00 m ² C
M7 =	6.800,00 m ² C
M10 =	7.175,00 m ² C
	37.724,00 m ² C

Edificabilidad terciaria:

9.715,48 m²C (edificabilidad computable según normativa comercial)Edificabilidad lucrativa total: 47.439,48 m²CCoeficiente edificabilidad lucrativa: 3,7930 m²/m²Edificabilidad dotacional: 0,00 m²CEdificabilidad total: 47.439,48 m²CCoeficiente edificabilidad total: 3,7930 m²/m²

Cálculo de las cargas por cada nuevo metro cuadrado de techo de conformidad con la Disposición Transitoria 2ª del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo:

Suelo:	623,57 €/m ² C
Urbanización:	18,26 €/m ² C

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación



U006754ad137050c11a07e53070711291

Las alturas asignadas a la edificación son M7, M9 y M10, con la siguiente proporción:

M7	4.002,51 m ²	60,37 %
M9	1.602,00 m ²	24,16 %
M10	1.025,00 m ²	15,46 %
Sup. parcela ocupada	6.629,51 m ²	100%

La mayor altura (M10) se ubica en el centro de la parcela, en una pieza a modo de torre, que sobresale de forma puntual por encima del conjunto.

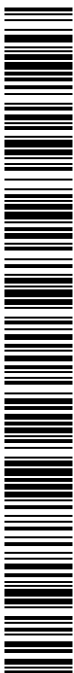


Como resultado de esta disposición volumétrica, el espacio libre interior de parcela se presenta fragmentado, y encerrado por la edificación. Por otra parte, dicho espacio libre interior mantiene continuidad con el Espacio Libre de la AD 12, pero no con el de la Plaza de América. De esta forma, la edificación se convierte en una barrera en la continuidad de los Espacios Libres del conjunto de las intervenciones previstas en la zona. La superficie del espacio libre privado de esta propuesta es de 2.049,00 m², más 1.292,51 m² cedidos en derecho de uso como espacio libre y como servidumbre de paso.

En la fachada a la Avda. Mesa y López, la planta baja se retranquea siguiendo la antigua alineación de la calle Fernando Guanarteme, creando una zona de soportales.

Los usos previstos en esta propuesta son los que se recogen en la ordenanza zonal M, particularizando el destino de los usos y su proporción, sobre todo en aquel que requiere de su ordenación directa por ser un uso autorizable en el PGO'12, es el caso del terciario en la modalidad Comercial, en las subcategorías de Local comercial tipo II y Grandes superficies:

EDIFICABILIDAD POR USOS	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Edificabilidad Residencial	37.724,00 m ² c
Edificabilidad terciaria	9.715,48 m ² c
Espacio libre privado	2.049,00 m ² s
Viarío	3.828,49 m ² s
Espacio libre cedido en derecho de superficie	1.292,51 m ² s
Superficie total lucrativa	47.439,48 m ² c



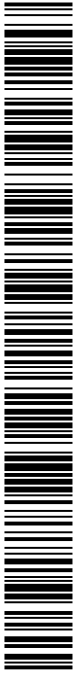
U006754ad137050c11a07e53070711291



4.2.2. LA ALTERNATIVA 1.

La superficie del ámbito en esta propuesta es de 13.005,15 m², superficie resultante tras el reajuste del ámbito de actuación incorporando tres fincas propiedad privada: Vergara 19, Vergara 17 y Salvador 84.

En este caso, se trata también de una propuesta finalista, determinando la formalización concreta de la edificación. La propuesta propone la distribución de la edificación en tres piezas con alturas de diez (10) y ocho (8) plantas (M10 y M8), paralelas entre sí y a la ampliación de la Avda. Mesa y López, sobre un zócalo que abarca las tres primeras plantas y se extiende ocupando todo el ancho de la parcela.



U006754ed137050c11a07e53070711291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validoc/index.jsp>

ÁREAS DIFERENCIADAS

AD-16

Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"

hoja 1 de 2

Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado

Sector urbanístico: 07 Guanarteme

Distrito: Puerto - Canteras

Barrio: Guanarteme

Hojas RS/GS: 12-O, 13-O

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL



OBJETIVOS

Las Actuaciones de Dotación AD-12, AD-13, AD-14 y AD-16 persiguen la adecuada dotación viaria y de espacios libres del correspondiente ámbito ordenado, de acuerdo con las directrices genéricas del Plan General.

La prolongación de la Avda. Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes, aunque de forma genérica, es decir, sin la concreta definición de la materialización de la misma. El Plan General centra sus esfuerzos en buscar soluciones de gestión, que atendiendo al interés público produzcan los menores daños posibles en los legítimos intereses de los particulares afectados por la actuación.

La solución adoptada recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y Mesa y López en la Plaza de Las Américas, formalizada como rotonda y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo). Igual en sentido inverso.

SISTEMA DE EJECUCIÓN

Privado

NORMA ZONAL y ORDENACIÓN

La Norma Zonal de aplicación es M3, M8* y M10* con la formalización concreta que se grafía. La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la c/ Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas que se aprovecha para ubicar una pieza edificada a modo de zócalo con uso terciario, siendo la planta baja de clase comercial en todas sus categorías y, la planta primera y segunda, de oficinas. El uso residencial se dispone en tres piezas ubicadas sobre el referido zócalo, elevando siete plantas sobre este. El conjunto edificado cuenta con ocho plantas desde la rasante de Mario César y diez plantas plantas desde la de Mesa y López. La pieza alineada a Mesa y López cuenta con una "antesala" o espacio porticado con una altura libre en las dos plantas primeras, coincidiendo con la directriz del zócalo y conservando la visual de la calle c/Fernando Guanarteme, en continuidad con el de las otras dos piezas longitudinales que vuelan sobre la Plaza del espacio libre, EL*, de uso público y de titularidad privada que es continuidad con EL/AP que se localiza en torno a la Plaza América. La longitud de las referidas tres piezas viene determinado por los límites físicos de la parcela, tal como se establece en la imagen, mientras que su anchura y la posición desus fachadas (excepto la de Mesa y López) estarán condicionadas por una separación mínima de 9 m entre ellas.

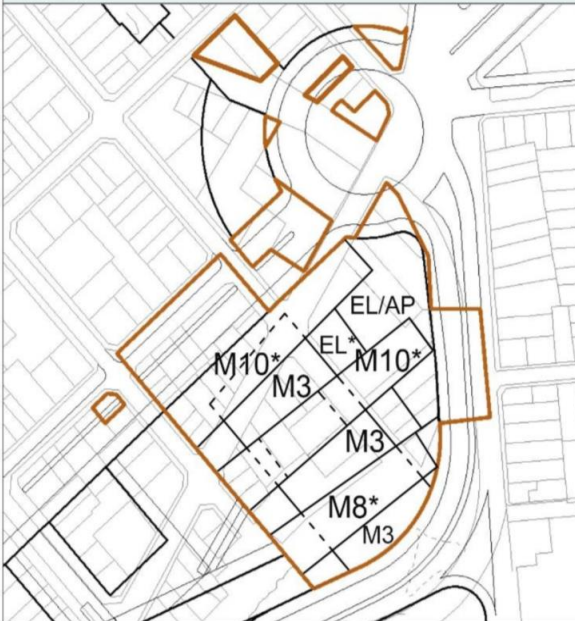
OBSERVACIONES

Además de los objetivos expuestos, la intervención supone la renovación conjunta de dos manzanas, en lo que es al mismo tiempo el remate de la operación de transformación paulatina que se ha ido produciendo en el barrio y un proceso generador de más renovación.

El volumen propuesto no supera la edificabilidad neta consolidada de 6 m²/m² en relación con las parcelas de origen, que suman 8.283,23 m². La propuesta efectuada es compatible con las determinaciones de las Directrices que recomiendan el crecimiento en altura buscando un menor consumo de suelo.

NZ* La norma zonal establecida se diferencia de la de referencia en las particularidades que se describen específicamente.

PROPUESTA



■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación



U006754ad137050c11a07e53070711291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la CONTIAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS		AD-16
Denominación:	"PLAZA DE AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"	hoja 2 de 2

FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN

Superficie del ámbito: 13.005,15 m²
(7.906,58 m² de parcelas computables en origen + 3.955,04 m² de viario existente, sustituido por el dominio público resultante del convenio de 23/01/2004 + parcelas EL/AP situadas en Vergara 17 y 19 con 218,70 m² y 157,95 m² respectivamente + parcela situada en Salvador 84 con 121,50 m²)

- Superficie ocupación total en planta baja: 8.678,51 m²
- Superficie Viario: 3.949,99 m²
- Superficie Espacio libre público:EL/AP 376,65 m²

Superficie por uso:

Residencial:	M10*=	1.760,82 m ²
	M10*=	1.791,53 m ²
	M8*=	1.285,95 m ²
Terciario:	M3*=	1.758,56 m ²

Espacio libre de uso público de titularidad privada en continuidad con el de titularidad pública: EL*+EL/AP=4.033,51 m² (de los cuales 1.292,51 son espacio libre en planta baja EL/AP, cedidos en derecho de superficie)

Espacio libre público: EL/AP= 376,65 m²
Máxima ocupación del suelo en planta baja: 4.645,00 m² (53,52% de 8.678,51 m²)

Edificabilidad del ámbito:
Edificabilidad lucrativa:

Edificabilidad residencial:	M10*=	13.148,43 m ² C
	M10*=	11.682,69 m ² C
	M8*=	8.772,56 m ² C
		33.603,68 m ² C
Edificabilidad terciaria:	M3=	11.034,69 m ² C (Edificabilidad computable según normativa comercial)

Edificabilidad lucrativa total: 44.638,37 m² C
Coeficiente de edificabilidad lucrativa: 3,4323 m²/m²

Edificabilidad dotacional: 0,00 m² C
Edificabilidad total: 44.638,37 m² C
Coeficiente de edificabilidad lucrativa: 3,4323 m²/m²

Cálculo de las cargas por cada nuevo metro cuadrado de techo:

Suelo:	623,57 €/m ² C
Urbanización:	18,26 €/m ² C

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación



Las alturas asignadas a la edificación son M3, M8 y M10, con la siguiente proporción:

M3	1.758,56 m ²	26,66 %
M8	1.285,95 m ²	19,50 %
M10	3.552,35 m ²	53,84 %
Sup. parcela ocupada	6.595,86 m ²	100%

Como resultado de esta disposición volumétrica, el espacio libre privado se sitúa en ambos extremos de la parcela: en contacto con la Plaza de América, y junto al lindero de la AD 12. Sin embargo, el conjunto edificado se sitúa ocupando todo el centro de la parcela por lo que no se genera conexión alguna entre el Espacio Libre de la AD 12 y la Plaza de América, que remata la red de Espacios Libres de la zona.



La superficie del espacio libre privado de esta propuesta es de 2.741,00 m² más 1.292,51 m², cedidos en derecho de uso como espacio libre y servidumbre de paso.

Los usos previstos en esta propuesta son:

EDIFICABILIDAD POR USOS	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Edificabilidad Residencial	33.603,68 m ² c
Edificabilidad terciaria	11.034,69 m ² c
Espacio libre privado	2.741,00 m ² s
Viarío	3.949,99 m ² s
Espacio libre privado con servidumbre permanente de paso y uso público	1.292,51 m ² s
Espacio libre público/AP (Vergara 17, 19 y Salvador 84)	376,65 m ² s
Superficie total lucrativa	44.638,37 m ² c



U006754ad137050c11a07e53070711291



4.2.3. LA ALTERNATIVA 2.

La superficie del ámbito en esta propuesta es de 12.914,22 m², superficie resultante tras el reajuste del ámbito de actuación resultante de la incorporación de tres fincas propiedad privada del promotor, objeto de cesión con ocasión de la presente Modificación: Vergara 19, Vergara 17 y Salvador 84.

Con el objeto de favorecer la libertad proyectual que pueda dar lugar a soluciones arquitectónicas singulares que recualifiquen el entorno urbano, se establecen los parámetros de alturas, el coeficiente de ocupación, las superficies máximas correspondientes a dichas alturas, la edificabilidad máxima aplicable a la parcela edificable, y se grafía el área de movimiento de la edificación. El cumplimiento de estos parámetros garantiza la integración ambiental y paisajística de la actuación que se proponga, a la vez que ofrece un margen a la posibilidad de formalización de distintas propuestas arquitectónicas. Esto redonda en la posibilidad de implantar la mejor propuesta posible para esta parcela.

El área edificable de la parcela se desarrolla alineada a fachada, liberando el espacio central, destinado a espacio libre privado.

Las alturas asignadas a la edificación son M7, M9 y M10, con la siguiente proporción de superficies máximas para cada una de ellas:

M7	3.310,88 m ²	56 %
M9	1.624,92 m ²	27 %
M10	996,06 m ²	17 %
Sup. parcela ocupada (*)	5930,98 m ²	100%

(*) En este caso, al existir una línea de movimiento de la edificación, este valor puede variar según si se ocupa el margen de los 3 m. hacia el interior del patio de manzana, no obstante, los porcentajes de cada altura se modificarán también a proporción, así la conclusión será la misma.

La mayor altura (M10) se ubica en el tramo final de la calle Mario César, hacia la Plaza de América, de forma que se absorba la pendiente de la calle en ese punto, permitiendo una transición fluida con la M9 situada en el remate.



U006754ad137050c11a07e53070711291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS		AD-16
Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA – CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"		Hoja 1 de 2

Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado	
Sector urbanístico: 07 Guanarteme	Distrito: Puerto - Canteras
Barrio: Guanarteme	Hojas RS/GS: 12-O, 13-O

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	OBJETIVOS
-------------------------------------	------------------



Las Actuaciones de Dotación AD-12, AD-13, AD-14 y AD-16 persiguen la obtención por el Ayuntamiento de los terrenos necesarios para la adecuada dotación viaria y de espacios libres del correspondiente ámbito ordenado, de acuerdo con las directrices genéricas del Plan General.

La prolongación de la Avda. Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes. El Plan General centra sus esfuerzos en buscar soluciones de gestión, que atendiendo al interés público produzcan los menores daños posibles en los legítimos intereses de los particulares afectados por la actuación.

La solución adoptada recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y Mesa y López en la Plaza de Las Américas, formalizada como rotonda y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo). Igual en sentido inverso.

La parcela se encuentra en el remate de este conjunto de actuaciones, en su contacto con la avenida Mesa y López. Se sitúa en un punto de especial visibilidad desde la perspectiva de dicha calle, por lo que se requiere ocuparla con una pieza arquitectónica de calidad proyectual que complete la fachada urbana y remate la perspectiva.

SISTEMA DE EJECUCIÓN

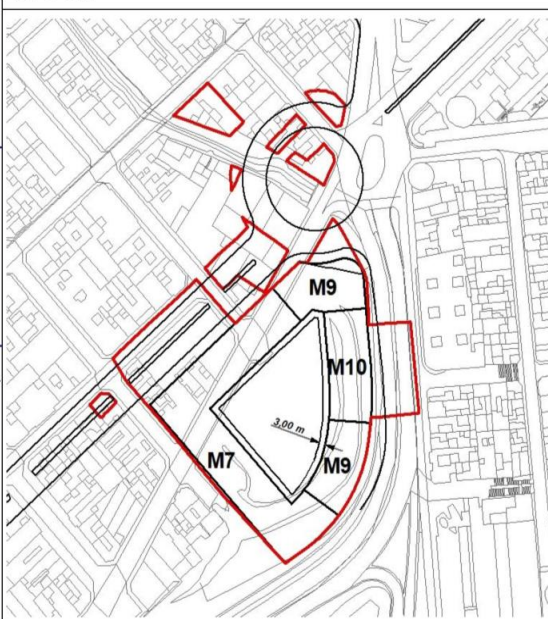
Privado.

OBSERVACIONES

La intervención se incluye en la operación de transformación paulatina que se ha ido produciendo en el barrio y un proceso generador de más renovación.

NZ* La norma zonal establecida se diferencia de la de referencia en las particularidades que se describen específicamente.

PROPUESTA



NORMA ZONAL Y ORDENACIÓN

La Norma Zonal de aplicación es **M**, con las alturas máximas indicadas en el plano para cada rasante oficial de la parcela. Se establecen las alturas, las superficies máximas correspondientes a dichas alturas, el coeficiente de ocupación y la edificabilidad máxima aplicables a la parcela. Será el proyecto edificatorio concreto el que deberá definir formalmente una solución arquitectónica de calidad. Se permitirá que la altura mínima sea de dos (2) plantas menos de la señalada.

La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la calle Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas. En el espacio libre de parcela, destinado a espacio libre privado, se permite el aprovechamiento de esta diferencia de cota con edificación bajo rasante con respecto a la C/ Mario César, a modo de zócalo, destinada a uso distinto del residencial, y cuya cubierta deberá ser accesible y destinada al espacio libre privado previsto, acondicionándose para tal uso.

El espacio libre privado deberá mantener la continuidad con el espacio libre público de la Plaza de América, mediante una solución arquitectónica que dé calidad al espacio urbano. Para ello, deberá existir un servidumbre de paso, con una altura mínima de metros mínima para resolver funcionalmente el acceso al espacio libre privado situado en el interior de la manzana.

Cuando la solución y excepcional calidad arquitectónica lo justifique, se utilizará un plano inclinado como remate del edificio para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo, sin superar en ningún punto las alturas máximas establecidas resultantes de la aplicación de la norma en cuanto al escalonamiento de la pieza. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45°.

En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación



0006754ad137050c11a07e53070711291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

ÁREAS DIFERENCIADAS

AD-16

Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA – CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"

Hoja 2 de 2

FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN

Superficie del ámbito: **12.994,48 m²s**Superficie de parcela para cómputo de edificabilidad 8.645,34 m²s121,15 m²s correspondientes a la parcela C/ Salvador 84, que se incorpora al ámbito no incluida en el cómputo de la edificabilidad.3.955,04 m²s de viario existente, sustituido por el dominio público resultante del convenio de 23/01/2004Superficie de parcela urbanística edificable: **8.664,87 m² s**Coeficiente de ocupación: **0,75**

Distribución de superficie por uso:

Superficie de suelo Residencial: M7 = **3.310,00 m²**M9 = **1.624,92 m²**M10 = **996,06 m²****5.930,98 m²**

Superficie suelo Comercial: Dado que se asigna edificabilidad máxima, no se establece superficie concreta de suelo.

La distribución del uso residencial, podrá alterarse en base a las determinaciones de la presente ficha, que permiten quedarse dos (2) plantas por debajo de la establecida e incrementar una (1) planta en partes del proyecto.

La compatibilidad y localización de los usos se regirá por lo dispuesto en la Normativa de la Ordenación Pormenorizada recogida en los artículos 5.8.11 del PGO'2012

Superficie libre de parcela- Espacio libre privado: **2.178,51 m²s**

O el que resulte de la aplicación de la situación definitiva de la línea de movimiento de la fachada.

1.292,51 m²s son espacio libre en PB con derecho de uso a ubicar en el ámbito de la AD-16**Edificabilidad del ámbito:**

Edificabilidad lucrativa:

Edificabilidad **residencial**: 36.514,68 m²cEdificabilidad **terciaria**: 11.034,69 m²c (edificabilidad computable según normativa comercial)Edificabilidad lucrativa total: **47.549,37 m²c**Coeficiente edificabilidad lucrativa: **3,659 m²/m²**Edificabilidad **dotacional**: 0,00 m²cEdificabilidad total: **47.549,37 m²c**Coeficiente edificabilidad total: **3,659 m²/m²**

Obligaciones de los propietarios de la AD-16:

Respecto al cumplimiento de los deberes de los propietarios de la presente Actuación de Dotación, se hará conforme lo que se establezca en el artículo 54 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En su caso, en esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación





Como resultado de esta disposición volumétrica, el espacio libre privado interior presenta mayor amplitud y mejores condiciones de partida para configurar un área de calidad urbana y clara vocación de uso y disfrute públicos. Asimismo, se establece la obligatoriedad de prever la conexión de este espacio libre interior con la Plaza de América, mediante una servidumbre de paso configurado como un Espacio libre, con derecho de uso. La conexión debe existir también con el Espacio Libre de la AD 12. De esta forma, se busca la continuidad de los Espacios libres existentes en el área, desde la AD 12 hasta la Plaza de América.

La superficie del espacio libre privado de esta propuesta es de 2.178,51 m², más 1.292,51 m² cedidos en derecho de uso como espacio libre y servidumbre de paso.

Los usos previstos en esta propuesta son:

EDIFICABILIDAD POR USOS	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Edificabilidad Residencial	36.514,68 m ² c
Edificabilidad terciaria	11.034,69 m ² c
Espacio libre privado total	2.178,51 m ² s
Viario	El resultante
Espacio libre privado con servidumbre permanente de paso y uso público	1.292,51 m ² s
Espacio libre público/AP (Vergara 17, 19 y Salvador 84)	376,01 m ² s
Superficie total lucrativa	47.549,37 m²c

La edificabilidad destinada al uso Residencial es de 36.514,68 m²c, y la destinada al uso terciario es de 11.034,69 m²c. La edificabilidad lucrativa total del ámbito es de 47.549,37 m²c.

4.3. SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

4.3.1. VALORACIÓN AMBIENTAL. MOTIVACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

De manera genérica, como se ha dicho anteriormente, las alternativas no alteran las previsiones del PGO'12 analizadas en el diagnóstico ambiental del propio plan, en concreto en lo relativo a: la situación





ambiental previa; el modelo tendencial; el interés medioambiental del territorio; los riesgos del territorio; y la capacidad ambiental de acogida del territorio municipal.

Cosa distinta sucede con las *limitaciones medioambientales del uso del suelo y la vulnerabilidad del territorio*, en concreto en lo relativo al criterio de *calidad visual del paisaje y exposición paisajística hacia entornos con moderada o alta presencia de población observadora en condiciones cotidianas y las condiciones genéricas relacionadas con el bienestar de la población por razones de contaminación acústica o atmosférica y calidad del entorno cotidiano*. Debido a que la MM actúa exclusivamente sobre la distribución de la edificación, al margen de la inclusión de otras parcelas de interés para la ejecución de la prolongación de la Avenida José Mesa y López, éste es el único criterio que podría resultar afectado por la misma, dedicando a continuación un análisis específico sobre la inserción in situ de las diferentes alternativas.

En este sentido, se examinan las alternativas a fin de identificar el modo en que cada una de ellas pudiera alterar visualmente la situación actual. Para ello se analizan los tres escenarios propuestos mediante los siguientes criterios: la proporción de alturas, las cuencas visuales/puntos de oteo y la configuración del espacio libre.

- PROPORCIÓN DE ALTURAS

A fin de utilizar criterios cuantitativos en la valoración de las alternativas, se realiza una comparativa entre los porcentajes de superficie edificada destinados a cada altura, en este caso a cada ordenanza de aplicación a la edificación:

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
M3		26,66 %	
M7	60,37 %		56 %
M8		19,50 %	
M9	24,16 %		27 %
M10	15,46 %	53,84 %	17 %

De igual manera, se analizan en la Memoria de ordenación el porcentaje en el que cada alternativa supera la altura existente actualmente en el ámbito (M7), siendo el resultado:

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
M8		19,50 %	
M9	24,16 %		27 %
M10	15,46 %	53,84 %	17 %
%	39,62 %	73,34 %	44 %

En base a lo expuesto, no hay una diferencia sustancial entre las alternativas cero y dos, con diferencias menores a un 10% entre la distribución de las alturas, mientras que la alternativa uno presenta un incremento cercano al 40%, sobre todo en la norma zonal M10.

- CUENCAS VISUALES

El análisis visual se ha llevado a cabo mediante la selección de dos puntos de observación localizados en torno al ámbito de actuación de la MM, desde los cuales es posible visualizar el paisaje en el que queda integrado el espacio objeto de dicha modificación. En particular, se trata de dos puntos de observación que responden a miradores estáticos, es decir, emplazamientos considerados como puntos de interés para



U006754ad137050c11a07e53070711291



la visualización paisajística por su altitud o por constituirse como un punto de referencia paisajístico, denominados P1 y P2, localizados en la zona de La Minilla, en Av. Federico García Lorca y Calle La Minilla, respectivamente.

A partir de estos puntos de observación se han obtenido los resultados del cálculo de la cuenca visual, realizados mediante uso del Modelo Digital del Terreno (altimetría) y la incorporación del desarrollo en 3D de cada una de las alternativas propuestas.

Los resultados obtenidos, grafiados en los planos Ev.02 y siguientes, permiten reconocer la “sombra” que proyecta cada una de las propuestas para un observador que se sitúe en dichos puntos, debido a la redistribución de las alturas de cada una de las alternativas.

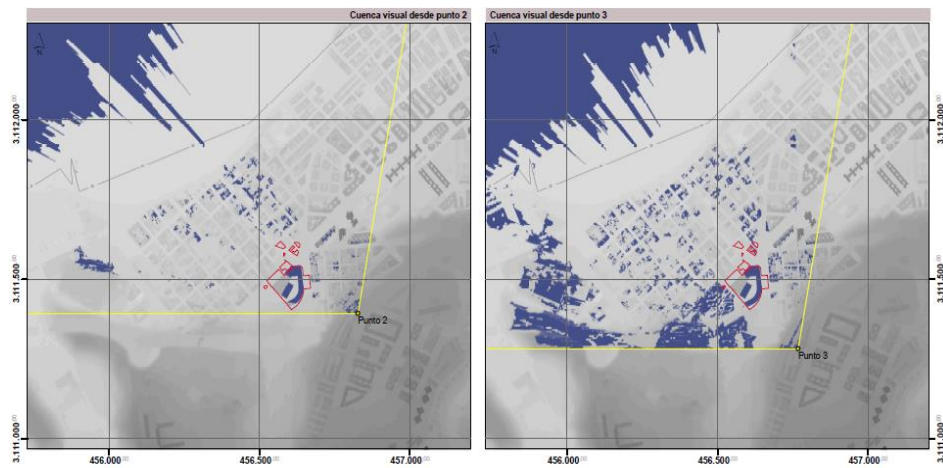


Ilustración 1 Cuencas visuales de la Alternativa 0. Elaboración propia.

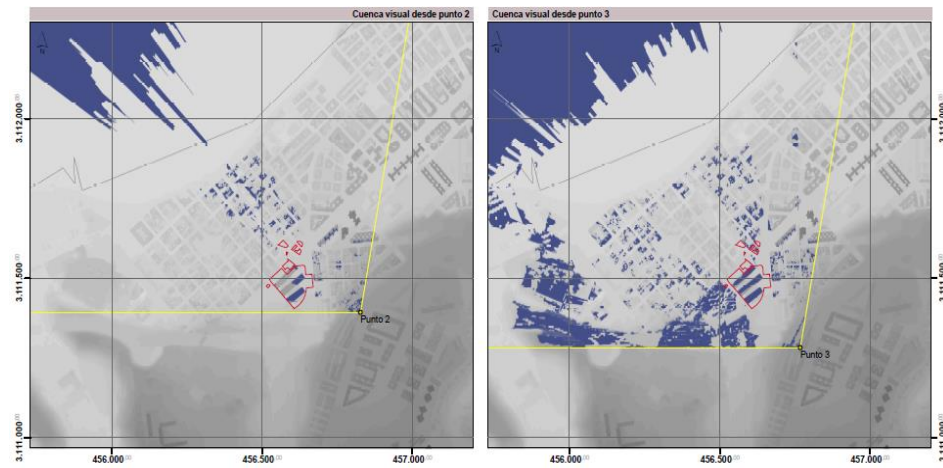


Ilustración 2 Cuencas visuales Alternativa 1. Elaboración propia.



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



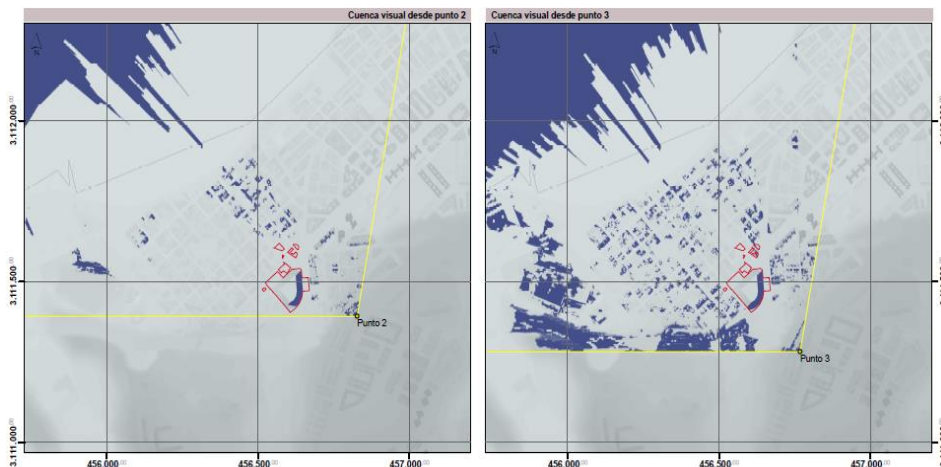


Ilustración 3 Cuencas visuales Alternativa 2. Elaboración propia.

De las imágenes obtenidas, puede concluirse que no hay diferencias sustanciales entre la Alternativa 0 y la 2, puesto que la línea edificada del plano que genera la sombra es similar en ambas alternativas. La Alternativa 1, compromete algo más la visualización al oeste y cierra la perspectiva del horizonte que hay desde las calles perpendiculares al paseo de las canteras.

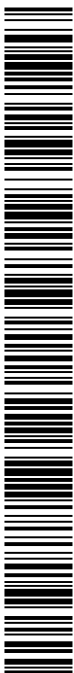
Como se ha manifestado a lo largo del documento ambiental estratégico, desde el punto de vista del impacto ambiental o el efecto significativo de la modificación menor sobre el medio ambiente, cualquiera de las tres alternativas se configura como una opción viable, siendo que por una cuestión de integración paisajística prevalecen sobre la alternativa uno la propuesta en el planeamiento vigente y la alternativa dos.

- CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO LIBRE

Uno de los objetivos de las actuaciones de dotación previstas en la UAM-012 es obtener los suelos necesarios para efectuar la prolongación de la Avda. José Mesa y López liberando suelo para crear una concatenación de espacios libres a lo largo de este futuro tramo de la arteria comercial de la ciudad.

En relación a lo expuesto, la configuración del espacio libre de parcela propuesta por la AD-16 cobra especial importancia al presentarse como el nexo entre la Plaza de América y el resto de espacios previstos por el planeamiento vigente. En este sentido cobra especial interés estudiar el diseño que de este espacio hace cada alternativa.

La Alternativa 0 dispone esta área en el interior de la parcela en continuidad con la AD-12 pero no así con la Plaza de América, que queda incomunicada con respecto a dicho espacio. La Alternativa 1, por el contrario, fragmenta este espacio libre en dos zonas que anexa a los dos hitos comentados con anterioridad, pero no resuelve la conexión entre ambos, adoleciendo de la misma limitación que la Alternativa 0 en lo referido a la continuidad del sistema de espacios libres. Finalmente, la Alternativa 2, sitúa el espacio libre en el interior de la parcela, pero establece determinaciones que obligan a la conexión de éste con la Plaza de América y con el espacio previsto en la AD-12.



U006754adi37050c11a07e5307071129i



- CONCLUSIÓN

Se ultima que las Alternativas 0 y 2 se adecúan sensiblemente mejor que la Alternativa 1 a los objetivos de integración paisajística establecidos por el PGO'12, a la luz de los resultados obtenidos tras el estudio de las cuencas visuales. En lo referente al espacio público, la Alternativa 2 es la única que resuelve de manera eficaz el papel de charnela que caracteriza la AD-16 en lo referido al diseño de los espacios libres de la zona, siendo por tanto esta la alternativa que, una vez estudiado el ámbito, se ha considerado favorable a la consecución de los objetivos del PGO'12 y de la MM y, de manera global, de menor impacto ambiental.

4.3.2. VALORACIÓN URBANÍSTICA Y SOCIOECONÓMICA:

A la vista de los aspectos fundamentales analizados en la descripción de las alternativas, la valoración comparativa de las mismas se hará fundamentalmente sobre las siguientes cuestiones:

- La integración paisajística de la propuesta en el entorno, poniendo especial atención a las alturas generadas en la propuesta.
- La ocupación de suelo.
- La contribución del espacio libre de la propuesta a la configuración de un paisaje urbano de calidad.
- Las posibilidades de generar propuestas arquitectónicas SINGULARES de mayor calidad proyectual.
- El interés público de la propuesta.

La integración paisajística de la propuesta está condicionada en gran parte por la posición de las piezas edificadas en la parcela, los espacios libres públicos y privados y por las alturas máximas permitidas.

En cuanto a la disposición del conjunto edificado, las alternativas propuestas presentan dos tipos de configuración: La Alternativa 0 y la Alternativa 2 apuestan por una menor fragmentación de la pieza edificada, con un área edificable continua, que favorezca la homogeneización de la pieza en un entorno caracterizado por la fragmentación y la variedad de tipologías y elementos urbanos. Frente a éstas, la Alternativa 1 propone un conjunto edificatorio fragmentado en tres piezas paralelas, que lejos de aminorar el desorden visual presente en la zona, añadirían nuevas trazas que rompen con las líneas y la estructura urbana predominantes en la zona.

En cuanto a las alturas, las proporciones asignadas a las diferentes alturas propuestas en las alternativas se analizan en el Documento Ambiental estratégico, incorporando un resumen de la evaluación de las distintas propuestas en el apartado anterior de esta memoria.

Del análisis de las alturas en el entorno, puede apreciarse que la trama urbana existente alrededor del ámbito cuenta con manzanas con alturas M5, M6 y M7, mientras la nueva trama urbana prevista, las Áreas Diferenciadas contiguas, presentan alturas superiores, siguiendo las nuevas directrices adoptadas para estos ámbitos.



U006754ad137050c11a07e53070711291



En consecuencia, y con el objeto de valorar la incidencia de las nuevas alturas propuestas, se hace especial hincapié en las alturas que sobrepasan las existentes actualmente. Es decir, las superiores a la M7. La proporción de estas alturas, que deben ser objeto de especial atención en cuanto a la integración paisajística, es la siguiente:

A la vista de esta comparativa, claramente la alternativa 2 es la más desfavorable, con gran diferencia con respecto las otras, presentando una gran parte del conjunto edificado por encima de las siete plantas, predominando las 10 alturas.

El análisis de la ocupación prevista en las parcelas no presenta diferencias significativas entre las tres alternativas:

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Sup. ocupada	6.629,51 m ²	6.595,86 m ²	6.475,53 m ²
Coef. de ocupación	0,764 m ² /m ²	0,76 m ² /m ²	0,75 m ² /m ²

Sin embargo, la disposición del suelo liberado, que conforma el espacio libre privado, sí señala a alguna alternativa como más adecuada.

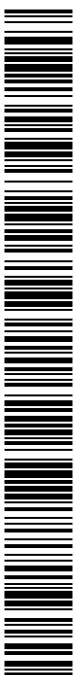
Si bien las superficies de suelo destinado a espacio libre no difieren significativamente, la disposición de estos espacios dentro de la parcela sí condicionan la contribución de éstos a la generación de un espacio urbano de calidad, no únicamente dentro de la parcela, sino en el conjunto de intervenciones previstas para esta área.

La Alternativa 0 dispone el espacio libre en el interior de la parcela, pero la ubicación de la edificación genera que una parte de este espacio libre quede encapsulado, sin apenas relación con el exterior. Por otra parte, el espacio libre tiene continuidad con el Espacio Libre de la AD 12, pero no con la Plaza de América, por lo que no permite que se prologue hasta este enclave central la red de espacios libres prevista por las nuevas intervenciones.

La Alternativa 1 presenta su espacio libre fragmentado en dos, que se ubican en los extremos opuestos de la parcela. El primero en contacto con el Espacio Libre de la AD 12, y el segundo en contacto con el Espacio Libre de la Plaza de América. Si bien la disposición exterior de estos espacios libres hace que tengan un mayor acceso directo desde el exterior, la ubicación del complejo edificatorio en el centro de la parcela, sin conexión entre un espacio libre y el otro, elimina toda posibilidad de recalificar el espacio urbano a través de una red de espacios libres continuos, tal como prevé el plan general para el conjunto de intervenciones de la zona.

La Alternativa 2 presenta el espacio libre en el interior de la parcela, al igual que la Alternativa 1. Sin embargo, la ordenación determina que este espacio libre debe tener conexión con la Plaza de América y con el Espacio Libre de la AD 12, a la vez que debe mantener la continuidad visual de todo el espacio libre. De esta manera se crea un espacio urbano de calidad que integra los diferentes espacios libres de la zona.

La SINGULARIDAD de la posición de la parcela, como elemento de remate de la nueva trama urbana, y punto de encuentro entre ésta y la ciudad existente, le confiere un protagonismo significativo en las perspectivas visuales de la zona. La posibilidad de generar propuestas arquitectónicas de gran calidad



U006754ad137050c11a07e53070711291



debe ser una premisa irrenunciable a la hora de completar el paisaje urbano. Desde ese punto de vista, la Alternativa 2 se presenta como la más favorable, frente a las propuestas finalistas de las alternativas 0 y 1. La Alternativa 2 establece los parámetros que garantizan la integración ambiental y paisajística de la propuesta, dejando margen para la formalización de distintas propuestas arquitectónicas.

Por último, las alternativas 1 y 2 presentan una superficie del ámbito mayor que la Alternativa 0, al incorporar nuevas parcelas al ámbito, por lo que resultan más favorables para el interés público dado que el fin es el incremento de las cesiones de suelo calificadas con usos públicos por el PGO'12.

Finalmente, se hace necesario precisar, que la Alternativa 2, concreta y define con mayor rigor, los deberes intrínsecos a las Actuaciones de Dotación, tal y como vienen definidos en la actual regulación – tanto de carácter estatal como autonómico -, y por otro lado, producto de la ordenación que se propone, se garantiza, considerando la cesión de suelo, la ejecución del vial de ampliación de la Avenida de Mesa y López: la memoria de sostenibilidad económica que forma parte de la presente MM explica detalladamente este aspecto, viabilizando en un plazo concreto la ejecución de dicha obra, con lo cual, a sensu contrario, de no llevarse a cabo la modificación que se propone y con las determinaciones urbanísticas que se contemplan, no se asegura que la ampliación de dicho vial se realice finalmente.

Por todo lo analizado, se concluye seleccionando la Alternativa 2 como propuesta de ordenación de esta Modificación.

En esta propuesta de ordenación definitiva, se han incorporado respecto al documento aprobado inicialmente, las consideraciones derivadas del requerimiento efectuado por el Ayuntamiento y de los informes sectoriales emitidos, incorporando lo que al efecto ha resultado pertinente en los distintos Tomos que componen este instrumento a fin de acatar las determinaciones contenidas en los mismos.

Concretamente, en la ficha anexa a la Normativa, se han concretado las superficies de suelo correspondientes a las cesiones con destino a Espacio/Libre/Aparcamiento y viario.

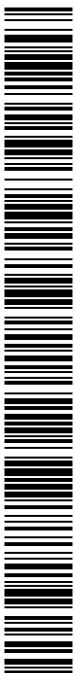
5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

La parcela se encuentra en el remate de este conjunto de actuaciones, en su contacto con la avenida Mesa y López. Se sitúa en un punto de especial visibilidad desde la perspectiva de dicha calle, por lo que se requiere ocuparla con una pieza arquitectónica de calidad proyectual que complete la fachada urbana y remate la perspectiva.

5.1. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

La ordenación de la AD 16 persigue la recualificación del espacio urbano mediante la configuración de un espacio libre de calidad. Para la consecución de esta tarea se determina que el espacio libre privado existente en el ámbito se integre con los Espacios Libres públicos de los ámbitos adyacentes, para lo que se hace imprescindible la conexión entre ambos.

Con este objetivo, la ordenación establece que el espacio libre privado propuesto debe mantener la continuidad con el espacio libre público de la Plaza de América, mediante una solución arquitectónica que dé calidad al espacio urbano. Para ello, deberá existir una servidumbre permanente de paso, con una



U006754ad137050c11a07e53070711291



altura suficiente para permitir una conexión visual formal y funcionalmente continua, que resuelva el acceso al espacio libre privado situado en el interior de la manzana. Este espacio, de titularidad privada y uso público, deberá configurarse como un espacio libre, manteniendo una superficie mínima de 1.292,51 m². de la zona interior central de la parcela.

En dicha parte el espacio libre privado deberá configurarse de forma que siempre pueda inscribirse un círculo de 30 m en su interior, así como presentarse libre de barreras visuales, permitiendo apreciar el espacio libre en su conjunto, de forma que se mantenga la continuidad, al menos visual, del espacio libre que atraviesa el ámbito desde la calle Mesa y López hasta la AD 12.

5.2. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Dado que según se cita en los antecedentes la edificabilidad de partida asignada en el punto 3.2. *LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN de la Memoria Ordenación Pormenorizada) Parte 6. Justificación de la Ordenación* en el PGO'12

“La regulación vigente, sobre la que se interpuso recurso contencioso administrativo que se encuentra en vías de resolución judicial, asigna a estos ámbitos en su art. 8.7.8 una edificabilidad de 6m²/m² por parcela aportada.”

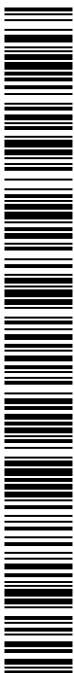
Dado que ya esta cuestión no está “sub iudice”, la actual AD-16, justificará su aprovechamiento en base a los criterios asignados en el PGO'12, a la Ordenanza Zonal M del ámbito donde se inserta y el resultado del traslado de edificabilidad de otras parcelas aportadas al ámbito de la Actuación de Dotación y que serán objeto de cesión para la materialización de usos públicos de espacios libres y viario contemplados en el planeamiento.

Para la Ordenanza zonal M5 le será de aplicación una edificabilidad de 5 m²/m² que añadido a la excepcionalidad que se establece en dicho ámbito y la posibilidad de incorporar bajo cubierta un incremento de 0,5 m²/m², plantea este como el coeficiente a aplicar a las parcelas de origen, para el cálculo de la edificabilidad a materializar.

Las parcelas de origen se representan en el plano *IRJ-09. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD*, y las parcelas aportadas para este cálculo son la 1-2-3-4-5-6-7-8-12-13 que suman un total de 8.766,84 m²s que hacen un total de 47.549 m²c a incorporar en la AD-16. Al cómputo no se ha añadido la parcela 14 (C/ Salvador 84).

5.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Adoptando el mismo criterio que el PGO'12, las determinaciones de ordenación pormenorizada que se recogen en este apartado, en ocasiones complementan a las del planeamiento vigente (*Modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO aprobadas el 31/7/2020 (BOC 28/8/2020)*) y en otros casos las sustituyen; no obstante deben considerarse todas ellas como parámetros específicos para la AD 16, a partir de la entrada en vigor de la presente MM, siendo por tanto el régimen urbanístico que aquí se regula el derivado de las determinaciones contenidas en esta MM más las determinaciones establecidas en la correspondiente ficha (contenido escrito y gráfico que constituye el marco regulador “con rango de Plan General” que se establece para el desarrollo y ejecución de esta área diferenciada) y en el contenido normativo de la documentación planimétrica.



U006754ad137050c11a07e53070711291



El ámbito cuenta con una parcela edificable con normativa zonal M y viario. En consecuencia, los usos previstos están dentro de los permitidos por la normativa zonal M de aplicación que se recogen en el *Capítulo 5.8. Norma Zonal M de las Normas urbanísticas (Ordenación Pormenorizada) Título V. Normas Zonales de la Modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO aprobadas el 31/7/2020 (BOC 28/8/2020)*. Independientemente de la asignación de los usos cualificados y compatibles en todas sus subcategorías, la ficha de la Actuación de Dotación especifica la proporción de cada uno de ellos para ajustarlos al aprovechamiento requerido.

Dado que se encuentra en el ámbito 07. Guanarteme, a las parcelas incluidas en la propuesta les corresponde una ordenanza zonal M5, unido al incremento a que se contempla para esta zona en el mismo apartado. Los usos previstos son los siguientes:

EDIFICABILIDAD POR USOS	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Edificabilidad Residencial	36.514,68 m ² c
Edificabilidad terciaria	11.034,69 m ² c
Espacio libre privado total	2.178,51 m ² s
Viario	El resultante
Espacio libre privado con servidumbre de paso y uso público	1.292,51 m ² s
Espacio libre público/AP (Vergara 17, 19)	376,01 m ² s
Superficie total lucrativa	47.549,37 m²c

La parcela delimitada dentro del ámbito tiene la calificación de uso Residencial, como uso principal. Como uso secundario está previsto el uso terciario. La oferta de superficie disponible para posible equipamiento comercial o para oficinas puede contribuir a compensar el déficit de oferta de superficie para estos usos existente en la zona de Guanarteme, frente a una demanda creciente, especialmente en el uso de oficina.

La prolongación de la Avda. Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes, y ya definida en el Proyecto de urbanización prolongación Mesa y López. Tramo Plaza de América-Calle Industrial José Sánchez Peñate. El nuevo trazado recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y la Avda. Mesa y López mediante una rotonda en la Plaza de Las Américas y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo).

5.3.1. PARÁMETROS TIPOLÓGICOS

Respecto del *Artículo 5.8.6. Posición de la Edificación en la parcela*, se añade una determinación específica para la AD-16, añadiendo una línea límite de la edificación, que será la línea que define el área entre la alineación y ésta, donde la edificación podrá mover la definición de su fachada en función del proyecto arquitectónico.

5.3.2. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS

La regulación aplicable a la parcela edificable de este ámbito es la correspondiente a la Normativa Zonal M, con las particularidades y pormenorizaciones recogidas en la ficha de ordenación de la AD 16.

Las alturas máximas para la parcela edificable se establecen en M7, M9 y M10. Las alturas permitidas no varían con respecto a las de la ordenación vigente, manteniendo prácticamente la misma proporción entre



U006754ad137050c11a07e53070711291



ellas. La MM relocaliza estas alturas de forma que aminoren el impacto visual y paisajístico con respecto a la ordenación vigente.

Se asigna una altura de M7 a la fachada a la Avda. Mesa y López, el lindero con la AD 12 y su continuidad en el primer tramo de la calle Mario César.

La M9 será de aplicación en el tramo central de la calle Mario César y en la fachada de encuentro entre las fachadas de la Avda. Mesa y López y la calle Mario César, punto de referencia por ser el elemento de remate del conjunto y focalizar en él las perspectivas visuales desde la actual Avda. de Mesa y López.

Por último, se asigna una altura M10 en el tramo final de la calle Mario César hacia la Plaza de América, de forma que se absorba la pendiente de la calle en ese punto, permitiendo una transición fluida con la M9 situada en el remate.

La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la calle Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas. En el espacio libre de parcela, destinado a espacio libre privado, se permite el aprovechamiento de esta diferencia de cota con edificación bajo rasante con respecto a la C/ Mario César, a modo de zócalo, destinada a uso distinto del residencial, y cuya cubierta deberá ser accesible y destinada al espacio libre privado previsto, acondicionándose para tal uso.

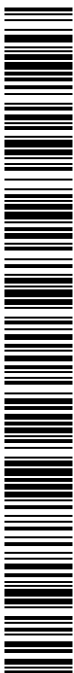
Se podrá sobrepasar la altura máxima establecida, como máximo en una planta o 3 metros, por razón de la formalización en plano continuo de la cubierta intransitable dispuesta como remate; a tal fin se podrá utilizar un plano inclinado.

5.3.3. PARÁMETROS COMPOSITIVOS

Para el caso de la AD-16 se tendrá especial incidencia en las determinaciones que propicien soluciones arquitectónicas que no sean la mera aplicación de la ordenanza zonal. Para ello, dadas las dimensiones de la parcela que da a dos calles de carácter principal, las mediciones de alturas y resto de parámetros compositivos, restringen el margen de las propuestas arquitectónicas SINGULARES.

Con el objeto de favorecer una mayor adecuación proyectual, se añaden las siguientes determinaciones particulares:

- La altura mínima de edificación será, en todo caso, de dos (2) plantas menos de la que señala la Norma de la zona, con respecto a la altura en número de plantas, por razón de la formalización en plano continuo de la cubierta intransitable dispuesta como remate.
- Dentro de las cubiertas intransitables, de forma excepcional, se podrá utilizar un plano inclinado como remate del edificio, para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45°. En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio.



U006754ad137050c11a07e53070711291



5.3.3.1. Condiciones de ocupación y edificabilidad

Con el objeto de favorecer la libertad proyectual que pueda dar lugar a soluciones arquitectónicas singulares que recualifiquen el entorno urbano se establecen las alturas, las superficies máximas correspondientes a dichas alturas, el coeficiente de ocupación y la edificabilidad máxima aplicables a la parcela edificable. Será el proyecto edificatorio concreto el que deberá definir formalmente una solución arquitectónica de calidad respetando estos parámetros, además del resto de determinaciones recogidas en la ficha de ordenación.

La parcela edificable del ámbito tiene una superficie de 8.664,87 m²s y la ocupación máxima se establece en 75%.

La edificabilidad total del ámbito es de 47.549,37 m²c aspecto que en la MM ha debido ser justificado convenientemente.

La edificabilidad destinada al uso residencial es de 36.514,68 m²c, y la destinada al uso terciario de 11.034,69 m²c. Estas cifras suponen un traspaso de edificabilidad residencial a uso terciario con respecto a la ordenación vigente, favoreciendo así una menor densidad residencial y una mayor oferta de uso terciario en la zona.

5.3.3.2. Materiales de fachada

Por la especial incidencia en el entorno urbano que supone la ubicación de esta parcela, se exigirá una mayor calidad en el diseño arquitectónico primándose el empleo de materiales novedosos, tipo fachadas ligeras o cerramientos pesados, con soluciones compositivas y constructivas actuales.

En todos los casos, la solución deberá ser valorada por los servicios técnicos municipales, para lo que se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno.

5.4. RESUMEN EJECUTIVO. CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE

Según lo regulado en el artículo 25.3 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, se cita:

“Artículo 25 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística:

En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

Se procede a incorporar lo precedentemente citado en el apartado a), dejando pendiente a una fase posterior del procedimiento, la necesidad de acometer lo citado en la letra b).



U006754ad137050c11a07e53070711291



Las alteraciones introducidas por la Modificación en la regulación vigente suponen, en la mayor parte de los casos, la implementación de determinaciones y parámetros sobre las líneas básicas reguladas por la ficha actual. Estas nuevas determinaciones están dirigidas a garantizar la integración paisajística y ambiental en una regulación con una mayor libertad proyectual. Las modificaciones serán de tres tipos:

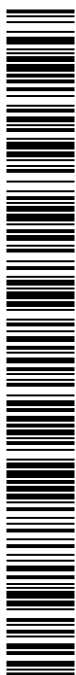
- Mayor detalle en la definición de los objetivos de la regulación de la AD 16.
- Introducción de nuevos parámetros relativos a la distribución volumétrica de las piezas edificatorias dentro de la parcela y la formalización de las mismas.
- Reajuste en las superficies, tanto del ámbito, como de las asignadas a las diferentes Normas Zonales y a los usos existentes en la parcela.

5.4.1. Alteraciones en los OBJETIVOS

A los objetivos planteados por la ordenación vigente se añade el de ocupar la parcela con una pieza arquitectónica de calidad proyectual que complete la fachada urbana y remate la perspectiva en su contacto con la avenida Mesa y López, por situarse en un punto de especial visibilidad desde la perspectiva de dicha calle.

5.4.2. Alteraciones en la NORMA ZONAL Y ORDENACIÓN

- Se mantienen las Normativas zonales de aplicación, M7, M9 y M10, si bien se modifica su ubicación en la parcela. Se asigna una altura M10 en el tramo final de la calle Mario César hacia la Plaza de América, de forma que se absorba la pendiente de la calle en ese punto, permitiendo una transición fluida con la M9 situada en el remate. Con respecto a la ordenación vigente, se ha eliminado la M10 situada en el centro de la parcela, que suponía un elemento rompedor del perfil urbano, y se traslada al extremo de la parcela con la rasante más baja, alejándola de la visión del horizonte.
- Con el objeto de favorecer la libertad proyectual que pueda dar lugar a soluciones arquitectónicas singulares que recualifiquen el entorno urbano se establecen las alturas, las superficies máximas correspondientes a dichas alturas, el coeficiente de ocupación y la edificabilidad máxima aplicables a la parcela, permitiendo que el proyecto edificatorio concreto sea el que defina formalmente una solución arquitectónica de calidad.
- Con el objeto de favorecer dicha libertad proyectual, se permite que la altura mínima sea de dos (2) plantas menos de la señalada, en lugar de una (1), tal como se establece en el artículo 30 Altura mínima, de la Ordenanza de la Edificación.
- Con respecto a la superficie libre de parcela – espacio libre privado, se introducen las siguientes determinaciones:
 - La extensión mínima total de la superficie libre de parcela - espacio libre privado es de 2.178,51 m²s.
 - La parte del espacio libre privado en la zona interior y central de la parcela, con al menos 1.292,51 m²s de extensión, deberá configurarse de forma que pueda dar cabida a un círculo de 30 metros de diámetro, generándose sobre esa parte del espacio libre privado o, en su caso, sobre las cubiertas de las construcciones que se puedan ubicar bajo ella, una servidumbre de uso y paso público.



U006754ed137050c11a07e53070711291



- El acceso regulado desde el exterior de la parcela a dicha parte interior del espacio libre privado se realizará a través de una antesala porticada en el bajo de la fachada del edificio que quedará abierta desde el nivel de la rasante hasta una altura suficiente para permitir una conexión visual desde la calle Mesa y López en la zona de la Plaza de las Américas con la superficie libre de parcela, formal y funcionalmente continua.
- En el interior de la parcela el espacio libre privado deberá presentarse libre de barreras visuales, pudiendo apreciarse el espacio libre en su conjunto, de forma que se mantenga la continuidad, al menos visual, del espacio libre que atraviesa el ámbito desde la calle Mesa y López hasta la AD 12.

E. Se introduce la siguiente determinación:

- Dentro de las cubiertas intransitables, se especifica que, de forma excepcional, se podrá utilizar un plano inclinado como remate del edificio, para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45º. En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio.

5.4.3. Alteraciones en la FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN

A continuación, se presenta una comparativa de los parámetros urbanísticos que han sido alterados por la modificación:

ALTERACIONES EN PARÁMETROS URBANÍSTICOS		ORDENACIÓN VIGENTE	MODIFICACIÓN
Superficie del ámbito		12.507,00 m ²	12.994,48 m ²
Ocupación máxima		6.629,51 m ²	6.498,65 m ²
Superficie residencial	M7	4.002,51 m ²	3.310,88 m ²
	M9	1.602,00 m ²	1.624,92 m ²
	M10	1.025,00 m ²	996,06 m ²
Edificabilidad		47.439,48 m ² c	47.549,37 m ² c
Espacio libre privado		2.049,00 m ²	2.178,51 m ²
Edificabilidad residencial		37.724,00 m ²	36.514,68 m ²
Edificabilidad terciaria		9.715,48 m ²	11.034,69 m ²
Coefficiente de edificabilidad lucrativa		3,7930 m ² /m ²	3,659 m ² /m ²

Se ha eliminado la referencia siguiente de la ficha de la AD'16 del PGO:

"Cálculo de las cargas por cada nuevo metro cuadrado de techo de conformidad con la Disposición Transitoria 2ª del R.D.

Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo:

Suelo: 623,57/m²C

Urbanización: 18,26 €/m²C"

Sustituido en la ficha de ordenación por el siguiente texto:

"Obligaciones de los propietarios de la AD-16:

Respecto al cumplimiento de los deberes de los propietarios de la presente Actuación de Dotación, se hará conforme lo que se establezca en el artículo 54 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias."



U006754ed137050c11a07e53070711291



6. ESTRUCTURA VIARIA Y DE MOVILIDAD

Como ya se ha expuesto en la Memoria de Información, la alteración de los usos pormenorizados de la parcela resultante de la AD-16, consistente en sustitución de parte de la edificabilidad residencial por edificabilidad terciaria de oficinas, carece de trascendencia desde el punto de vista de la movilidad.

Atendiendo al escenario descrito en la Memoria de Información, cabe hacer constar que la MM no conlleva transformación alguna de la propuesta contenida por el Plan de Ordenación vigente. Esto es que se mantiene la ordenación actual sobre carreteras de interés regional y las afecciones determinadas por el PGO'12. No resulta por tanto necesario incluir un estudio particular sobre tráfico y movilidad, según el art.35.4 de la Ley 13/2017, de 17 de mayo, sobre Ordenación del Transporte por Carreteras de Canarias; quedando la presente modificación enmarcada en los anteriormente citados resultados del Estudio Municipal de Movilidad preexistente.

Asimismo, como consecuencia de la alteración de la ordenación de la AD-16 objeto de la presente MM en el vigente PGO'12, no existen afecciones a carreteras de interés regional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 9/1.991 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias

7. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA – EAE - SIMPLIFICADA

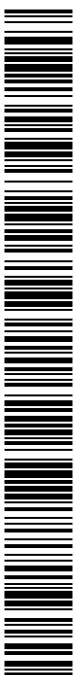
La EAE simplificada de los planes se sometió al procedimiento reglado establecido en los artículos 29, 30 y 31, que incluye solicitud de inicio (Documento Ambiental Estratégico), consultas, análisis técnico y concluye con el correspondiente Informe Ambiental Estratégico.

El Documento Ambiental Estratégico incluyó la información requerida en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013 y que consta de: **Los objetivos de la planificación.**

Una vez presentado el documento ante el órgano sustantivo, y comprobada la documentación, se remitió al órgano ambiental competente del Gobierno de Canarias para que procediera a la tramitación de la evaluación conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, realizando las consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas que consideró pertinentes, concluyendo, en el plazo de 4 meses desde la recepción de los documentos, con la formulación del informe ambiental estratégico, la cual fue publicada en el boletín oficial correspondiente.

Asimismo, le Ley 4/2017 del suelo de Canarias, que remite a la estatal en lo no previsto por ésta (artículo 86.10) enumera en el apartado dos de este mismo artículo, los supuestos en que es posible tramitar la evaluación ambiental estratégica simplificada, hallándose el objeto de la presente Modificación Menor, en dichos supuestos, por lo que el presente documento ha sido objeto de Evaluación Ambiental Estratégica de carácter simplificada como procedimiento adecuado para la tramitación de una modificación menor.

- a. El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- b. El desarrollo previsible del plan o programa.
- c. Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.



U006754ad137050c11a07e53070711291



- d. Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- e. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- f. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- g. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- h. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- i. Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Como ya se ha expuesto al inicio de este documento, mediante Resolución núm. 51380/2018 de 20 de diciembre del Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo se acordó la iniciación del expediente del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-16 Plaza América – Cayetana Manrique (Mesa y López), y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes.

La Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en sesión celebrada con fecha 26 de abril de 2019 adoptó acuerdo para la formulación del *Informe Ambiental Estratégico*, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la *Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental*. A tenor de este informe se concluyó por dicha Comisión, entre otros extremos, lo siguiente:

(...) "se remite al documento de Aprobación Inicial de la Modificación el acompañamiento de un apartado específico de Estudio de Integración Paisajística en que se aglutine la información existente en el Documento ambiental sobre esta temática"

El informe ambiental estratégico se publicó en la Sede Electrónica de la Comisión y en el *BOC de fecha 7 de junio de 2019*. En cumplimiento del requerimiento anterior se incorpora a continuación el Estudio requerido.

8. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

8.1. ANÁLISIS PAISAJÍSTICO

El paisaje propio del ámbito de ordenación es de carácter urbano consolidado al que se vincula tradicionalmente y de forma general una calidad visual baja debido a la inexistencia de elementos o valores del medio natural y ausencia de estructuras o elementos de componente cultural o patrimonial destacado en el entorno inmediato.

Esta valoración la realiza previamente el planeamiento vigente, que toma en consideración el paisaje natural, la memoria histórica como aspecto de construcción del paisaje y su calidad visual, el interés general VS el interés particular y su aprovechamiento, entendido además como soporte de la actividad económica y su imbricación en el desarrollo estratégico y sostenible del municipio, siempre desde el punto de vista paisajístico.

Esta caracterización del paisaje permite reconocer que el ámbito de estudio objeto de la MM no se corresponde con ninguno de los enclaves de especial interés paisajístico. Una conclusión que, junto a la valoración derivada del PGO'12, se puede hacer propia de la presente caracterización, ya que ambas



U006754ad137050c11a07e53070711291



tienen como soporte una realidad que no ha sido transformada o cuyas dinámicas se mantienen en la misma línea que presentaban en el momento de la caracterización realizada por el planeamiento vigente.

Se trata de un paisaje en el que se identifican edificaciones de gran altura (más de diez plantas) en torno al eje de la Avenida José Mesa y López; y otras menores en las que se incluyen las más recientes, localizadas en el que se conoce como el barrio popular de Guanarteme (en torno a la Plaza del Pilar), que tiende a la densificación y homogeneización por encima de las cinco plantas. Con diferentes intensidades según las vías, en general se presentan locales comerciales y accesos a aparcamientos en los bajos de los edificios, en manzanas cerradas, entre las que se encuentran dotaciones y equipamientos, donde son especialmente escasos y de limitada calidad, los espacios libres de ocio, recreo y encuentro, en el que los elementos naturales aparecen únicamente de forma puntual, limitada su presencia en espacios libres sin que sean especialmente destacados.

Este escenario paisajístico se relaciona particularmente con dos de los conflictos ambientales relevantes de problemática identificadas por el PGO'12 que, quedando recogido el ámbito de la MM dentro del *Tipo X: Entornos urbanos de la ciudad baja de tipologías y funcionalidades diversos*, apunta a la escasa integración ambiental y la limitada concepción paisajística de la edificación son dos de los aspectos relevantes de la situación ambiental preexistente.

Causas de la situación: <ul style="list-style-type: none"> • Desarrollo urbano tradicional. • Comportamiento histórico del mercado urbano del suelo. • Dinamismo social y económico del espacio urbano tradicional. 	Consecuencias ambientales de la situación: <ul style="list-style-type: none"> • Diversidad tipológica y morfológica de los barrios. • Singularidad paisajística y patrimonial respecto a entornos urbanos y litorales anexas. • Degradación ambiental y paisajístico por intensificación o inadecuación del desarrollo urbano en etapas recientes.
Conflictos ambientales relevantes: <ul style="list-style-type: none"> • Urbanización o edificación de escasa integración ambiental. • Limitada concepción paisajística de la edificación. • Alta densidad poblacional. • Densidad del tráfico. • Contaminación acústica. 	Intensidad de conflictos ambientales: <ul style="list-style-type: none"> • Alta. • Alta. • Alta. • Alta. • Moderada.
Estrategias potenciales recomendadas para la adecuación ambiental de la situación: <ul style="list-style-type: none"> • Determinaciones y programa integral de rehabilitación del entorno urbano y sus valores paisajísticos. • Adecantamiento paisajístico de potenciación de la zona verde arbolada o el espacio público de esparcimiento y recreación. • Adecantamiento paisajístico de elementos edificados de limitada integración. • Replanteamiento de la movilidad a efectos de atender a necesidades de acceso en el interior de la trama urbana. 	

Ilustración 4 - Cuadro resumen de problemática ambiental. Fuente: PGO'12 LPGC.

En suma a lo anterior, la unidad queda integrada entre las áreas con bajo o muy bajo interés para su conservación, caracterizada junto a otras por su elevada degradación natural y paisajística recomendándose, con carácter general, intervenciones de reintegración paisajística con aptitud para la realización de ensanches futuros de la ciudad.

9. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL EN EL PGO'12

Para la *UAM-012 GUANARTEME*, se prevé que dentro de las determinaciones que pueden producir efectos ambientales se encuentran las Actuaciones de Dotación, sobre todo en lo relativo a las *actuaciones complementarias de urbanización y edificación en el área residencial ya consolidada; actuaciones de reestructuración edificatoria y de la urbanización en enclaves de Suelo Urbano No Consolidado con*



U006754ad137050c11a07e5307071129f



situaciones de desintegración paisajística y desestructuración funcional; crecimiento inducido del suelo destinado a dotaciones y espacios libres.

Al respecto, la evaluación ambiental del PGO'12 incorpora la *Valoración del Impacto Ambiental de la Ordenación Urbanística en el Conjunto de la Unidad* según la siguiente tabla, de la que se deriva que el Paisaje es uno de los elementos ambientales sobre los que hay que prestar especial atención puesto que muestra una alteración previsible de alto valor.

VALORACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD			
Unidad	012	Ámbito	GUANARTEME (Sup.: 684.020 m ²)
DETERMINACIONES RELEVANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD			
<ul style="list-style-type: none"> (UAM-012.a): Suelo urbano consolidado. (UAM-012.b): Actuación de Dotación. AD-06 (C/ Guatemala). (UAM-012.c): Actuación de Dotación (Barranco de Guanarteme). AD-07 (Secretario Padilla-Simancas), AD-08 (Simancas-Castillejos), AD-09 (Castillejos-Vergara). (UAM-012.d): Actuación de Dotación (Prolongación de Mesa y López). AD-12 (Cayetana Manrique-Lepanto), AD-13 (Lepanto-Párroco Francisco Rguez. Rguez.), AD-14 (Párroco Francisco Rguez. Rguez.-Covadonga), AD-15 (Castillejos, Vergara y Prolongación de Mesa Y López). (UAM-012.c): Sistemas Generales. SG-05 (Complejo Deportivo de La Cicer). SG-V03. 			
ALTERACIÓN PREVISIBLE DE ELEMENTOS AMBIENTALES FUNDAMENTALES EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD			
Relieve / sustrato geológico		Biodiversidad / Flora fauna	
Muy baja. Entorno urbanizado sin elemento singular.		Muy baja. Entorno urbanizado sin elemento singular.	
Factores climáticos / Hidrología / Riesgos		Suelos /Valor agrológico	
Muy baja. No se inducen cambios en la dinámica marina ni en la escorrentía superficial.		Muy baja. Sin valor agrológico.	
Bienes materiales		Población / Salud humana	
Baja. No altera expresamente la titularidad del suelo, excepto en la gestión reglada de las Actuaciones de Dotación.		Moderada. Crecimiento poblacional derivado de nueva edificabilidad en Actuaciones de Dotación. Entorno urbano propiamente residencial y terciario de alta intensidad	
Paisaje		Patrimonio cultural / Patrimonio histórico	
Baja. No altera expresamente la titularidad del suelo, excepto en la gestión reglada de las Actuaciones de Dotación.		Baja. No se induce alteración de inmuebles de interés arquitectónico integrados en el Catálogo Municipal de Protección.	
NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL MEDIA DE LAS DETERMINACIONES EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD			
Probabilidad	Impacto cierto	Carácter transfronterizo	Local
Duración	Persistente	Riesgos ambientales	Mínimos
Frecuencia	Continua	Magnitud	General
Reversibilidad	Irreversible	Vulnerabilidad del área	Baja
Carácter acumulativo	Acumulativo en el paisaje y el bienestar humano.	Signo	Positivo
Valor del impacto	Moderadamente significativo (35)		
Elementos ambientales vulnerables:	<ul style="list-style-type: none"> Borde urbano oriental de interés asociado al paisaje litoral colindante en zona de Playa de Las Canteras. Bienestar humano de la población asociada a la función residencial. 		

Ilustración 5 - Valoración del impacto ambiental. Fuente: PGO'12

De este hecho, integrado junto al resto de aspectos de la valoración, deriva que la valoración del impacto previsto para la referida UAM-012 sea *moderadamente significativo*, relacionando a ello que *el efecto manifestado de determinación/es urbanística/s previstas en una unidad territorial de diagnóstico se defina en una alteración apreciable de las condiciones medioambientales o paisajísticas de la superficie de ésta, de modo que se conlleven medidas relevantes de corrección del impacto.*

10. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SEGÚN EL PGO'12

Además de lo ya expuesto para la UAM-12 en el punto 9 *Evaluación Ambiental en el PGO'12* de este documento, en un ejercicio de comprobación, se identifica la correspondencia entre los resultados de la citada valoración y los de la que se define como Alt-0 en la presente MM. Esto es, debido a la correlación entre el objeto de la modificación y el carácter de la UAM-12 y, en particular, de la propia AD-16, donde





los valores de los parámetros medioambientales (abióticos, bióticos, paisajísticos, patrimoniales, etc.) quedan señalados en el PGO'12 como bajos y muy bajos².

Este hecho se debe, particularmente, a que el alcance y objeto de la modificación se limita a la ordenación de una parcela de resultado para la que se plantean únicamente, como diferencia entre las alternativas y respecto al planeamiento vigente, aspectos sobre la edificación que son escasamente variables entre ellos; además, en un contexto definido como *entorno urbano de la ciudad baja de tipologías y funcionalidades diversas*³. Cuestiones que, por tanto, determinan que las alternaciones y naturaleza de la incidencia ambiental se mantengan en la misma línea tanto para la UAM-12, como para la AD-16 en particular; así como para cada una de las diferentes alternativas previstas.

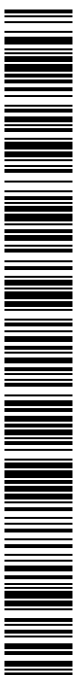
En cualquier caso, cabe referir que en lo que a Paisaje se refiere, si bien el PGO'12 señala sobre la alteración previsible un valor *Alto. Reconfiguración apreciable del paisaje urbano del conjunto edificado en la unidad ambiental derivada de la distribución estructurante de las Actuaciones de Dotación y como consecuencia de la nueva tipología edificatoria inducida*; el valor de este criterio en el marco de la presente MM se reduce a *Muy Bajo* entendiendo que la realidad de la que parten las alternativas de ordenación no son un espacio vacío o solar (como hizo en su momento la ordenación del PGO'12), sino que el punto de partida actual es lo previsto en el planeamiento vigente; es decir, una parcela en la que ya está previsto el desarrollo de una edificación con unos parámetros concretos y que, por lo tanto, los efectos preVISIBLES desde el punto de vista paisajístico quedan sujetos únicamente a la alteración de cualquiera de los parámetros vigentes.

Resuelto esto, al proceder a valorar los posibles efectos ambientales preVISIBLES de las alternativas 1 y 2 de esta MM, revierten resultados sin variaciones respecto de la Alt-0, ni para los criterios de alteraciones preVISIBLES ni para los que describen la naturaleza de la incidencia.

Por lo anterior, cabe concluir que, con relación a las características de los efectos y del área probablemente afectada definidos por el anteriormente referido anexo V de la Ley 21/2013, y siguiendo la metodología del PGO'12, arroja los mismos resultados para todas las alternativas, tal y como se refleja en la tabla siguiente:

2 Memoria de diagnóstico ambiental. PGO'12. Apartado 2.3. El interés medioambiental del territorio.

3 Memoria de diagnóstico ambiental. PGO'12. Apartado 2.1. La situación ambiental previa.



U006754ad137050c11a07e53070711291



ALTERACIÓN PREVISIBLE DE ELEMENTOS AMBIENTALES FUNDAMENTALES EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD			
RELIEVE Y SUSTRATO GEOLÓGICO		BIODIVERSIDAD, FLORA Y FAUNA	
Muy baja. Entorno urbanizado sin elemento singular.		Muy baja. Entorno urbanizado sin elemento singular.	
SUELOS Y VALOR AGROLÓGICO		FACTORES CLIMÁTICOS, HIDROLOGÍA Y RIESGOS	
Muy baja. Sin valor agrológico.		Muy baja. No se inducen cambios o alteraciones apreciables o sensibles en las dinámicas marina ni en la escorrentía superficial	
POBLACIÓN/SALUD HUMANA		PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO	
Muy baja. No se inducen cambios en la dinámica poblacional prevista por el PGO'12.		Muy baja. No se induce alteración de inmuebles de interés arquitectónico en el Catálogo Municipal de Protección.	
BIENES MATERIALES		PAISAJE	
Bajo. Altera la titularidad del suelo, debido a la gestión reglada para las Actuaciones de Dotación.		Bajo. No se produce reconfiguración apreciable en el ámbito de ordenación ni, por tanto, del paisaje urbano del conjunto edificado en el que queda contenido dicho ámbito; siendo semejante en cada alternativa la tipología edificatoria prevista respecto de la definida en el planeamiento vigente.	
NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL			
PROBABILIDAD	Impacto cierto	CARÁCTER TRANSFORMADO R	Local
DURACIÓN	Persistente	RIESGOS AMBIENTALES	Mínimos
FRECUENCIA	Continua	MAGNITUD	General
REVERSIBILIDAD	Reversible ⁴	VULNERABILIDAD DEL ÁREA	Baja
CARÁCTER ACUMULATIVO	Acumulativo	SIGNO	Positivo
VALOR DEL IMPACTO	Poco significativo (23 ptos.)		
ELEMENTOS AMBIENTALES VULNERABLES	Bienestar humano de la población asociada a la función residencial.		

Tabla 1 - Valoración del impacto ambiental. Elaboración propia.

Además de los criterios anteriores, cabe incorporar las anotaciones que refiere el PGO'12 sobre el efecto positivo que de igual modo puede ser extractado en relación a la presente modificación y que se relaciona a cuestiones como la mejora de la calidad paisajística del entorno urbano mediante la regeneración; al ejercicio de esponjamiento que permite reducir el abigarramiento del entorno urbano al que se relaciona el ámbito de ordenación; y la armonización paisajística y la vinculación estructural que se promueven en el marco de la prolongación de Avenida Mesa y López como eje característico y funcional de la ciudad.

11. SEGÚN EL MARCO AMBIENTAL DE LA PARCELA

El reconocimiento de los efectos ambientales previsibles según el marco ambiental de la parcela, una vez caracterizada la situación del medioambiente en el *Capítulo 2*, y puesta en relación con el diagnóstico y Evaluación Ambiental del PGO'12 en el punto 9 del mismo capítulo, se desarrollan en los puntos siguientes las conclusiones sobre la previsión de los efectos ambientales de la MM en el ámbito de aplicación de esta, respecto de los elementos descritos en la referida caracterización y otros que forman parte de la construcción del espacio urbano

⁴ Hay que entender que con respecto a las previsiones del PGO'12, tras la aprobación de éste, el marco de la alternativa 0 o de no desarrollo de la MM ha cambiado. Por ello, la naturaleza sobre la reversibilidad de la incidencia ambiental de la MM se estima reversible, puesto que el punto de partida de esta se sostiene sobre la virtualidad de los derechos consolidados por la entrada en vigor del PGO'12; esto es, se parte de la "existencia" de un edificio con las características definidas en la ordenación pormenorizada de la AD-16 y no de un solar como lo hacía el mencionado PGO'12. De ahí, por tanto, el carácter reversible de la incidencia ambiental del planteamiento de la modificación.



U006754ad137050c11a07e5307071129i



Para ello se han reagrupado los siguientes elementos:

- Soporte físico natural (geología, geomorfología y edafología).
- Otros elementos abióticos (hidrología, clima y calidad del aire).
- Elementos bióticos (flora y fauna).
- Componentes del IEPNB .
- Elementos del medio urbano o entorno construido, incluyendo paisaje y movilidad.

EN CUANTO A LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO URBANO O ENTORNO CONSTRUIDO

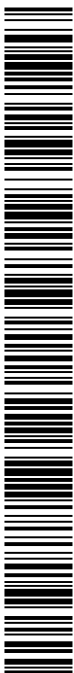
Como se advertía en el punto 9 del Capítulo II de este documento, para la UAM-012 GUANARTEME, se prevé la posibilidad de producir efectos ambientales sobre todo en lo relativo a las *actuaciones complementarias de urbanización y edificación en el área residencial ya consolidada; actuaciones de reestructuración edificatoria y de la urbanización en enclaves de Suelo Urbano No Consolidado con situaciones de desintegración paisajística y desestructuración funcional; crecimiento inducido del suelo destinado a dotaciones y espacios libres.*

Como ya se ha dicho en este documento, que las Actuaciones de Dotación tengan la capacidad de producir efectos ambientales no quiere decir que lo hagan. Así, en el estudio de la capacidad de acogida del PGO'12 (recogido en el punto 8.2.6 de este documento) ya se presentaba el área de la UAM-012 como una unidad *con una capacidad de carga alta susceptibles de albergar usos urbanos residenciales, dotaciones, de equipamientos, industriales o terciarios diversos*, en función a lo cual se fija que la *coherencia con la capacidad de acogida* de la ordenación propuesta es Alta y que, por tanto, dicha ordenación es compatible con las determinaciones ambientales supramunicipales.

Ahora, si bien la configuración del medio urbano o entorno construido queda sujeto a un conjunto de elementos o aspectos⁵ reconocidos, entre otros, como Complejidad y/o Metabolismo Urbano, el alcance y objeto de la presente modificación apuntan al paisaje y a la movilidad como únicas cuestiones relevantes para la identificación de posibles efectos ambientales previsibles. De este modo, son particularmente estas dos cuestiones las que se toman en consideración al objeto del presente análisis.

Ha sido precisamente a través de las propuestas contenidas en el PGO'12 para el entorno de Guanarteme y la UAM-12, que se detallan las determinaciones urbanísticas que buscan revertir el proceso de degradación que se había venido produciendo en las últimas décadas. Determinaciones acerca de la densidad edificatoria que, desde el punto de vista de las alturas, se presentaba especialmente reducida en el momento de elaboración del citado Plan General. Cuestión que motivó a esbozar un marco a favor de la regeneración y rehabilitación con las que alcanzar:

⁵ En el marco del Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad (SMIS), el análisis de estos elementos se realiza mediante una batería de indicadores que se agrupan en seis ámbitos (Ocupación del suelo, Complejidad urbana, Movilidad Sostenible, Metabolismo Urbano, Cohesión social, Aumento de la Biodiversidad).



U006754ed137050c11a07e53070711291



- El incremento de la calidad arquitectónica, tomando en especial consideración la fragilidad paisajística del conjunto, principalmente en lo que se refiere a la proximidad e inmediata presencia de la Playa de Las Canteras.
- La reestructuración de la trama urbana entre las que se encuentra, con relación al ámbito de actuación de la presente modificación, la vinculación estructural de la prolongación de la Avenida Mesa y López.

En este sentido, el PGO'12 establece *el incremento de la altura y el volumen de las edificaciones con objeto de esponjar el tejido urbano y obtener espacios libres y equipamientos que cualifiquen el sector, en consonancia con lo que establecen las Directrices de Ordenación General de Canarias.*

En este contexto, la materialización de cualquiera de las alternativas permitiría conseguir los objetivos planteados por el PGO'12. Es decir, la prolongación de la Avenida Mesa y López y con ello, las mejoras deseadas respecto a la calidad ambiental (paisajística y arquitectónica) y a la movilidad.

Bien es cierto que, las modificaciones propuestas vienen motivadas por una mejora en la calidad arquitectónica del edificio que finalmente se implante, además de una mejor adecuación de los usos planteados mediante su redistribución dentro del mismo volumen edificable.

12. RESUMEN Y MOTIVACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

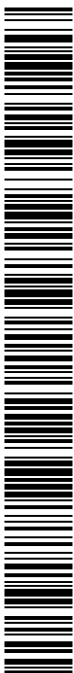
El presente apartado se reproduce en esta Memoria de Ordenación en el apartado que corresponde a la valoración ambiental de las alternativas, donde se desarrolla la consideración justificable respecto de los efectos que puedan tener las determinaciones de las alternativas. Dicho contenido se integra en el apartado "1.17.1. VALORACIÓN AMBIENTAL. MOTIVACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS".

13. MEDIDAS PREVENTIVAS PARA LA REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS NEGATIVOS DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR

Entre las medidas de A fin de evitar, mitigar y/o compensar los posibles efectos de la aplicación de la modificación menor, se definen medidas que acompañarán a los principios de prevención y minimización, así como a aquellas propias de los procesos de ejecución de obras e intervenciones en materia de seguridad y prevención de riesgos e impactos. De este modo, lo que se pretende también es conseguir la mayor integración ambiental posible.

13.1. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN

- Durante procesos de obra quedará delimitado el perímetro de la parcela a fin de minimizar el impacto visual que se pudiera ocasionar hacia el exterior. Esto es, mediante la instalación de vallado opaco, el orden de estacionamiento nocturno de la maquinaria y vehículos vinculados dentro del área delimitada.
- En cuanto al diseño de la edificación, se cuidará el acabado de la cubierta de forma que esta no genere impactos negativos al quedar expuesta a la vista desde localizaciones de mayor altitud.
- Aprovechar la intervención para procurar el soterramiento de cualquier elemento lineal como por ejemplo el tendido eléctrico.



U006754ed137050c11a07e53070711291



- Incorporar señalización que ayude a evitar circunstancias de las que pudieran derivar efectos negativos previsibles para con los elementos vegetales o instalaciones complementarias en la parcela como vallado, luminaria y otros elementos de embellecimiento.
- En el caso de los de carácter privado, tomar en consideración la integración de elementos vegetales que respondan a especies adaptadas a las características climáticas del lugar. Estos deberán ser conservados a fin de mantener su valor natural y paisajístico, admitiéndose en estos espacios las actividades relacionadas con mantenimiento, limpieza, protección y conservación.
- Seleccionar mobiliario urbano que permita la integración armónica con la zona urbana en general y con la edificación vinculada en particular.

14. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y URBANA DE LA EDIFICACIÓN

En el documento de Normativa se incorpora la ficha con las condiciones particulares que rigen el desarrollo de la edificación en la parcela objeto de esta MM. En concreto y referido a las cuestiones de integración paisajística y, a colación de los ejemplos de edificaciones singulares que se tratan en esta memoria, se destaca como principal propuesta de integración, la que se incorpora a continuación:

- Cuando la solución y excepcional calidad arquitectónica lo justifique, se utilizará un plano inclinado como remate del edificio para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo, sin superar en ningún punto las alturas máximas establecidas resultantes de la aplicación de la norma en cuanto al escalonamiento de la pieza. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45º.

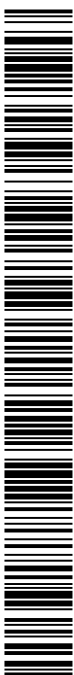
Dado que las dimensiones de la parcela hacen concebir la necesidad /posibilidad de escalar las edificaciones por los desniveles que se desarrollan en los bordes, se requiere que las garantías respecto de los estudios de las cuencas visuales y la integración edificatoria, contemplen soluciones arquitectónicas singulares y unitarias que faciliten la transición desde unas alturas normativas a otras, dando solución de continuidad a la envolvente.

15. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA AD-16

Como quiera que el objeto de la presente MM conlleva necesariamente la reparcelación del ámbito, y teniendo en cuenta que es imprescindible formalizar las cesiones de suelo descritas en la Memoria de Información, en cumplimiento de los deberes que conlleva la Actuación de Dotación, que deben ser no obstante cuantificados económicamente, la gestión de la AD-16 se formalizará conforme a los procedimientos legalmente establecidos al efecto.

15.1. CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Como ya se ha expuesto, la actuación deberá cumplir con los deberes legalmente establecidos a razón del incremento de aprovechamiento final respecto del aprovechamiento de derecho previo. Estas actuaciones se encuentran reguladas en el art. 54 de la Ley 4/2.017 del Suelo de Canarias, definiendo con carácter general, obligaciones como:



U006754ed137050c11a07e53070711291



- Cesión dotacional en proporción al incremento de aprovechamiento (d1), cuya cuantía se calcula a partir del estándar de superficie dotacional por unidad de incremento de aprovechamiento resultante sobre la ordenación de derecho previa.
- Cesión de una parte del incremento de aprovechamiento (d2), cuya cuantía concreta se corresponde con el porcentaje establecido legalmente.

Para el caso que nos ocupa se establecerá el valor de repercusión del suelo para el uso terciario (VCS)

Finalmente, el valor se fijará en función del incremento del aprovechamiento que se incorpora en la actuación de dotación.

1. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (monetización d2)

Una vez determinado el valor en venta del producto inmobiliario y el valor de la construcción, se aplica el método residual estático del Real Decreto 1492/2011 para obtener el valor de repercusión del suelo, expresado en el por m² edificable (en €/m²c), para cada uno de los usos considerados y agrupados por zonas, en el correspondiente estudio de mercado. Finalmente se calcula la monetización resultante que se corresponde con la cesión de suelo que no se materializa en cesiones.

El resultado final del cumplimiento de los deberes será la suma de los dos conceptos definidos d1+d2.

Para el caso de la AD-16 se ha calculado el incremento de plusvalía respecto del destino más valioso operado respecto del planeamiento vigente. De la comparativa de los datos de edificabilidades y la dedicación de esta a los distintos usos, residencial y terciario se modifica la finalidad en base al siguiente cálculo:

a) Valores recogidos en la Fichas de la AD-16 en el PGO'12

EDIFICABILIDAD POR USOS	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Edificabilidad Residencial	37.724,00 m ² c
Edificabilidad terciaria	9.715,48 m ² c
Espacio libre privado	2.049,00 m ² s
Viarío	3.828,49 m ² s
Espacio libre cedido en derecho de superficie	1.292,51 m ² s
Superficie total lucrativa	47.439,48 m²c

b) PROPUESTA DE ORDENACIÓN AD-16

EDIFICABILIDAD POR USOS	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Edificabilidad Residencial	36.514,68 m ² c
Edificabilidad terciaria	11.034,69 m ² c
Espacio libre privado total	2.178,51 m ² s
Viarío	3.852,30 m ² s
Espacio libre privado con servidumbre permanente de paso y uso público	1.292,51 m ² s
Espacio libre público/AP (Vergara 17, 19).	376,01 m ² s
Superficie total lucrativa	47.549,37 m²c

Una vez calculado el aprovechamiento en base a los coeficientes de homogenización que se recogen en el PGO'12, que asignan:

- Residencial 1,00
- Terciario comercial 1,10
- Terciario oficinas 1,10



U006754ed137050c11a07e53070711291



Dado que se produce un trasvase de edificabilidad de 1352,04 m²c de residencial a Terciario/Oficinas-administrativo, a razón del coeficiente de aplicación se ha producido un incremento de 242 Uda. Este valor será el que deberá calcularse a los efectos del cumplimiento de los deberes del promotor.

16. ALTERACIONES INCLUIDAS EN LA MM RESPECTO AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

El documento que se somete a aprobación definitiva difiere del aprobado inicialmente en los siguientes aspectos:

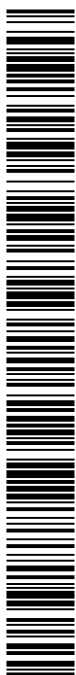
- Actualización de los hitos administrativos acontecidos: fundamentalmente los referidos a los acuerdos adoptados y publicaciones que han tenido lugar desde la aprobación inicial hasta el momento de la redacción del documento para su aprobación definitiva; incluyendo mención expresa a la legislación sobrevenida, especialmente el Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el reglamento de planeamiento de canarias.
- Errores caligráficos y ortográficos
- Errores aritméticos o de hecho: han sido corregidos en su totalidad.
- Mejoras en la redacción del documento para dotarlo de mayor concreción, coherencia y comprensión, además de facilitar la gestión de la MM y viabilizar la ejecución del proyecto arquitectónico de edificación. Si la corrección es idéntica y existe en varias partes del documento, se describe dónde aparece por primera vez, remitiendo al resto del documento la misma apreciación.
- Aportaciones derivadas del informe técnico municipal y en su caso, de los informes sectoriales emitidos.

Este apartado hará referencia concreta a los cambios incluidos en el documento respecto a los dos últimos apartados, distinguiendo qué contenidos concretos han sido alterados en cada uno de los tomos que componen la presente MM, justificando en todo caso el motivo de tal modificación.

16.1. APORTACIONES DERIVADAS DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

Sobre los contenidos el informe técnico emitido por el Ayuntamiento, aunque se anotan en los apartados posteriores de forma detallada y concisa los cambios introducidos, en general, se han modificado aquellos aspectos mencionados, siempre en el contexto del instrumento de MM. Dado que el mismo informe sintetiza las cuestiones en su apartado 6. *PROPUESTA DE RESOLUCIÓN*, pasamos a definirlo por puntos:

- Sobre la alteración de la delimitación de una pequeña cuña en la esquina de las calles Fernando Guanarteme, 152, con Almansa, 61, se justifica fundamentalmente porque, conforme a lo establecido en los *apartados 7 y 8 del art. 18, y apartado 4 del art. 35 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias*, tal reajuste puntual puede realizarse, en su día, en el instrumento de gestión que desarrolle la AD-16.
- Sobre el señalamiento de la *mínima de la superficie libre de parcela-espacio libre privado*, ha quedado dispuesta en los distintos documentos de esta MM. Sobre la determinación del coeficiente de ocupación, *dimensiones mínima y máxima del fondo edificable o, en su defecto, el*



U006754ed137050c11a07e53070711291



fondo edificable máximo, se ha considerado ajustar la línea máxima de la edificación interior de forma que se puedan dar cumplimiento a los parámetros urbanísticos que son los determinantes y restrictivos como son la edificabilidad y la superficie mínima del espacio libre de parcela. Con ello el resto se han mantenido al no considerarse que alteren las condiciones mínimas exigibles respecto del aprovechamiento.

- La especificación sobre la consideración de *“cesión en derecho de uso y servidumbre de paso de al menos 1.292,51m2 de espacio libre privado”*, se detalla más adelante los apartados donde se ha incluido.
- En general las apreciaciones que la Memoria y la Normativa hacen a los apartados de la Normativa del PGO, se ha considerado eliminar tal y como dice el informe, con la finalidad que esta MM no sea el instrumento que altere las determinaciones del PGO, sino que incorpore las determinaciones necesarias y propias. En el apartado siguiente se citan cada una de estas modificaciones.
- Sobre *mencionar en el apartado 2 del artículo 15 de la Normativa (Tomo III) el uso terciario entre los que puede albergar el zócalo que se materializa entre las dos rasantes de aplicación a la parcela*, se ha incorporado en los apartados procedentes.
- La especificación en la ficha de *las superficies de suelo correspondientes a las cesiones con destino Espacio Libre/Aparcamiento y viario*, se han incorporado adecuadamente en concordancia con la Memoria.
- Se ha eliminado el *artículo 22 sobre Accesibilidad Universal y Eficiencia Energética*.

En los apartados siguientes se tratarán las alteraciones concretas en cada documento presentado en esta MM.

16.2. MEMORIA INFORMATIVA

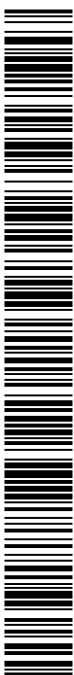
En el apartado 1.11 ESTUDIO DE DETALLE se añade el siguiente párrafo:

Además, será objeto de cesión la parcela situada en la C/ Almansa 59. Finca registral nº 42.400, en la parte incluida dentro del ámbito de la actuación de dotación, calificada como viario.

La mención a esta parcela se omitió por error en el documento aprobado inicialmente, y se ha incluido a lo largo de la Memoria Informativa cuando se habla de las cesiones gratuitas al Ayuntamiento efectuadas con ocasión de la presente MM, junto con las ya identificadas: C/ Vergara 17, C/ Vergara 19 y C/Salvador 84.

16.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- Al igual que en la Memoria Informativa, se ha incluido la finca sita en C/ Almansa 59, en la parte incluida dentro del ámbito de la actuación de dotación, con idéntica finalidad a lo largo de todo el documento.
- Apartado 4.2.1 LA ALTERNATIVA 0: se ha corregido la redacción de la descripción del espacio libre privado haciendo constar que el mismo: *“...se encuentra gravado con un derecho de uso y constitución de una servidumbre de paso...”*. Tal alteración se ha llevado a cabo con la finalidad de definir con mayor precisión la situación del espacio libre de parcela en aras a facilitar la gestión



U006754ed137050c11a07e53070711291



futura del suelo y por mandato expreso del informe técnico municipal. Esta expresión consta corregida a lo largo de todo el documento, cuando se habla de dicho espacio libre.

- Apartado 4.2.2 LA ALTERNATIVA 1: en la tabla de usos previstos se ha eliminado la calle Salvador 84 correspondiente a "Espacio libre público/AP" por requerimiento del informe técnico municipal (apartado 6 guion 7).
- Apartado 4.2.3 LA ALTERNATIVA 2: se ha modificado la redacción del siguiente párrafo, quedando como sigue:

() En este caso, al existir una línea de movimiento de la edificación, este valor puede variar según si se ocupa el margen de los 3 m. hacia la parte del espacio libre privado en la zona interior de la parcela, no obstante, los porcentajes de cada altura se modificarán también a proporción, así la conclusión será la misma.*

Tal alteración se ha llevado a cabo para describir con mayor precisión la variación en el valor de la proporción de superficies máximas de la M7, M9 y M10 y evitar confusión con otros conceptos que figuran en el PGO vigente con su propia definición (término "patio": apartado 4 del art. 3.4.3. de las NNOOPP del PGO).

- Apartado 5.1 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
Se modifica el siguiente párrafo que queda redactado como sigue:

Para ello, deberá existir una servidumbre permanente de paso, con una altura suficiente para permitir una conexión visual formal y funcionalmente continua, que resuelva el acceso al espacio libre privado situado en el interior de la manzana. Este espacio, de titularidad privada y uso público, deberá configurarse como un espacio libre, manteniendo una superficie mínima de 1.292,51 m² de la zona interior central de la parcela.

Esta modificación ha sido introducida para una mejor comprensión de su contenido y a fin de evitar la inclusión de parámetros que hagan inviables soluciones arquitectónicas diversas.

- Apartado 5.3.1 PARÁMETROS TIPOLÓGICOS
La eliminación del artículo 5.8.4 de la normativa del vigente PGO se ha llevado a cabo a fin de dar respuesta al requerimiento técnico municipal referido a la necesidad de excluir cualquier referencia al texto normativo vigente, en el entendimiento de que este instrumento ostenta potestad plena para establecer las determinaciones de ordenación oportunas sin necesidad de que sean consideradas como modificaciones respecto a las dispuestas por el PGO vigente: se consideran como determinaciones de ordenación propias y específicas de la presente MM.
La remisión a la normativa del PGO ha sido suprimida a lo largo de todo el documento.

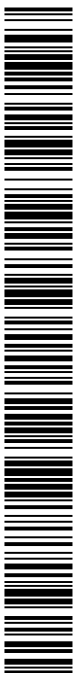
- Apartado 5.3.2 PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS
Se ha incluido el siguiente párrafo:

Se podrá sobrepasar la altura máxima establecida, como máximo en una planta o 3 metros, por razón de la formalización en plano continuo de la cubierta intransitable dispuesta como remate; a tal fin se podrá utilizar un plano inclinado.

Tal incorporación da respuesta al requerimiento municipal (apartado 5.3.3. del informe).

- Apartado 5.3.3. PARÁMETROS COMPOSITIVOS
Se ha modificado el siguiente párrafo quedando como sigue:

Con el objeto de favorecer una mayor adecuación proyectual, se añaden las siguientes determinaciones particulares:



U006754ad137050c11a07e53070711291



• La altura mínima de edificación será, en todo caso, de una (1) planta menos de la que señalara la Norma de la zona, con respecto a la altura en número de plantas, y de tres (3) metros de menos en lo referente a unidades métricas por razón de la formalización en plano continuo de la cubierta intransitable dispuesta como remate.

Tal cambio ha sido efectuado a fin de dar cumplimiento al punto 5.3.3. y 6 del informe técnico.

- Apartado 5.4.2 ALTERACIONES EN LA NORMA ZONAL Y ORDENACIÓN
 - El apartado D ha sido modificado quedando como sigue:

- La extensión mínima total de la superficie libre de parcela - espacio libre privado es de 2.178,51 m²s.
- La parte del espacio libre privado en la zona interior y central de la parcela, con al menos 1.292,51 m²s de extensión, deberá configurarse de forma que pueda dar cabida a un círculo de 30 metros de diámetro, generándose sobre esa parte del espacio libre privado o, en su caso, sobre las cubiertas de las construcciones que se puedan ubicar bajo ella, una servidumbre de uso y paso público.
- El acceso regulado desde el exterior de la parcela a dicha parte interior del espacio libre privado se realizará a través de una antesala porticada en el bajo de la fachada del edificio que quedará abierta desde el nivel de la rasante hasta una altura suficiente para permitir una conexión visual desde la calle Mesa y López en la zona de la Plaza de las Américas con la superficie libre de parcela, formal y funcionalmente continua.
- En el interior de la parcela el espacio libre privado deberá presentarse libre de barreras visuales, pudiendo apreciarse el espacio libre en su conjunto, de forma que se mantenga la continuidad, al menos visual, del espacio libre que atraviesa el ámbito desde la calle Mesa y López hasta la AD 12.

La necesidad de determinar la extensión mínima de la superficie libre de parcela – espacio libre privado – se ha incluido por mandato expreso del informe técnico municipal – apartado 6 guion 2 – . El resto del párrafo ha variado a fin de dotarlo de una mejor comprensión.

- El apartado E queda redactado como sigue:

Se introduce la siguiente determinación:

Dentro de las cubiertas intransitables, se especifica que, de forma excepcional, se podrá utilizar un plano inclinado como remate del edificio, para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo, y sin superar en ningún punto las alturas máximas establecidas resultantes de la aplicación de la norma en cuanto al escalonamiento de la pieza. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45 °. En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio.

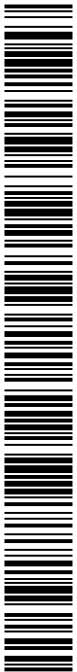
La redacción ha sido modificada, al igual que la del apartado anterior, para dotar al texto de mayor claridad y comprensión.

16.4. NORMATIVA Y FICHA

Con carácter general, y por coherencia, el articulado y la ficha urbanística de la normativa han sido modificados en los mismos términos y con la misma finalidad que la Memoria de Ordenación. La práctica totalidad de las alteraciones dan cumplimiento a las consideraciones efectuadas en el informe técnico municipal – apartado 5.3.6- y apartado 6).

A fin de facilitar la comparación de los documentos, se hará referencia al número del artículo según la numeración contenida en el documento aprobado inicialmente.

- Los artículos 10 y 11 referidos a NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN y CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN han sido eliminados atendiendo al requerimiento efectuado en el informe técnico municipal.



U006754ed137050c11a07e53070711291



- Artículo 13 ALTURA: en el apartado 2 se ha sustituido “patio de manzana” por “ zona central del espacio libre privado” por lo ya expuesto con ocasión de tratar este aspecto en la Memoria de Ordenación.
- Artículo 14 RASANTES: la redacción de este artículo se ha modificado en coherencia con la alteración efectuada en la Memoria de Ordenación a fin de atender al requerimiento técnico municipal.
- Artículo 15 OCUPACIÓN: Se ha establecido un coeficiente máximo de ocupación y se ha modificado la redacción del segundo párrafo a fin de dar coherencia al texto normativo respecto a la Memoria de Ordenación y atender al requerimiento técnico municipal.
- Artículo 16 LINEA LIMITE DE LA EDIFICACIÓN: se aclara la redacción añadiendo “sobre rasante”.
- Artículo 17 PARÁMETROS TIPOLOGICOS: se eliminan las referencias a la normativa del PGO vigente, por las razones ya expuestas y se fija el fondo edificable a requerimiento del informe técnico municipal.
- Artículo 18 PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS: se eliminan las referencias a la normativa del PGO vigente, por las razones ya expuestas.
- Artículo 19 PARÁMETROS COMPOSITIVOS: se eliminan las referencias a la normativa del PGO vigente, por las razones ya expuestas. El último párrafo se incorpora a requerimiento del técnico municipal.
- Artículo 21 SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA – ESPACIO LIBRE PRIVADO: los dos primeros apartados se incorporan a fin de atender el requerimiento técnico municipal. Los dos últimos apartados se han modificado para dotar al texto de mayor coherencia y claridad.
- Artículo 22 ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y EFICIENCIA ENERGÉTICA: se ha eliminado atendiendo al requerimiento municipal.

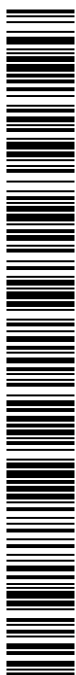
16.4.1. FICHA

- Se ha procedido a incluir la calle Almansa 59 como parcela objeto de cesión, en la parte incluida dentro del ámbito de la actuación de dotación, y se ha aclarado la redacción de la ficha a fin de delimitar la superficie mínima del espacio libre privado, determinando a su vez la superficie sobre el que se ha de constituir una servidumbre continua de uso público.

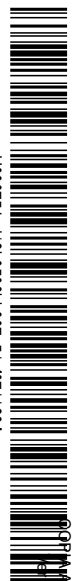
En Las Palmas de Gran Canaria a 19 de marzo de 2021

Carolina Ramírez Morales

Abogada. Col. N.º 2.307

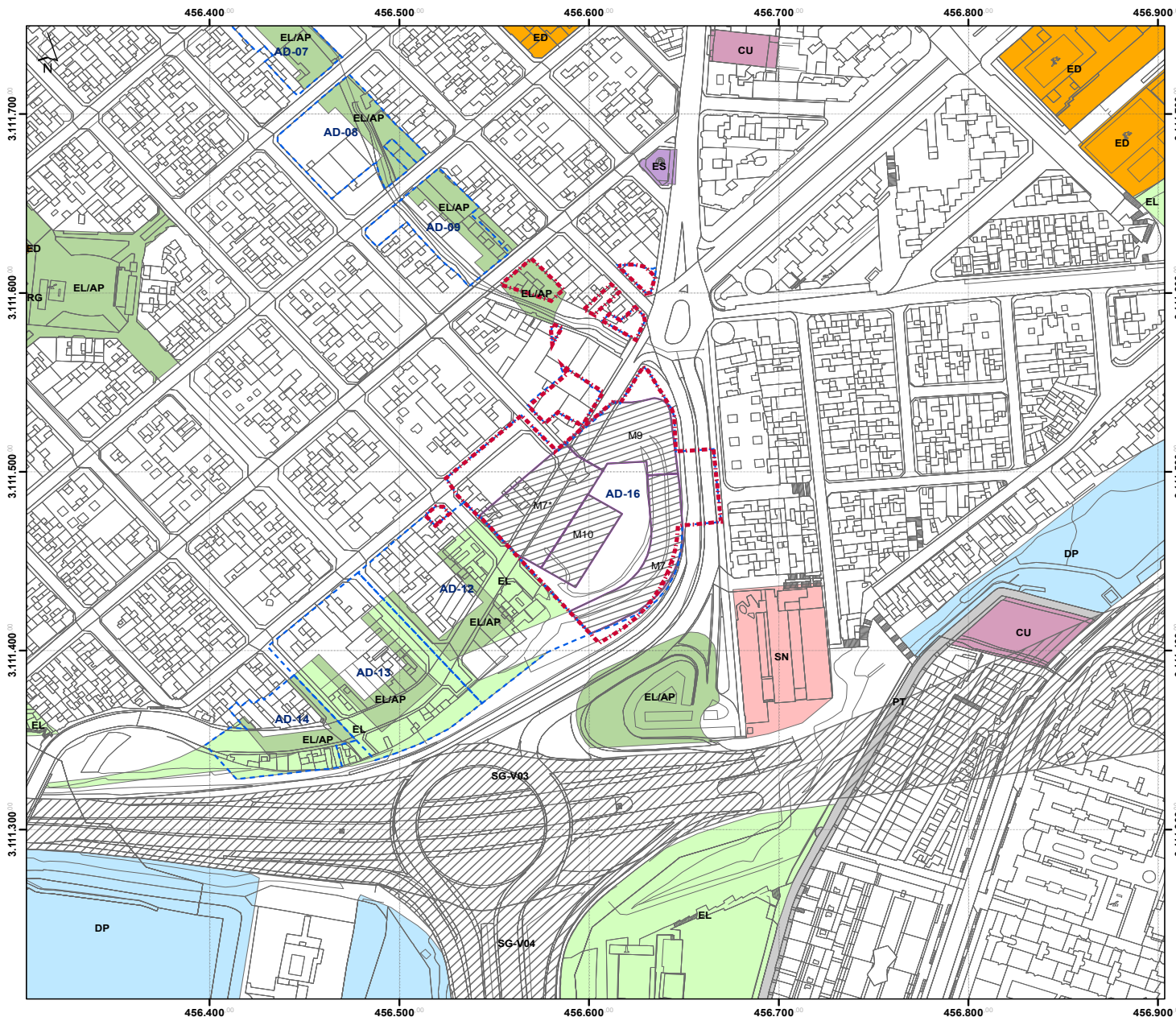


U006754ed137050c11a07e53070711291



H006754ed13005090b607e51c1071129A

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN

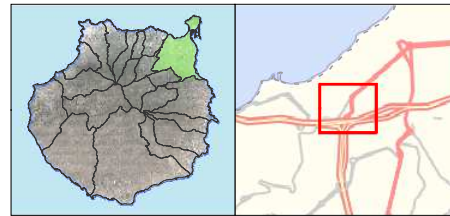
- Ámbito de Actuación
- Cartografía

REGULACIÓN DEL SUELO

- CU Cultural
- DP Deportivo
- ED Educativo
- EL Espacio Libre
- EL/AP Espacio Libre sobre Aparcamiento soterrado
- RG Religioso
- SN Sanitario
- ES Estación de Servicio
- PT Plataforma de Tránsito
- SG-V/S Sistema General Vial
- AD Actuación de Dotación

ALTERNATIVA 0

- Alternativa



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

PLANO DE ORDENACIÓN:	Nº PLANO:
Alternativa 0	ALT.00
REDACTOR:	ESCALA:
URBANFIX SL	1:2.000
FECHA:	
marzo 2021	

Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

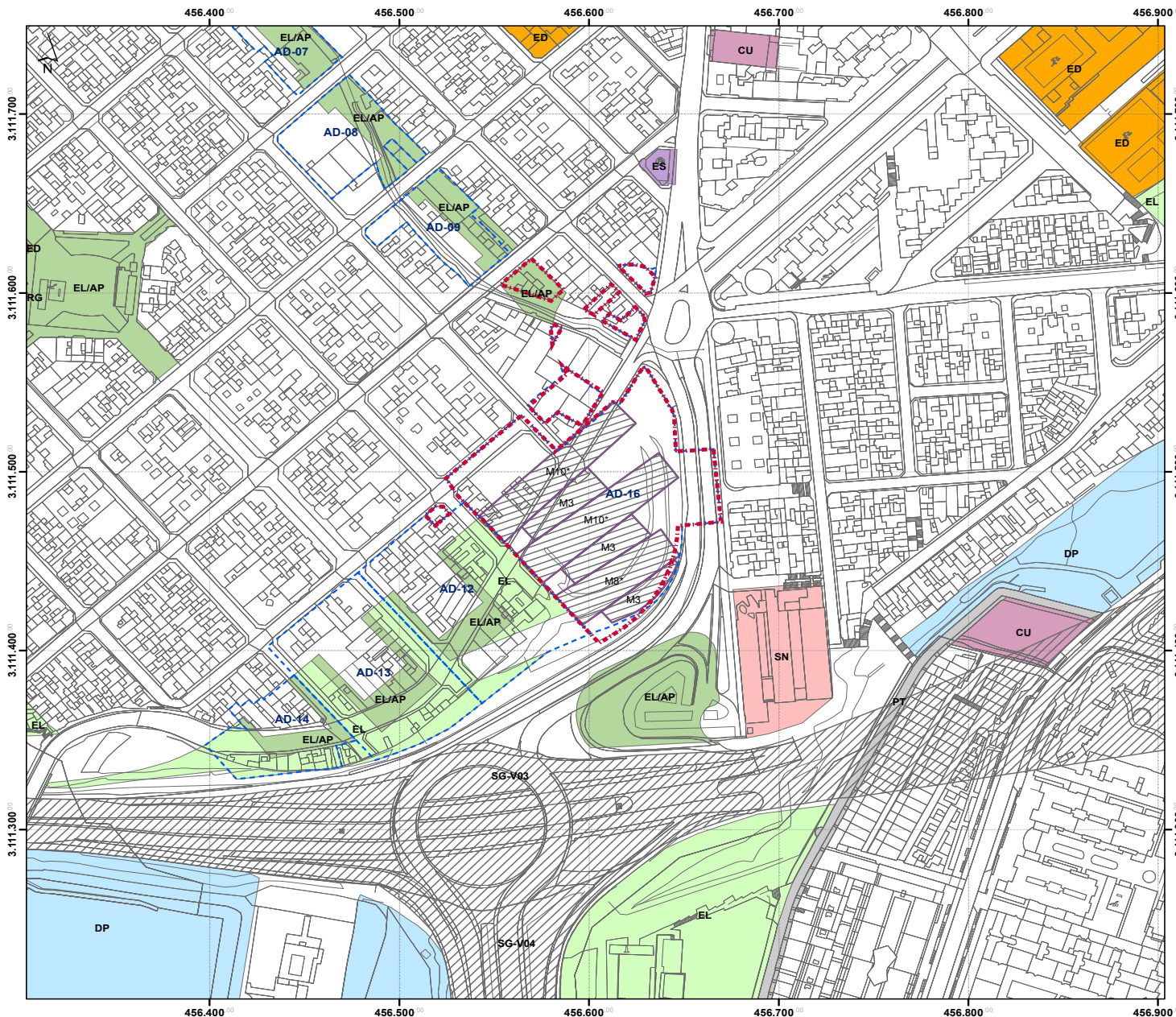
Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias






H006754ed13005090b607e51c1071129A

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN

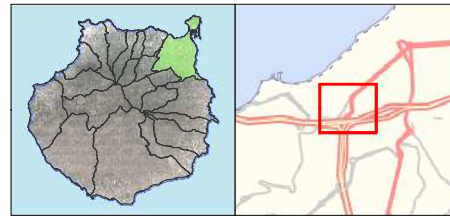
- Ámbito de Actuación
- Cartografía

REGULACIÓN DEL SUELO

- CU Cultural
- DP Deportivo
- ED Educativo
- EL Espacio Libre
- EL/AP Espacio Libre sobre Aparcamiento soterrado
- RG Religioso
- SN Sanitario
- ES Estación de Servicio
- PT Plataforma de Tránsito
- SG-VCS Sistema General Vial
- AD Actuación de Dotación

ALTERNATIVA 1

- Alternativa



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

PLANO DE ORDENACIÓN: Alternativa 1	Nº PLANO: ALT.01
	ESCALA: 1:2.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: marzo 2021

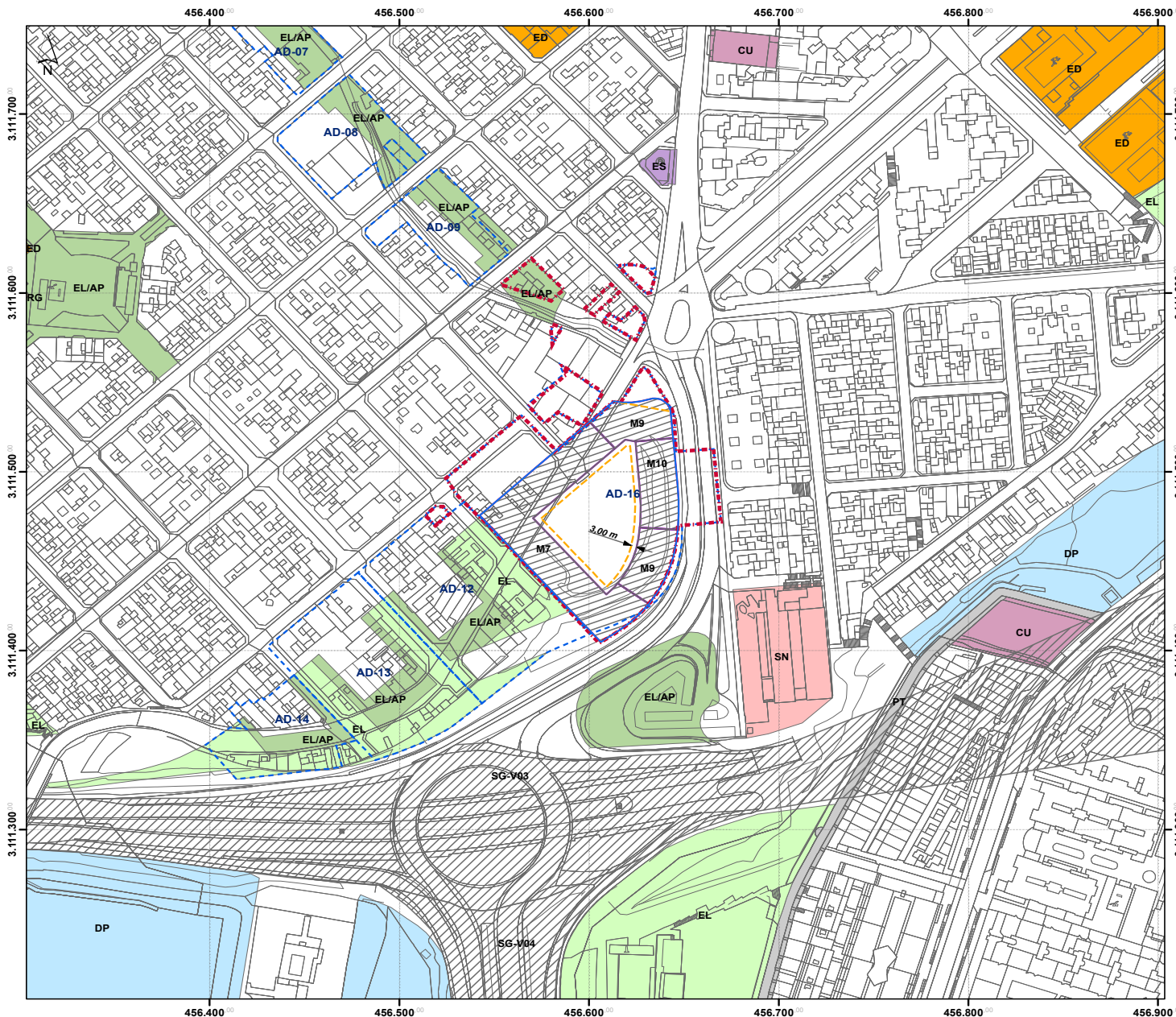
Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter
 Cartografía base:
 - Cartografía de GRIFCAN
 - Servicio WMS de IDECANarias






H006754ed13005090607e51c1071129A

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN

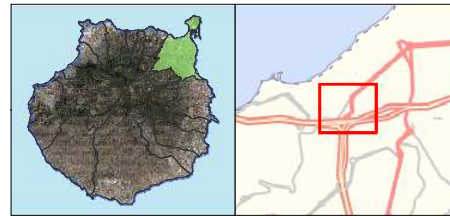
- Ámbito de Actuación
- Cartografía

REGULACIÓN DEL SUELO

- CU Cultural
- DP Deportivo
- ED Educativo
- EL Espacio Libre
- EL/AP Espacio Libre sobre Aparcamiento soterrado
- RG Religioso
- SN Sanitario
- ES Estación de Servicio
- PT Plataforma de Tránsito
- SG-V03 Sistema General Vario
- AD-xx Actuación de Dotación

ALTERNATIVA 2

- Alineación
- Línea de movimiento de la edificación
- Alternativa



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

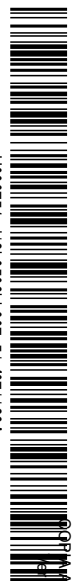
PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

PLANO DE ORDENACIÓN: Alternativa 2	Nº PLANO: ALT.02
	ESCALA: 1:2.000
REDACTOR: URBANFIX SL	FECHA: marzo 2021

Sistema de coordenadas:
 - REGICAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

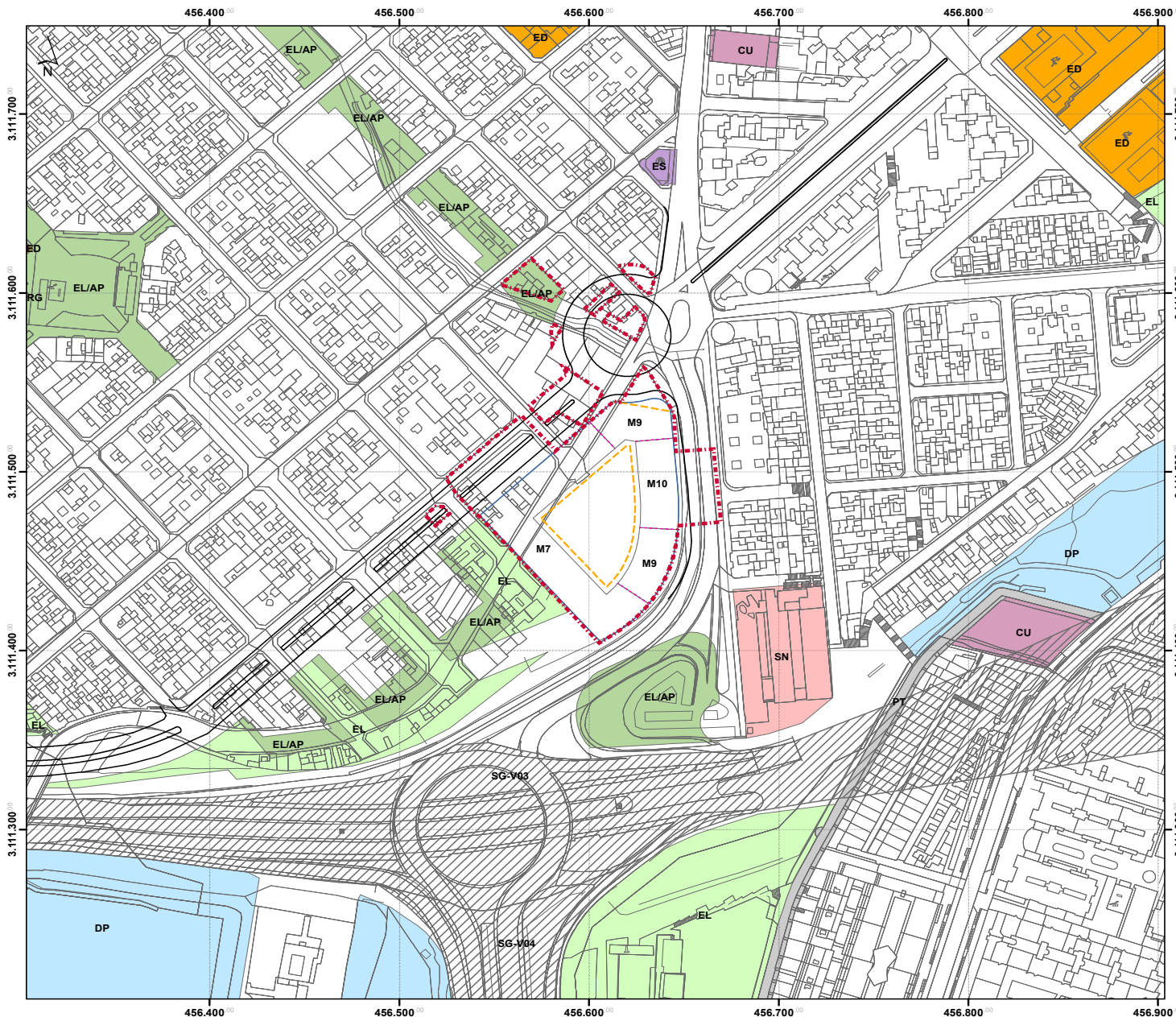
Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias



H006754ed13005090b607e51c1071129A

COPY AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



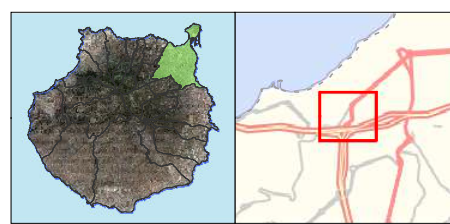
LEYENDA

DELIMITACIÓN

- Actuación de Dotación
- Cartografía
- Trazado Mesa y Lopez
- Alineación
- División nº de plantas
- Línea máxima de la edificación

REGULACIÓN DEL SUELO

- CU Cultural
- DP Deportivo
- ED Educativo
- EL Espacio Libre
- EL/AP Espacio Libre sobre Aparcamiento soterrado
- RG Religioso
- SN Sanitario
- ES Estación de Servicio
- PT Plataforma de Tránsito
- SG-VSS Sistema General Vial



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

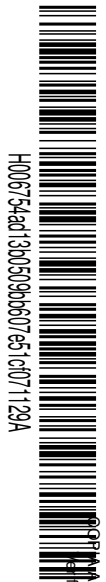
PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

PLANO DE ORDENACIÓN:	Nº PLANO:
Ordenación Pormenorizada	OP.01
REDACTOR:	ESCALA:
URBANFIX SL	1:2.000
	FECHA:
	marzo 2021

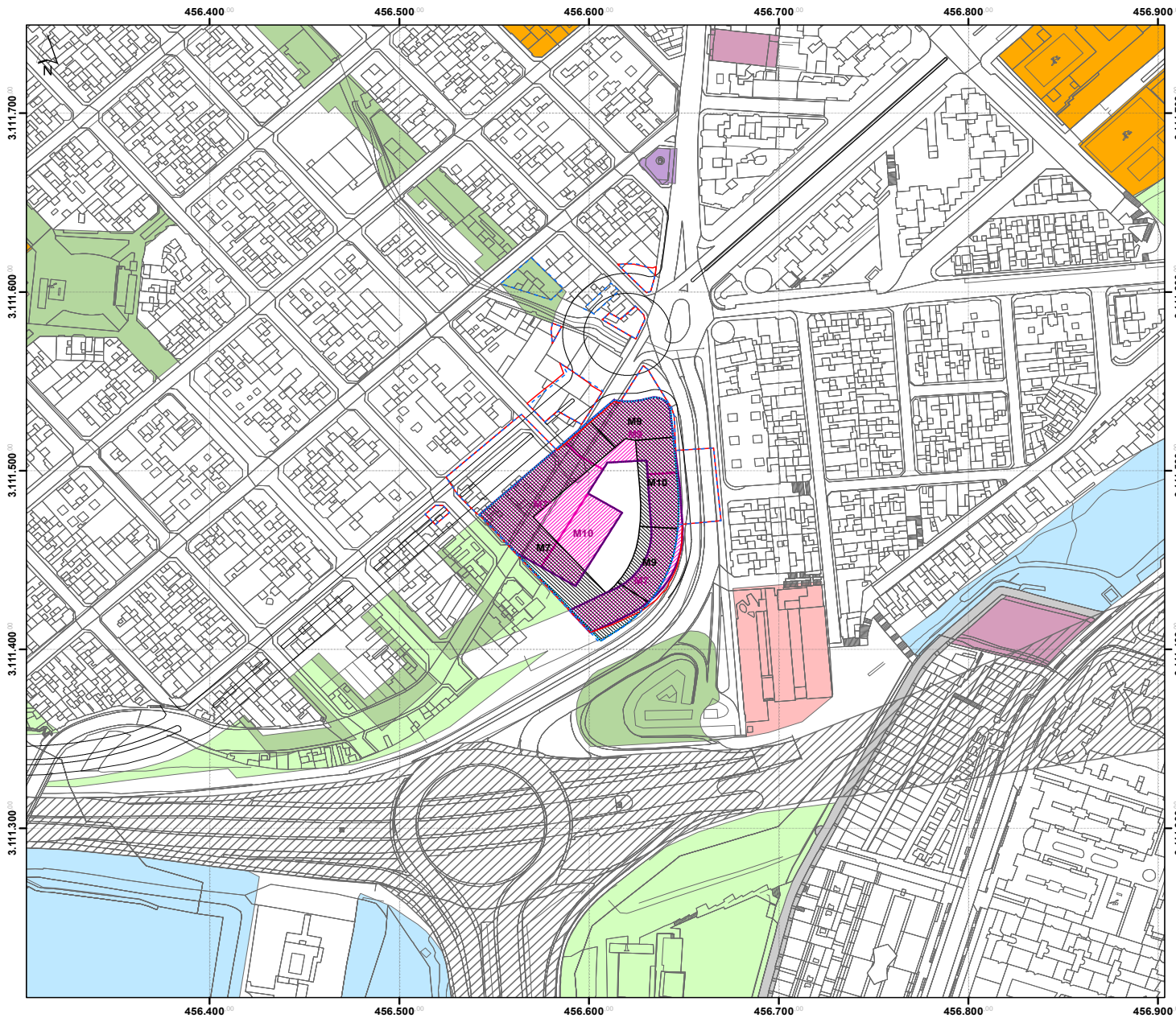
Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter

Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



LEYENDA

DELIMITACIÓN

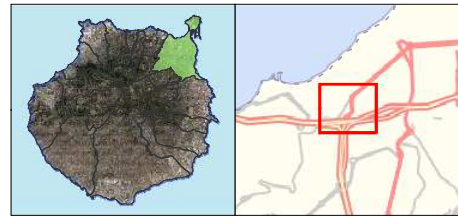
- Cartografía
- Trazado Mesa y Lopez

ALTERACIONES

- Actuación de Dotación Propuesta
- Actuación de Dotación Planeamiento Vigente
- Alineación Propuesta
- Alineación Planeamiento Vigente
- Construcción Propuesta **X - número de alturas**
- Construcción Planeamiento Vigente **X - número de alturas**

REGULACIÓN DEL SUELO

- Cultural
- Deportivo
- Educativo
- Espacio Libre
- Espacio Libre sobre Aparcamiento soterrado
- Religioso
- Sanitario
- Estación de Servicio
- Plataforma de Tránsito
- Sistema General Vial



Modificación Menor del PGO de Las Palmas de Gran Canaria
Actuación de Dotación 16
Fase: Aprobación definitiva

PROMOTOR: **Residencial Las Américas S.L.**

PLANO DE ORDENACIÓN:	Nº PLANO:
Alteraciones	OP.02
REDACTOR:	ESCALA:
URBANFIX SL	1:2.000
FECHA:	
marzo 2021	

Sistema de coordenadas:
 - REGCAN95 UTM Zone 28N
 - Datum: Red Geodésica de Canarias 1995
 - Unidades: Meter
 Cartografía base:
 - Cartografía de GRAFCAN
 - Servicio WMS de IDECanarias

2021 - 96768

05/07/2021 17:43

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS
PALMAS DE GRAN CANARIA.

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 16 “PLAZA AMÉRICA-
CAYETANA MANRIQUE (MESA Y
LÓPEZ)”

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

FASE: APROBACIÓN DEFINITIVA. MARZO 2021

TOMO III. NORMATIVA



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
C/ León y Castillo, 270 35.005



URBANFIX S.L. C/ Doctor Verneau 1, oficina 107. Vegueta – LPGC

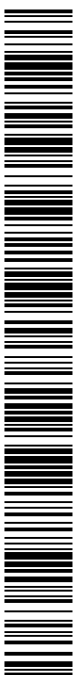
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de
Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

0006754ed100050e6fa07e53070712ac



TÍTULO I. CONTENIDO

TÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES	4
CAPÍTULO I ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO.....	4
Artículo 1. NATURALEZA JURÍDICA.....	4
Artículo 2. OBJETIVOS.....	4
Artículo 3. ÁMBITO TERRITORIAL.....	5
Artículo 4. VIGENCIA.....	5
CAPÍTULO II ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL	5
Artículo 5. DOCUMENTACIÓN.....	5
TÍTULO III. RÉGIMEN DE USOS.....	6
CAPÍTULO I RÉGIMEN DE USOS.....	6
Artículo 6. CARÁCTER DE LOS USOS.....	6
Artículo 7. USOS DE LA PARCELA RESULTANTE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	6
Artículo 8. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	6
Artículo 9. ÁMBITO DE DESARROLLO	6
TÍTULO IV. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	7
CAPÍTULO I PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO	7
Artículo 10. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	7
Artículo 11. EDIFICABILIDAD	7
Artículo 12. ALTURA.....	7
Artículo 13. RASANTES.....	8
Artículo 14. OCUPACIÓN.....	8
CAPÍTULO II PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LA PARCELA RESULTANTE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO	8
Artículo 15. LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN.....	8
Artículo 16. PARÁMETROS TIPOLOGICOS.....	8
Artículo 17. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS.....	9
Artículo 18. PARÁMETROS COMPOSITIVOS.....	9
Artículo 19. MATERIALES DE FACHADA	9
Artículo 20. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA – ESPACIO LIBRE PRIVADO	10



G006754ed100050e6fa07e530707112ac

2021 - 96768

05/07/2021 17:43

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



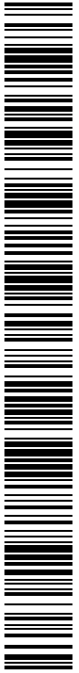
TÍTULO V. MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES EN EL MEDIO AMBIENTE 11

 Artículo 21. MEDIDAS SOBRE EL SUELO..... 11

 Artículo 22. MEDIDAS SOBRE LA VEGETACIÓN FLORA Y FAUNA..... 11

 Artículo 23. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES 11

ANEXO I. FICHA URBANÍSTICA 12



G006754ed100050e6fa07e530707112ac

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>





TÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO

Artículo 1. NATURALEZA JURÍDICA

1. El presente documento contiene la ordenación pormenorizada de la Modificación Menor – en adelante MM- en el Sector Urbanístico 07-Guanarteme: Actuación de Dotación 16 “Plaza América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”.

2. Esta ordenación se desarrolla en el marco jurídico contenido en el artículo 164 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales Protegidos de Canarias -en adelante LSENPC- y concordantes de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

3. Las determinaciones contenidas en el presente documento serán aplicables únicamente al ámbito definido en el apartado 1 de este artículo, siendo de aplicación a la misma, salvo lo dispuestamente expreso en esta ordenación, lo regulado en la modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada de 31 de julio de 2020 (BOC 28/08/2020) del vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante PGO'12).

Artículo 2. OBJETIVOS

1. El objeto genérico de la presente MM se concreta en el desarrollo de la Actuación de Dotación 16, y se enmarca en la estrategia de ordenación del PGO'12 y más concretamente en las determinaciones relativas a la prolongación del viario estructurante de la Avda. Mesa y López. Partiendo de esta determinación de carácter estructural por afectar a una vía urbana de primer orden, la Modificación Menor aborda aspectos referidos a la ordenación pormenorizada, así como las determinaciones necesarias para el desarrollo edificatorio.

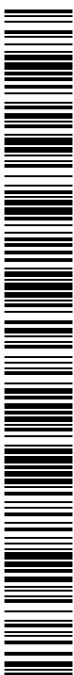
2. Como objetivos específicos se plantean:

La ordenación de los volúmenes edificables, alturas de la edificación, rasantes, ocupaciones y retranqueos. Además, se completarán las determinaciones contenidas en la Modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General aprobadas el 31/7/2020 (BOC 28/8/2020) referente a aspectos y características estéticas y compositivas de la edificación.

A) El reajuste del ámbito de actuación con la finalidad de ajustar el suelo necesario para dar cumplimiento a las nuevas determinaciones de ordenación incorporando cuatro fincas propiedad privada: Vergara 19, Vergara 17, Salvador 84 y Almansa 59, en la parte incluida dentro del ámbito de la actuación de dotación.

B) La adaptación de la Actuación de Dotación a la legislación sobrevenida.

C) La adecuación urbana de la propuesta con la mejora de la integración paisajística.



0006754ed100050e6fa07e530707112ac

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validooc/index.jsp>



2021 - 96768
REGISTRO GENERAL
05/07/2021 17:43

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

D) La ocupación de la parcela con una pieza arquitectónica de calidad proyectual que complete la fachada urbana y remate la perspectiva en su contacto con la avenida Mesa y López, por situarse en un punto de especial visibilidad desde la perspectiva de dicha calle.

Artículo 3. ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial del presente Documento viene delimitado en el Plano IU-01 "SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO".

Artículo 4. VIGENCIA

La ordenación contenida en el presente documento es inmediatamente ejecutiva una vez haya entrado en vigor con arreglo a lo dispuesto legalmente, y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de que, en la medida en que se integra plenamente en los contenidos y determinaciones del vigente PGO'12, se ajustará a las previsiones de éste al respecto.

CAPÍTULO II ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL

Artículo 5. DOCUMENTACIÓN

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la LSENPC, la MM consta del siguiente contenido documental:

- A) TOMO I.- MEMORIA INFORMATIVA Y PLANOS DE INFORMACIÓN
- B) TOMO II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN Y PLANOS DE ORDENACIÓN
- C) TOMO III.- NORMATIVA
- D) TOMO IV.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO, INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

2. En caso de discrepancia en la interpretación, tendrá primacía lo dispuesto en la normativa sobre los demás textos escritos y sobre la planimetría y, entre dos planos, el de mayor escala de definición.



G006754ed100050e6fa07e530707112ac

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



TÍTULO III. RÉGIMEN DE USOS

CAPÍTULO I RÉGIMEN DE USOS

Artículo 6. CARÁCTER DE LOS USOS

1. Los usos previstos en la presente MM se encuentran dentro de los permitidos por la normativa zonal M de aplicación que se recogen en el Capítulo 5.8. Norma Zonal M de la Modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General aprobadas el 31/7/2020 (BOC 28/8/2020) Título V. Normas Zonales.

2. La ficha de la Actuación de Dotación especifica la proporción de cada uno de ellos para ajustarlos al aprovechamiento requerido.

Artículo 7. USOS DE LA PARCELA RESULTANTE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

1. Uso Principal/Cualificado: Residencial

2. Uso Secundario/Complementario: Terciario.

3. La compatibilidad y localización de los usos se regirá por lo dispuesto en la Normativa de la Ordenación Pormenorizada recogida en el artículo 5.8.11 de la Modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO aprobadas el 31/7/2020 (BOC 28/8/2020).

Artículo 8. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

1. En el presente Documento se delimita un ámbito de actuación definido en el Artículo 3 apartado 1 del presente documento que constituye el ámbito espacial en el que se llevará a cabo la ejecución del objeto previsto en el artículo 2.

2. Este ámbito se recoge en el Plano IU-01 "Situación y Emplazamiento" y cuenta con su ficha específica, que se incorpora a la presente Normativa, y en la que se establecen las condiciones de gestión y ejecución para llevar a cabo la correspondiente actuación.

Artículo 9. ÁMBITO DE DESARROLLO

La ordenación que se desarrolla en este documento contiene la totalidad de las determinaciones urbanísticas de su ámbito territorial de ordenación, no remitiendo en ningún caso su ordenación a instrumentos urbanísticos de desarrollo; pudiendo, una vez entre en vigor, presentar los pertinentes proyectos de edificación.



0005754ed100050e6fa07e530707112ac



TÍTULO IV. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO

Artículo 10. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

1. En el ámbito de actuación de la presente MM, a cualquier actuación que se lleve a cabo, se le aplicará los parámetros de ordenación que se detallan en los siguientes artículos, sin perjuicio de la aplicación de las ordenanzas particulares que esta MM establece para cada una de las actuaciones recogidas en las fichas urbanísticas de este Plan.
2. A las parcelas incluidas en la propuesta les corresponde una ordenanza zonal M5, unido al incremento que se contempla para esta zona.

Artículo 11. EDIFICABILIDAD

1. El coeficiente de edificabilidad lucrativa es de 3,659 m²/m².
2. La edificabilidad destinada al uso Residencial es de 36.514,68 m²c.
3. La edificabilidad destinada al Uso Terciario es de 11.034,69 m²c.
4. La edificabilidad lucrativa total del ámbito es de 47.549,37 m²c.

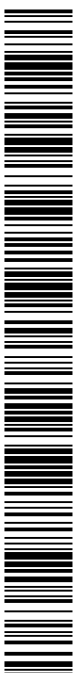
Artículo 12. ALTURA

1. Las alturas asignadas a la edificación son M7, M9 y M10, con la siguiente proporción de superficies máximas para cada una de ellas:

M7	3.310,88 m ²	56 %
M9	1.624,92 m ²	27 %
M10	996,06 m ²	17 %
Sup. parcela ocupada (*)	5931,86 m ²	100%

2. Como consecuencia de la línea de movimiento de la edificación, estos porcentajes pueden variar según si se ocupa el margen de los 3 m. hacia el interior del de la zona central del espacio libre privado. En este caso, los porcentajes de cada altura se modificarán a proporción, con la finalidad de que la conclusión no varíe.

3. Las alturas máximas para la parcela edificable se establecen en M7, M9 y M10. Las alturas permitidas no varían con respecto a las de la ordenación vigente, manteniendo básicamente la misma proporción entre ellas. La MM relocaliza estas alturas de forma que aminoren el impacto visual y paisajístico con respecto a la ordenación vigente.



G006754ed100050e6fa07e530707112ac



4. Se asigna una altura de M7 a la fachada a la Avda. Mesa y López, el lindero con la AD 12 y su continuidad en el primer tramo de la calle Mario César.

5. La M9 será de aplicación en el tramo central de la calle Mario César y en la fachada de encuentro entre las fachadas de la Avda. Mesa y López y la calle Mario César, punto de referencia por ser el elemento de remate del conjunto y focalizar en él las perspectivas visuales desde la actual Avda. de Mesa y López.

6. Se asigna una altura M10 en el tramo final de la calle Mario César hacia la Plaza de América.

7. Se permite que la altura mínima sea de dos (2) plantas menos de la señalada.

Artículo 13. RASANTES

1. La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la calle Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas. La diferencia de cota se deberá salvar configurando un espacio libre privado de parcela.

2. En esta diferencia de cota se permite el aprovechamiento con edificación bajo rasante con respecto a la C/ Mario César, a modo de zócalo, destinada a usos distintos del residencial, inclusive el terciario, y cuyas cubiertas deberán ser accesibles y serán destinadas al uso previsto de espacio libre privado en la zona central de la parcela, acondicionándose para tal uso, generándose inclusive sobre dichas cubiertas una servidumbre de uso y paso público en una superficie de al menos 1.292,51 m².

Artículo 14. OCUPACIÓN

1. El Coeficiente máximo de Ocupación de La Parcela es 0,75 m²/m².

2. A efectos de la aplicación de esta MM se define la superficie de ocupación como la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluido el vuelo. Las construcciones bajo las cubiertas destinadas a espacio libre privado de parcela, que podrán materializarse con usos distintos al residencial (inclusive los usos terciarios, aparcamientos o instalaciones), se considerarán a efectos de estas ordenanzas, excluidas del cómputo de la superficie de ocupación y del cómputo del fondo edificable de parcela.

CAPÍTULO II PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LA PARCELA RESULTANTE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO

Artículo 15. LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN

A efectos de la aplicación de esta MM, se define la línea límite de la edificación como la línea máxima, dentro de la parcela, a la que puede tender la volumetría del edificio sobre rasante.

Artículo 16. PARÁMETROS TIPOLÓGICOS



G006754ed100050e6fa07e530707112ac



1. La línea de movimiento de la edificación viene definida en el Plano OP.01 Ordenación Pormenorizada y constituye la línea que define el límite máximo de movimiento de la edificación, para la definición de su fachada en función del proyecto arquitectónico de edificación.

2. Se fija un fondo edificable mínimo de 20 metros y máximo 23 metros sobre rasante.

Artículo 17. PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS

La regulación aplicable a la parcela edificable de este ámbito es la correspondiente a la Normativa Zonal M, con las particularidades y pormenorizaciones recogidas en la ficha de ordenación de la AD 16.

Artículo 18. PARÁMETROS COMPOSITIVOS

1. En la AD-16 las mediciones de alturas y resto de parámetros compositivos, restringen el margen de las propuestas arquitectónicas SINGULARES.

2. A la establecida en la Norma Zonal M de la Modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General aprobadas el 31/7/2020 (BOC 28/8/2020) se añaden las siguientes determinaciones particulares para este ámbito:

A) En la AD-16 se permitirá que la altura mínima sea de dos (2) plantas menos de la señalada.

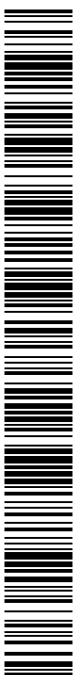
B) Dentro de las cubiertas intransitables, de forma excepcional, se podrá utilizar un plano inclinado como remate del edificio, para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45 °. En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio.

3. Se podrá sobrepasar la altura máxima establecida, como máximo en una planta o 3 metros, por razón de la formalización en plano continuo de la cubierta intransitable dispuesta como remate; a tal fin se podrá utilizar un plano inclinado.

Artículo 19. MATERIALES DE FACHADA

1. Se primará el empleo de materiales novedosos, tipo fachadas ligeras o cerramientos pesados, con soluciones compositivas y constructivas actuales.

2. La solución deberá ser valorada por los servicios técnicos municipales, para lo que se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno.



G006754ed100050e6fa07e530707112ac



Artículo 20. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA – ESPACIO LIBRE PRIVADO

1. La extensión mínima total de la superficie libre de parcela - espacio libre privado es de 2.178,51 m²s.
2. La parte del espacio libre privado en la zona interior y central de la parcela, con al menos 1.292,51 m²s de extensión, deberá configurarse de forma que pueda dar cabida a un círculo de 30 metros de diámetro, generándose sobre esa parte del espacio libre privado y, en su caso, sobre las cubiertas de las construcciones que se puedan ubicar bajo ella, una servidumbre de uso y paso público.
3. El acceso regulado desde el exterior de la parcela a dicha parte interior del espacio libre privado se realizará a través de una antesala porticada en el bajo de la fachada del edificio que quedará abierta desde el nivel de la rasante hasta una altura suficiente para permitir una conexión visual desde la calle Mesa y López en la zona de la Plaza de las Américas con la superficie libre de parcela, formal y funcionalmente continua.
4. En el interior de la parcela el espacio libre privado deberá presentarse libre de barreras visuales, pudiendo apreciarse el espacio libre en su conjunto, de forma que se mantenga la continuidad, al menos visual, del espacio libre que atraviesa el ámbito desde la calle Mesa y López hasta la AD 12.

0006754ed100050e61a07e530707112ac



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



TÍTULO V. MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES EN EL MEDIO AMBIENTE

Artículo 21. MEDIDAS SOBRE EL SUELO

Durante los procesos de obra quedará delimitado el perímetro de la parcela a fin de minimizar el impacto visual que se pudiera ocasionar hacia el exterior, mediante la instalación de vallado opaco, el orden de estacionamiento nocturno de la maquinaria y vehículos vinculados dentro del área delimitada.

Artículo 22. MEDIDAS SOBRE LA VEGETACIÓN FLORA Y FAUNA

1. Se Incorporará señalización que ayude a evitar circunstancias de las que pudieran derivar efectos negativos previsibles para con los elementos vegetales o instalaciones complementarias en la parcela como vallado, luminaria y otros elementos de embellecimiento.

2. En el caso de los de carácter privado, se procederá a la integración de elementos vegetales que respondan a especies adaptadas a las características climáticas del lugar. Estos deberán ser conservados a fin de mantener su valor natural y paisajístico, admitiéndose en estos espacios las actividades relacionadas con mantenimiento, limpieza, protección y conservación.

Artículo 23. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES

1. En cuanto al diseño de la edificación, se cuidará el acabado de la cubierta de forma que esta no genere impactos negativos al quedar expuesta a la vista desde localizaciones de mayor altitud.

2. Se procederá al soterramiento de cualquier elemento lineal.

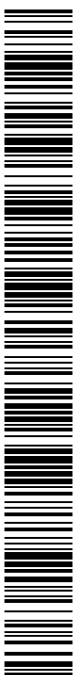
3. La selección del mobiliario urbano ha de permitir la integración armónica con la zona urbana en general y con la edificación vinculada en particular.

4. Considerando que las dimensiones de la parcela hacen concebir la necesidad y/o posibilidad de escalonar las edificaciones producto de los desniveles que se desarrollan en los bordes, se garantizará que los estudios de las cuencas visuales y la integración edificatoria, contemplen soluciones arquitectónicas singulares y unitarias que faciliten la transición desde unas alturas normativas a otras, dando solución de continuidad a la envolvente.

En Las Palmas de Gran Canaria a 19 de marzo de 2021

Carolina Ramírez Morales

Abogada. Col. N.º 2.307



0006754ed100050e6fa07e530707112ac



ANEXO I. FICHA URBANÍSTICA

Este documento solo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAG de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS	
Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA – CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"	AD-16
Hoja 1 de 2	

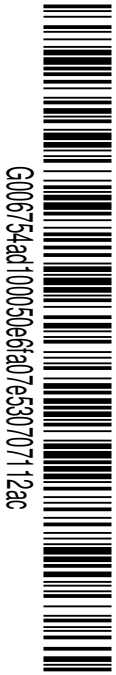
Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado	
Sector urbanístico: 07 Guanarteme	Distrito: Puerto - Canteras
Barrio: Guanarteme	Hojas RS/GS: 12-O, 13-O

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	OBJETIVOS
	<p>Las Actuaciones de Dotación AD-12, AD-13, AD-14 y AD-16 persiguen la obtención por el Ayuntamiento de los terrenos necesarios para la adecuada dotación viaria y de espacios libres del correspondiente ámbito ordenado, de acuerdo con las directrices genéricas del Plan General.</p> <p>La prolongación de la Avda. Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes. El Plan General centra sus esfuerzos en buscar soluciones de gestión, que atendiendo al interés público produzcan los menores daños posibles en los legítimos intereses de los particulares afectados por la actuación.</p> <p>La solución adoptada recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y Mesa y López en la Plaza de Las Américas, formalizada como rotonda y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo). Igual en sentido inverso.</p> <p>La parcela se encuentra en el remate de este conjunto de actuaciones, en su contacto con la avenida Mesa y López. Se sitúa en un punto de especial visibilidad desde la perspectiva de dicha calle, por lo que se requiere ocuparla con una pieza arquitectónica de calidad proyectual que complete la fachada urbana y remate la perspectiva.</p>
	<p>SISTEMA DE EJECUCIÓN</p> <p>Privado.</p>
<p>OBSERVACIONES</p> <p>La intervención se incluye en la operación de transformación paulatina que se ha ido produciendo en el barrio y un proceso generador de más renovación.</p> <p>NZ" La norma zonal establecida se diferencia de la de referencia en las particularidades que se describen específicamente.</p>	

PROPUESTA	NORMA ZONAL Y ORDENACIÓN
	<p>La Norma Zonal de aplicación es M, con las alturas máximas indicadas en el plano para cada rasante oficial de la parcela. Se establecen las alturas, las superficies máximas correspondientes a dichas alturas, el coeficiente de ocupación y la edificabilidad máximas aplicables a la parcela. Será el proyecto edificatorio concreto el que deberá definir formalmente una solución arquitectónica de calidad. Se permitirá que la altura mínima sea de dos (2) plantas menos de la señalada vinculada al remate inclinado.</p>
	<p>La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la calle Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas. En el espacio libre de parcela, destinado a espacio libre privado, se permite el aprovechamiento de esta diferencia de cota con edificación bajo rasante con respecto a la C/ Mario César, a modo de zócalo, destinada a usos distintos del residencial, y cuya cubierta deberá ser accesible y destinada al espacio libre privado previsto, acondicionándose para tal uso contemplando la servidumbre de paso y uso público.</p>
	<p>El espacio libre privado deberá mantener la continuidad con el espacio libre público de la Plaza de América, mediante una solución arquitectónica que dé calidad al espacio urbano. La servidumbre de paso citada, deberá contar con altura suficiente para resolver el acceso al espacio libre privado situado en el interior de la manzana.</p> <p>Se utilizará un plano inclinado como remate del edificio para absorber el impacto paisajístico del excesivo escalonamiento de la edificación debido a la diferencia de cota de algunas de sus fachadas, con el objeto de dar una imagen unitaria del mismo. La inclinación de este plano en ningún caso podrá superar la pendiente del terreno en esa fachada, o los 45°.</p> <p>En este caso, la planta bajo cubierta resultante computará a efectos de la altura máxima del edificio.</p>

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 05/07/2021 17:42
--	---------------------------------



Este documento solo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adaptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la suscripción de los compromisos de las condiciones de la publicación del acuerdo de la COTMAYAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ÁREAS DIFERENCIADAS

AD-16

Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA – CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"

Hoja 2 de 2

FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN

Superficie del ámbito: 12.994,48 m²s

(7.906,58 m² de parcelas computables en origen + 3.955,04 m² de viario existente, sustituido por el dominio público resultante del convenio de 23/01/(/2004).

(Se incorporan las superficies correspondientes a las nuevas parcelas de cesión en Vergara 17 y 19 y Salvador 84 y se detrae la que corresponde a la parcela situada en la C/Fernando Guanarteme 152 con C/ Almansa 61)

Superficie por uso:

Residencial: M7 = 3.310,00 m²
M9 = 1.624,92 m²
M10 = 996,06 m²

5.930,98 m²Superficie mínima de Espacio Libre privado 2.178,51 m²

(De ellos 1.292,51 m²s son espacio libre privado en la zona central inferior de la parcela con servidumbre permanente de paso y uso público)

8.645,34 m²

(ocupación máxima en planta baja)

376,01 m²

(Vergara 17 y 19)

Espacio libre público/Aparcamiento Viario

El resto: del que forma parte 121,50 m² de la C/Salvador 84)

La distribución del uso residencial, podrá alterarse en base a las determinaciones de la presente ficha, que permiten quedarse dos (2) plantas por debajo de la establecida e incrementar una (1) planta en partes del proyecto vinculada al recurso formal de utilización de cubierta inclinada que homogenice el escalonamiento del volumen edificado. La compatibilidad y localización de los usos se regirá por lo dispuesto en la Normativa de la Modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO aprobadas el 31/7/2020 (BOC 28/8/2020)

Edificabilidad del ámbito:

Edificabilidad lucrativa:

Edificabilidad **residencial**: 36.514,68 m²cEdificabilidad **terciaria**: 11.034,69 m²c (edificabilidad computable según normativa comercial)Edificabilidad lucrativa total: 47.549,37 m²cCoeficiente edificabilidad lucrativa: 3,659 m²/m²Edificabilidad **dotacional**: 0,00 m²cEdificabilidad total: 47.549,37 m²cCoeficiente edificabilidad total: 3,659 m²/m²

Obligaciones de los propietarios de la AD-16:

Respecto al cumplimiento de los deberes de los propietarios de la presente Actuación de Dotación, se hará conforme lo que se establezca en el artículo 54 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación



C006754ed100050e6fa07e53070712ac

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

2021 - 96768

05/07/2021 17:43

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

MODIFICACIÓN MENOR

DEL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS DE G. C.

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 16 “PLAZA AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)”

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

FASE: APROBACIÓN DEFINITIVA. MARZO 2.021

TOMO IV.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

INFORME DE SOSTENIBILIDAD

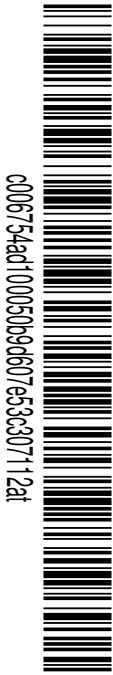
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
C/ León y Castillo, 270 35.005



URBANFIX S.L.P. C/ Doctor Verneau 1, oficina 107. Vegueta – LPGC



0005754ed100050b9d607e53c307112at

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

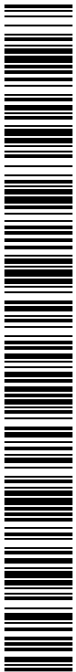
2021 - 96768

05/07/2021 17:43

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

CAPÍTULO I. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA.....	I-2
1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	I-3
2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	I-3
2.1. Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas.....	I-4
2.1.1. Flujos de salida.....	I-6
2.1.1.1. Inversiones públicas.....	I-6
2.1.1.2. Conservación, mantenimiento y reparación.....	I-6
2.1.2. Flujos de entrada.....	I-8
2.1.2.1. I.C.I.O.....	I-8
2.1.2.2. I.I.V.T.N.U.....	I-8
2.1.2.3. TASAS.....	I-9
2.1.2.4. I.B.I.....	I-9
2.1.2.5. I.A.E.....	I-10
2.1.2.6. I.V.T.M.....	I-10
2.2. Cuenta General del Ayuntamiento.....	I-11
2.2.1. Indicadores presupuestarios.....	I-12
2.2.2. Indicadores financieros.....	I-14
2.2.3. Conclusiones.....	I-15
2.3. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.....	I-16
3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	I-17
3.1. Rentabilidad de la actuación.....	I-18
3.2. Adecuación a los límites del deber legal de conservación.....	I-20
3.3. Equilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación.....	I-22
4. RESUMEN Y CONCLUSIONES.....	I-23
5. ANEXOS.....	I-27
5.1. PGO LPGC 2012 – Ficha AD 16.....	I-27
5.2. Gastos de mantenimiento y conservación.....	I-29
5.3. Estudio de Mercado.....	I-30
5.4. Viabilidad económica de la promoción.....	I-36
5.5. Tipo de Capitalización y Prima de Riesgo.....	I-42



000754ed100050b9d607e53c307112at

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validoc/index.jsp>



CAPÍTULO I. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA

Desde el punto de vista de la programación urbanística, el Plan General es la anticipación de la forma física de la ciudad, lo que le convierte, en definitiva, en la expresión de un modelo territorial al servicio de una estrategia a largo plazo de la ciudad.

Por ello, podemos distinguir entre Plan y Programa. El Plan detecta problemas y propone soluciones sin caer en la utopía y su temporalidad no está ni tiene que estar, sujeta a un periodo determinado, ni en función de la coyuntura económica del momento. El Programa, en cambio, prioriza las acciones en función de la necesidad detectada y de los intereses sociales y en función de los recursos previsiblemente disponibles. En ese sentido el Programa es un documento adaptable en el tiempo en función de los procesos de evolución continua de la sociedad, de la ciudad y de la coyuntura económica del momento, pero manteniendo, en todo momento, los objetivos planteados desde el Plan.

El Plan General establece la regulación del suelo en todo el término municipal y, por tanto, sus determinaciones son para la ciudad en su conjunto. Por ello, la programación urbanística tiene que referirse y abarcar la ciudad en su totalidad. Ello supone que ha de referirse a un gran número de elementos cuya realización no es competencia exclusivamente municipal.

En este documento, se trata de estudiar la propuesta planteada por la entidad "RESIDENCIAL LAS AMÉRICAS, S.L.", con la finalidad de proceder a regular las determinaciones urbanísticas que, con objeto de la presente Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de 2012 (PGO LPGC 2012), van a operar en la AD - 16 situada en el sector 07 - Guanarteme.



0005754e4d100050b9d607e53c307112at



1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

La presente Modificación Menor no conlleva cambio alguno respecto de las previsiones del Programa de Actuación y del Estudio Económico y Financiero del Plan General de Ordenación del 2012.

2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En virtud de lo dispuesto en el **artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), en cuanto a los contenidos específicamente económicos, para proceder a una correcta **“evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano”**.

En primer lugar, se trata de realizar una evaluación del **impacto de la actuación urbanizadora** en las Haciendas Públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la **ejecución y mantenimiento** de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

En segundo lugar, se trata de realizar un análisis de la **suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos**, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.

En definitiva, se trata de asegurar unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.

Estos nuevos requerimientos legales, han generado un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes. Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

En resumen, el objetivo fundamental del Informe de Sostenibilidad Económica, debe ser la correcta evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, con el propósito de superar los paradigmas tradicionales del urbanismo español del Siglo XX, basado en el desarrollismo y en la creación de nueva ciudad mediante el consumo de nuevo suelo.

Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo muy necesario, pero en la actualidad parece claro también, que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente.



000754ed100050b9d607e53c307112at



2.1. Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas

Para proceder a una adecuada estimación, del impacto sobre la Hacienda Local de la realización de las acciones propuestas, puede ser de utilidad hacer un análisis presupuestario y contable de las principales magnitudes de referencia en este ámbito.

La hacienda de las entidades locales está constituida por los siguientes recursos:

- a) Los ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.
- b) Los tributos propios clasificados en tasas, contribuciones especiales e impuestos y los recargos exigibles sobre los impuestos de las Comunidades Autónomas o de otras entidades locales.
- c) Las participaciones en los tributos del Estado y de las Comunidades Autónomas.
- d) Las subvenciones.
- e) Los percibidos en concepto de precios públicos.
- f) El producto de las operaciones de crédito.
- g) El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.
- h) Las demás prestaciones de derecho público.

Fundamentalmente, las haciendas locales se sustentan regularmente, por los recursos enumerados en el anteriormente citado apartado b), es decir, los **tributos**, que se clasifican en:

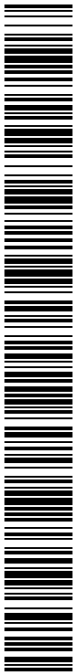
Tasas: originadas por la prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal.

Contribuciones especiales: originadas por la realización de obras o por el establecimiento o ampliación de servicios municipales.

Impuestos: que son aquellos tributos exigidos sin contraprestación, cuyo hecho imponible está constituido por negocios, actos o hechos que ponen de manifiesto la capacidad económica del contribuyente.

Por otra parte, la inversión municipal puede ser financiada con recursos **endógenos** y **exógenos**, caracterizándose los primeros por ser más regulares en el tiempo y la Corporación Local tener una mayor capacidad de control sobre los mismos, estos son:

- a) Ahorro neto
- b) Créditos (amortizables con el ahorro futuro)
- c) Contribuciones Especiales
- d) Subvenciones finalistas de Capital (procedentes de "otras Administraciones")
- e) Ingresos no tributarios (convenios urbanísticos, venta de patrimonio municipal de suelo,...)



000754ed100050b9d607e53c307112at



Los dos primeros, el ahorro y el crédito, dependen directamente de los ingresos ordinarios del Ayuntamiento. El resto, aunque también incluidos en los presupuestos municipales, evolucionan de una manera muy variable al depender de obras concretas, o de la disponibilidad o voluntad de las otras administraciones.

Es decir, la capacidad de inversión municipal financiada con recursos propios del Ayuntamiento se sustenta en el nivel de ahorro anual, y a la vez, de la aplicación del ahorro entre inversión directa y endeudamiento. El ahorro neto dependerá, básicamente, de la estructura impositiva municipal que, al tiempo que permita el funcionamiento de los servicios, además le proporcione un remanente para financiar la obra pública nueva. Cuando esto no ocurre, la vía más utilizada por las Administraciones Públicas es recurrir al crédito (endeudamiento). En consecuencia, el crédito destinado a la inversión supone disponer de recursos futuros en el presente, que se financiaran con el ahorro futuro.

Los recursos **exógenos** no son controlables por el Ayuntamiento al depender de aspectos legales, políticos, y de la capacidad de captar recursos de terceros (Unión Europea, Gobierno Estatal o Autonómico, Cabildos,...). Estos recursos son una fuente de financiación alternativa para aumentar las inversiones reales, sin necesidad de acudir a los endeudamientos.

En el caso concreto de este documento, se trata de estudiar los impactos para la Hacienda Pública de la propuesta de intervención, que se pretende llevar a cabo en Las Palmas de Gran Canaria, distrito Puerto – Canteras, en el barrio de Guanarteme, zona de Plaza de América – Cayetana Manrique – Mesa y López, en forma de Actuación de Dotación (AD-16).

Conforme se ha expuesto en apartados anteriores, se van a producir flujos financieros de salida y de entrada, como consecuencia de las intervenciones propuestas, de forma resumida se pueden enumerar los siguientes:

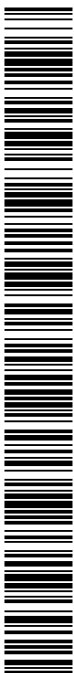
Flujos de Salida:

- Intervenciones propuestas (inversión)
- Conservación, mantenimiento y reparación (anual)

Flujos de Entrada:

- Cesiones de suelo
- Plusvalías
- Tasas
- Contribuciones especiales
- Impuestos
- Subvenciones
- Precios públicos
- Operaciones de crédito

Los principales tributos que se suelen generar, como consecuencia de la ejecución de un instrumento de ordenación son:



000754ed100050b9d607e53c307112at

**Puntuales:**

- I.C.I.O. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras
- I.I.V.T.N.U. Impuesto s/ incremento del valor de terrenos de naturaleza urbana
- TASAS Licencias; Autorizaciones; Ocupación de la vía pública; Aperturas...

Recurrentes:

- I.B.I. Impuesto sobre bienes inmuebles
- I.A.E. Impuesto Actividades Económicas
- I.V.T.M. Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

2.1.1. Flujos de salida

En cuanto a los flujos de salida, se han agrupado en dos epígrafes: el primero está referido a las inversiones públicas propuestas que puedan ser imputables a la Actuación de Dotación, estos flujos serán puntuales durante la gestión y ejecución material de la misma; el segundo, viene contemplar los costes de conservación, mantenimiento y reparación, que van a ser recurrentes en el tiempo y se van estimar anualmente, para su integración en el presupuesto de gastos de la corporación.

2.1.1.1. Inversiones públicas

La presente Modificación Menor no conlleva cambio alguno de las previsiones al respecto del vigente Plan General de 2012.

2.1.1.2. Conservación, mantenimiento y reparación

Para el análisis del mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios, se distinguen dos casos diferenciados:

- La puesta en servicio de las dotaciones generales y locales.
- El mantenimiento de las mismas.

En el caso de la puesta en servicio de las dotaciones generales y locales, estos costes ya se encuentran incluidos dentro de los totales considerados en la evaluación de la implantación de los servicios y ejecución de obras de urbanización, donde no sólo se incluye la instalación y obras de estos, sino todos aquellos costes necesarios para la puesta en servicio y buen funcionamiento de estos.

En cuanto al mantenimiento de las infraestructuras consideradas, cabe decir que en cualquier estudio y evaluación económica, estos costes están adquiriendo mayor relevancia en su análisis, ya que se trata de cuantificar los flujos financieros futuros, para que las inversiones previstas ofrezcan un servicio adecuado y satisfactorio, para los fines propuestos en el programa de actuación.

Por otra parte, el cálculo de estos costes no suele ser especialmente problemático, dado que pueden estimarse por comparación con el coste de infraestructuras similares, así como la distribución en el tiempo. En determinadas infraestructuras este coste resulta rutinario, en otros casos, se necesita ese



0005754ed100050b9607e53c307112at



mantenimiento de rutina, pero al cabo de un determinado periodo de tiempo, debe realizarse una inversión mayor derivada de la reposición de parte de la infraestructura, para asegurar su buen funcionamiento y servicio. Los costes de mantenimiento de las infraestructuras, por lo general, se sitúan en torno a un rango del 1 al 10% del coste de ejecución de las mismas, dependiendo del tipo de mantenimiento requerido.

Dentro de las actividades de mantenimiento se pueden diferenciar dos tipos:

Mantenimiento rutinario, que consiste en la inversión continua sobre dicha infraestructura para conservar sus buenas condiciones.

Mantenimiento de refuerzo, que como su propio nombre indica, consiste en la reposición y refuerzo de ciertos elementos para asegurar su funcionamiento. El mantenimiento rutinario se realiza de forma continua a lo largo de la vida útil de todas las infraestructuras, mientras que el mantenimiento de refuerzo se lleva a cabo sobre algunas infraestructuras, no todas, cada cierto periodo de tiempo en el transcurso de la vida útil de la misma, suponiendo por ello una mayor inversión.

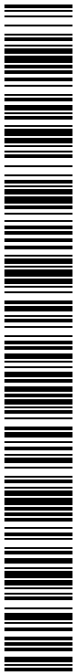
En el caso de los espacios libres, el mantenimiento se considera rutinario, por lo que su coste se sitúa en un 1% al 7%, dependiendo de cada caso. Y en el caso de los viarios, el mantenimiento es rutinario, pero pasado un periodo determinado de tiempo se debe volver a pavimentar y reforzar, por lo que su coste de mantenimiento va a ser mayor, situándose en un porcentaje constante entre el 3% al 9% a lo largo de toda su vida útil.

En general, el mantenimiento de las infraestructuras, que son necesarias para la prestación de los servicios y los servicios, pueden ser:

- Suministro de energía eléctrica (líneas de alta y media tensión, centros de transformación y distribución, red de baja tensión, alumbrado público, etc.)
- Abastecimiento (depósitos de agua, canales, redes de distribución, etc.)
- Saneamiento (redes de alcantarillado, estaciones de impulsión y bombeo, depuradoras, etc.)
- Telecomunicaciones (redes de telefonía, de cable, etc.)

Estos mantenimientos, corren a cargo de las distintas empresas suministradoras y en última instancia los soporta el consumidor final, a través del abono de las facturas por los servicios correspondientes.

Conforme al análisis de la Hacienda Pública de la Corporación, la ponderación del impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá en términos de "Balance Fiscal Municipal" o "Ahorro Bruto", como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.



000754ed100050b9d607e53c307112at

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDOcr/index.jsp>

En el caso concreto de este documento, a pesar que este suelo cuenta con los servicios legalmente establecidos para ser considerado urbano consolidado, como quiera que esta actuación puede tener diversas repercusiones económico financieras, se han de ponderar y estimar los recursos empleados para realizar las inversiones y su posterior mantenimiento, así como los recursos presupuestarios que puedan generarse, desde el punto de vista de los ingresos.

La inversión directa prevista ya ha sido estimada por el PGO 2012, se han de cuantificar los costes anuales de conservación y mantenimientos de la misma, que se han evaluado en función de un módulo por metro cuadrado.

Conservación (anual)(m2 x eur/m2)	2.049,00	6,00	€	12.294,00
--	----------	------	---	------------------

Nota: el módulo de coste anual para conservación EL ha sido obtenido del PGO LPGC 2012 (ver anexos).

2.1.2. Flujos de entrada

2.1.2.1. I.C.I.O.

En cuanto a los flujos generados por el **“Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras” (I.C.I.O.)**, constituye el hecho imponible del impuesto de la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obra urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.

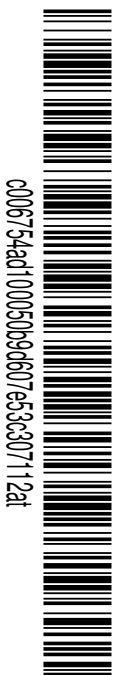
La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla. El tipo de gravamen se establece en función del importe de la base imponible.

El artículo 6 de la ordenanza fiscal reguladora, dispone que la cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. El tipo de gravamen es el 4 %, aplicado sobre el P.E.M.

2.1.2.2. I.I.V.T.N.U.

En cuanto a los flujos generados por el **“Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana” (I.I.V.T.N.U.)**, es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

La base imponible de este Impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza Urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo del período de tiempo comprendido entre la realización de Hecho Imponible y la anterior transmisión del bien, con un máximo de veinte años. En las transmisiones de terrenos, el valor en el momento del devengo, será el que tenga fijado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.



0005754ed100050b9d607e53c307112at



En esta Memoria no se ha estimado su impacto, ya que se desconocen las circunstancias específicas de las futuras transmisiones, al ser datos personales protegidos, lo que no impide considerar que se han de producir estos flujos y pueden reforzar el análisis ex post de las cuentas de ingresos.

2.1.2.3. TASAS

Los ayuntamientos podrán establecer y exigir tasas por la prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal. Las principales tasas que se pueden generar como consecuencia de la gestión y ejecución material de las acciones propuestas en este documento, son las siguientes:

Tasas por tramitación y expedición de documentos administrativos

Tasa por el otorgamiento de licencias para instalaciones, construcciones y obras

Tasa por licencias de primera actividad y para la apertura de establecimientos

En este informe se han estimado unos ingresos puntuales por tasas por la obtención de la licencia de primera ocupación (1% sobre P.E.M.) y otra cuantía que incluye diversas tasas por acometidas, ocupación de viarios, canalizaciones... que se cifra en tanto alzado en el 1% sobre el P.E.M.

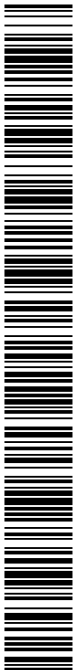
2.1.2.4. I.B.I.

En cuanto a los flujos generados por el "Impuesto sobre Bienes Inmuebles" (I.B.I.), constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos, sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- a) Concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos
- b) Derecho real de superficie
- c) Derecho real de usufructo
- d) Derecho de propiedad

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

La base liquidable de este impuesto será el resultado de practicar en la base imponible las reducciones, que en su caso, legalmente correspondan según lo establecido en los artículos 67 al 70 del TR LRHL. La base liquidable se notificará conjuntamente con la base imponible en los procedimientos de valoración colectiva. Dicha notificación incluirá la motivación de la reducción aplicada mediante la indicación del valor base que corresponda al inmueble así como de los importes de dicha reducción y de la base liquidable del primer año de vigencia del nuevo valor catastral en este impuesto.



0005754e4d100050b9d607e53c307112at

Se ha estimado un módulo de cálculo para cada tipología edificatoria, basado en los recibos del impuesto pagados en el ejercicio 2017, de los inmuebles edificados colindantes, de lo que se han obtenido los valores de 7,50 - 3,50 - 6,00 euros / m²c, para uso residencial, garajes y terciario, respectivamente.

2.1.2.5. I.A.E.

En cuanto a los flujos generados por el **"Impuesto sobre Actividades Económicas" (I.A.E.)**, están sujetas las personas físicas, jurídicas y las entidades a que se refiere el art. 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, siempre que realicen en territorio nacional actividades empresariales, profesionales o artísticas.

No obstante, se encuentran exentos del Impuesto entre otros, los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, sociedades civiles y entidades sin personalidad jurídica que constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición (artículo 35.4 de la Ley General Tributaria), que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros, así como, los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de su actividad en territorio español, durante los dos primeros períodos impositivos de este impuesto en que se desarrolle aquella (artículo 82.1 b) del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales).

En este caso, se ha estimado un módulo de cálculo, basado en los recibos del impuesto pagados en el ejercicio 2017, de un establecimiento comercial situado en la Avenida de José Mesa y López, el cual está siendo explotado por la misma enseña que pretende desarrollar el uso comercial en este ámbito.

2.1.2.6. I.V.T.M.

En cuanto a los flujos generados por el **"Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica" (I.V.T.M.)**, grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualesquiera que sean su clase y categoría. Se considera vehículo apto para la circulación el que hubiera sido matriculado en los registros públicos correspondientes y mientras no haya causado baja en los mismos. A los efectos de este impuesto, también se considerarán aptos los vehículos previstos de permisos temporales y matrículas turísticas.

	EUROS
De menos de 8 caballos fiscales	20,95 €
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	56,57 €
De 12 caballos hasta 15,99 caballos fiscales	119,42 €
De más de 16 caballos hasta 19,99 caballos fiscales	148,75 €
De 20 caballos fiscales en adelante	185,92 €

Con arreglo al número de plazas de garaje estimadas en el estudio de viabilidad económica (ver anexos) se han previsto edificar 550 plazas para las viviendas y otras 550 plazas para uso comercial y de oficinas, en este caso se puede estimar que son susceptibles de ser generadas $550 + (550/2) = 825$ primeras matriculaciones o incorporaciones al censo municipal de ese número de vehículos, por nueva adquisición o traslado de sus propietarios a ese ámbito territorial, con arreglo a las tarifas fijadas por la ordenanza



0005754ed100050b9d607e53c307112at



fiscal reguladora, se han elegido las categorías de menos de 8 caballos fiscales hasta los 15,99 para distribuir los vehículos (300+300+225), se han elegido los valores inferiores para obtener una cuantía muy probable de ser superada por la realidad, es decir, se trata de una estimación con criterio conservador.

2.2. Cuenta General del Ayuntamiento

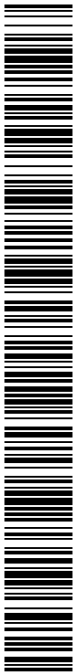
Para determinar el impacto de la modificación puntual del instrumento de planeamiento, en las Haciendas Públicas afectadas, parece adecuado realizar un análisis de la **Cuenta General del Ayuntamiento** de Las Palmas de Gran Canaria.

La ponderación del impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá en términos de "Balance Fiscal Municipal" o "Ahorro Bruto", como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

Con este propósito, se han consultado los informes definitivos de la fiscalización de la "Cuenta General" de este término municipal, elaborados por la **Audiencia de Cuentas de Canarias**, para los ejercicios 2011 a 2015, ya que son los 5 últimos disponibles.

Como consecuencia, se exponen a continuación algunas de las principales consideraciones del Análisis Económico y Financiero de la "Cuenta General" para el ejercicio 2015, tales como:

- La principal fuente de financiación de la Entidad en el ejercicio fue el capítulo 1 (Impuestos directos), que alcanzó el 39,1 % de los derechos reconocidos, seguido en importancia del capítulo 4 (Transferencias corrientes) con el 35,5 %.
- El principal componente del gasto fue el capítulo 1 (Gastos de personal), que representó el 35,6 % de las obligaciones reconocidas. Le sigue el capítulo 2 (Gastos corrientes en bienes y servicios), que supuso el 27,9 % del total del gasto.
- Las modificaciones netas de crédito para gastos supusieron el 11 % de los créditos iniciales del Presupuesto, correspondiendo el mayor volumen de las mismas al capítulo 9.
- Los grados de ejecución del presupuesto de ingresos y gastos fueron elevados, en tanto que los niveles de realización de los cobros y pagos se situaron en, niveles intermedios y elevados, el 82,3 % y 95,6 %, respectivamente, habiendo alcanzado la eficacia en la gestión recaudatoria un 81,6 %.
- Los importes pendientes de cobro en ejercicios cerrados eran elevados.
- La carga financiera del ejercicio alcanzó el 15,6 % de los derechos reconocidos netos por operaciones corrientes.



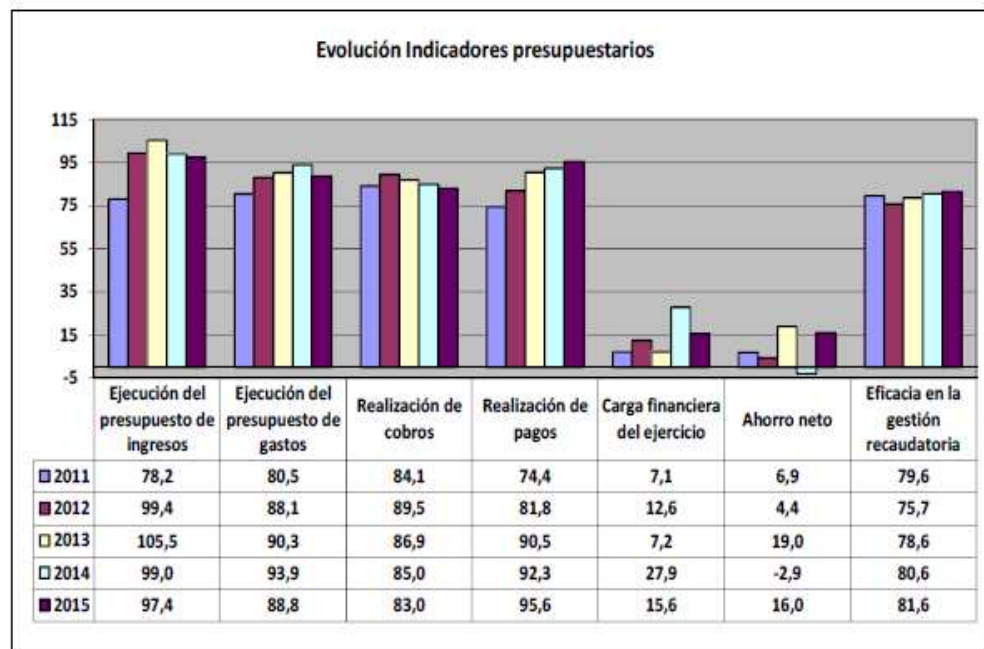
000754ed100050b9d607e53c307112at

- El Resultado presupuestario ajustado fue positivo, debido a que los ingresos generados en el ejercicio fueron suficientes para atender a los gastos, al igual que el Remanente de tesorería para gastos generales.

Por otra parte, se expone a continuación un Análisis de los principales indicadores **presupuestarios** y **financieros**.

2.2.1. Indicadores presupuestarios

A continuación se realiza un análisis de la evolución en cinco ejercicios de siete indicadores presupuestarios relevantes.

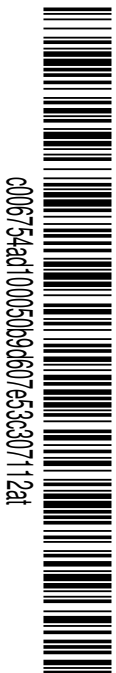


Ejecución del presupuesto de ingresos

El índice de ejecución de ingresos mide el porcentaje de las previsiones definitivas de ingresos que han dado lugar al reconocimiento contable de derechos liquidados. Se debe tener en cuenta que, en el caso de las modificaciones de crédito financiadas con el Remanente de tesorería para gastos generales o Excesos de Financiación Afectada, estas fuentes de financiación no figuran como derechos reconocidos, lo que sesga este indicador.

Valores para este índice mayores al 90 % se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la formulación de unas previsiones excesivas de ingresos.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 19,2 puntos porcentuales.





Ejecución del presupuesto de gastos

El índice de ejecución de gastos expresa el porcentaje que suponen las obligaciones reconocidas con cargo al presupuesto de gastos del ejercicio corriente en relación con el volumen de créditos definitivos.

El índice de ejecución de gastos, que nos muestra el grado en que los créditos definitivos han dado lugar al reconocimiento de obligaciones, también ha de alcanzar valores superiores al 80 %.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 8,3 puntos porcentuales.

Realización de cobros

El índice de cumplimiento de los cobros refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo al presupuesto corriente que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario. Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad Pública para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80 %, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

No se observan cambios significativos en la evolución de este indicador en los ejercicios analizados.

Realización de pagos

El índice de cumplimiento de pago de los gastos refleja el porcentaje de obligaciones reconocidas durante el ejercicio con cargo al presupuesto corriente que han sido pagadas durante el mismo.

Valores para este índice entre el 80 % y el 90 % se consideran satisfactorios; en cambio, valores inferiores alertan sobre la posible existencia de dificultades en la tesorería.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 21,2 puntos porcentuales.

Carga financiera del ejercicio

Este indicador relaciona por cociente la carga financiera del ejercicio (obligaciones reconocidas por los capítulos 3 y 9) con los derechos liquidados por operaciones corrientes.

Cuanto menor sea el peso de la carga financiera en relación con los ingresos corrientes, mayor margen de maniobra tendrá la Entidad para financiar sus inversiones.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 8,5 puntos porcentuales.

Ahorro neto



0005754ed100050b9d607e53c307112at



El índice de ahorro neto se obtiene dividiendo el ahorro neto (derechos reconocidos corrientes menos obligaciones reconocidas corrientes y obligaciones reconocidas del capítulo 9), por el volumen de derechos liquidados por operaciones corrientes.

Este indicador refleja la capacidad que tiene la Entidad de atender con sus recursos ordinarios a sus gastos corrientes, incluida la imputación al presente de las deudas contraídas en el pasado para la financiación de las inversiones. Debe presentar valores positivos.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 9,1 puntos porcentuales.

Eficacia en la gestión recaudatoria

El índice de gestión recaudatoria refleja el porcentaje de derechos liquidados con cargo a los ingresos tributarios y precios públicos que han sido cobrados durante el ejercicio presupuestario. Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos de los capítulos 1, 2 y 3, es decir, el ritmo de cobro.

En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80 %, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

En la evolución de este indicador en los ejercicios analizados se observa un aumento de 2 puntos porcentuales.

2.2.2. Indicadores financieros

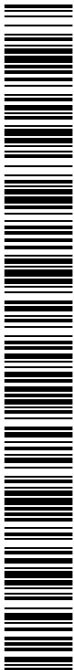
Se realiza una descripción de tres indicadores financieros con indicación del valor que a juicio de la Audiencia de Cuentas de Canarias resulta razonable.

Liquidez inmediata

Se obtiene determinando el porcentaje que suponen los fondos líquidos (dinero disponible en caja y bancos, así como otras inversiones financieras temporales con un alto grado de liquidez) con relación a las obligaciones presupuestarias y no presupuestarias a corto plazo.

Este indicador refleja a 31 de diciembre el porcentaje de deudas presupuestarias y no presupuestarias que pueden atenderse con la liquidez inmediatamente disponible. Cuanto mayor sea este porcentaje, menor es el riesgo financiero de la Entidad, si bien un valor excesivo revelará un excedente de liquidez que habrá que colocar. Ahora bien, dado que habitualmente se considera que el valor del ratio debería situarse en el intervalo 0,70-0,90 niveles superiores pondrían de manifiesto un excedente de tesorería que debería ser objeto de inversión por parte de la Entidad, al objeto de obtener una rentabilidad más adecuada.

En el ejercicio 2015 este indicador asciende a 1,6 en tanto por uno.



000754ed100050b9d607e53c307112at



Relación de endeudamiento

Se define como el cociente, en tanto por uno, entre las agrupaciones de provisiones y acreedores a corto plazo (pasivo corriente), sobre las agrupaciones de provisiones y acreedores a largo plazo (pasivo no corriente) del pasivo del balance.

Indica qué porcentaje representa el exigible a corto plazo, sobre las obligaciones reembolsables a largo plazo. Un valor superior a 1 indica un mayor volumen de deuda a corto plazo que de deuda a largo plazo, y a la inversa. Cuanto más se aproxima su valor a cero, mayor es el peso de las obligaciones a largo plazo sobre el total de obligaciones a corto y a la inversa.

En el ejercicio 2015 este indicador asciende a 0,8 en tanto por uno.

Endeudamiento por habitante

El índice relativo a la deuda per cápita, o endeudamiento por habitante, se obtiene dividiendo el pasivo corriente y el no corriente existente a 31 de diciembre entre el número de habitantes. Este indicador refleja el montante de deuda per cápita, y ha de ser analizado observando su evolución a lo largo del tiempo.

Obviamente, cuanto mayor sea esta ratio, mayor es el nivel de endeudamiento de la Entidad y mayor riesgo de insolvencia se produce.

En el ejercicio 2015 este indicador asciende a 338,1 euros por habitante.

2.2.3. Conclusiones

Esta corporación municipal, presenta datos saneados en su Cuenta General, los Balances Fiscales, Ahorro Bruto y Neto, tienen una evolución positiva exceptuando el correspondiente al ejercicio 2014, que se enmarca en los años centrales del ciclo económico de recesión mundial, que afortunadamente está siendo superada en la actualidad

Ahorro Brutos superiores al 15% (en 2013 casi alcanza el 20%), como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por las nuevas actuaciones urbanizadoras (ingresos corrientes), indican que este Ayuntamiento no debe tener problemas para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

En general, el Resultado presupuestario ajustado es positivo, lo que permite que los ingresos generados en cada ejercicio sean suficientes para atender a los gastos, al igual que le Remanente de Tesorería para los gastos generales.



000754ed100050b9d607e53c307112at



2.3. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

En términos de “Teoría Económica” se puede definir a la “producción” (Y, PIB, PNB, RD...) como una función que depende de los diferentes factores productivos, que intervienen y se combinan, para dar como resultado bienes y servicios que son objeto de transacción en el “mercado” (oferta y demanda).

En forma de ecuación matemática:

$$Y = f(T; L; K; I + D + i; \dots)$$

Dónde: T es la tierra, suelo o recursos naturales disponibles para ser utilizados en el proceso productivo; L es la fuerza de trabajo, que depende de la población tanto residente como flotante; K es el capital (bienes de inversión, existencias, mercaderías...) o recursos financieros disponibles, para generar activos y fondo de maniobra empresarial; I + D + i (investigación + desarrollo + innovación), como factores intelectuales y de iniciativa en la emprendeduría, actualmente vitales, que marcan la diferencia en el desarrollo económico moderno.

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es un medio de garantizar la oferta para una conveniente implantación de empresas y profesionales, que puedan generar nuevas oportunidades de actividad económica y empleo, frente a las determinaciones que contemplan el suelo destinado a suelo residencial, que deben hacer frente al crecimiento de la población o los nuevos requerimientos habitacionales de los residentes, visitantes o turistas.

En este sentido, cabe considerar que las propuestas de la Ordenación Urbanística vigentes (PGO) han tenido en cuenta la previsión de suelo necesario para estos fines, por lo que basta remitir en este punto a los contenidos y determinaciones específicas, que justifican el adecuado equilibrio entre lo programado para uso residencial y el destinado a usos productivos.

En cualquier caso, esta propuesta de actuación propone con respecto a las previsiones del vigente PGO 2012, un aumento del porcentaje proporcional del uso terciario frente al residencial en la total edificabilidad resultante del ámbito, así como un incremento de superficie construida para uso terciario, con un escaso incremento de la edificabilidad residencial y con un desarrollo terciario previsto, que debe redundar en el desarrollo económico y social de la zona.

En general, parece que esta propuesta puede mejorar las expectativas de en la generación de empleo y actividad económica, lo cual debe ser tenido en cuenta a la hora de la planificación urbana, dotando a los suelos de las mayores posibilidades de aprovechamiento lucrativo, dentro del cumplimiento de todos los deberes legales, tanto medio ambientales como jurídico formales.



000754ed100050b9d607e53c307112at



3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Como ya se ha comentado anteriormente, en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, su artículo 305 referente a la “**memoria de viabilidad económica**” (MVE), dispone que... “La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal”.

Por otra parte, para proceder a la “**evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano**”, se deben seguir los preceptos del artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), en cuanto a los contenidos específicamente económicos, es necesario destacar los mandatos de los apartados 4 y 5 del citado artículo 22.

En concreto, el apartado 5 dispone que: “La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria** que asegure su **viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”

No se debe confundir «**sostenibilidad económica**» con «**viabilidad económica**», ya que esta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone. En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

Pese a que se han declarado inconstitucionales y nulas, la redacción original de los contenidos preceptuados en las letras a), b), c), d) y e) del apartado 5 del artículo 22, del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre (BOE miércoles 17 de enero de 2018), se puede tratar de analizar y evaluar:

Rentabilidad de la actuación

Adecuación a los límites del deber legal de conservación

Equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la actuación



000754ed100050b9d607e53c307112at



3.1. Rentabilidad de la actuación

Como ya se ha venido poniendo de manifiesto, la MVE trata de evaluar que las actuaciones sobre el medio urbano, “sean o no de transformación urbanística”, sean viables económicamente en términos de “rentabilidad” para los operadores privados, con clara atención a cómo afecte a la situación jurídica de los propietarios.

A diferencia del ISE, el acento hay que ponerlo no en los costes o cuánto impacten las actuaciones (transformación urbanística, urbanización o dotación) en las Haciendas Públicas o en los sectores productivos afectados, sino en la inversión que deban realizar los operadores privados en la fase de ejecución de determinadas actuaciones urbanísticas, las que tengan por objeto obras de rehabilitación edificatoria, o las de renovación o regeneración urbanas, para que sean rentables.

Tradicionalmente, la experiencia viene demostrando que los operadores privados solo invierten en actuaciones urbanísticas que sean rentables, midiendo la rentabilidad con aumentos de edificabilidad: solo se aportan recursos privados en la medida que la inversión cubre los costes de la actuación.

El incremento de edificabilidad siempre ha servido para garantizar la viabilidad a corto plazo de una operación. Ahora bien, cuando los costes de una actuación no puedan cubrirse con la inversión que realicen, esto es, la edificabilidad prevista con la operación, se romperá un axioma clásico del urbanismo español: “con la edificabilidad se cubren los costes de la intervención”.

Este principio no parece algo de lo que puedan escapar los propietarios de suelos y edificaciones afectadas por actuaciones en el medio urbano, a los que se impone el deber de ejecutar las previsiones que contenga el instrumento de ordenación urbanística y asumir su coste, en régimen de equidistribución, no pudiendo separarse de la actuación según deja establecido el apartado 2 del art. 17 TR LSRU.

Con este propósito, es fundamental considerar la inversión generada directamente por la edificación residencial y la que se genera por la construcción de nueva superficie comercial, en cuanto a la actividad económica y dinamización social de la zona.

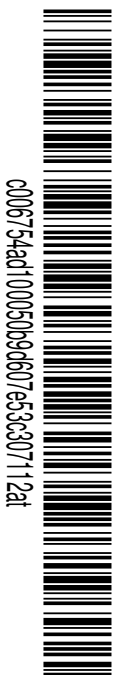
En este sentido, se hace necesario realizar 2 estudios esenciales, para realizar estimaciones de la viabilidad de la promoción, es decir, de sus flujos financieros y el probable beneficio de la misma:

Estudio de costes y gastos (suelo, construcción, gastos técnicos, gastos financieros...)

Estudio del mercado y de los ingresos por ventas del producto inmobiliario

Estos estudios vienen convenientemente detallados, en los anexos correspondientes de este documento y han sido elaborados por el gabinete técnico de la promotora de la actuación, los datos ofrecidos en los mismos han sido contrastados por este equipo redactor y parecen adecuados a la realidad.

Los criterios y metodología para las estimaciones de los costes y gastos, se han basado en datos y valores obtenidos de promociones que pueden ser asimilables al caso estudiado, ya que las empresas promotoras tienen un gran volumen de trabajo contrastado, tanto en el tiempo como en las superficies construidas, por los ratios y módulos utilizados parecen muy acertados.



000754ed100050b9d607e53c307112at

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDOcr/index.jsp>

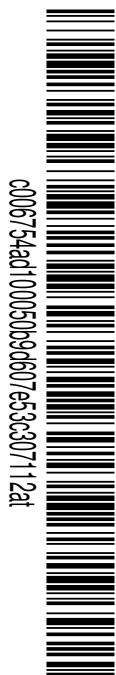
En cuanto al estudio de mercado del producto inmobiliario en venta, ha sido realizado en junio-julio de 2018 por arquitectos y técnicos designados por la promotora, con iguales criterios de rigor en la búsqueda de los testigos y la homogenización de los mismos, que pueden ser comparados con los datos ofrecidos en el "ESTUDIO DE MERCADO DE DISTINTAS ÁREAS GEOGRÁFICAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA" realizado por el equipo redactor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de octubre de 2012 (PGO LPGC 2012), de los que se adjuntan los principales datos y cuadros referentes al ámbito de Guanarteme, en el anexo "estudio de mercado" de este documento.

De los datos del anexo se ha elaborado el siguiente cuadro resumen:

Bº	BENEFICIO	16.790.795 €
I	T. INGRESOS	123.710.292 €
G	T. COSTES	106.919.497 €
S	SUELO	23.000.000 €
C	CONSTRUCCIÓN	65.428.618 €
GT	G. TÉCNICOS	7.159.148 €
GG	G. GENERALES	3.280.787 €
GF	G. FINANCIEROS	3.968.874 €
GC	G. COMERCIALES	4.082.070 €

Con la siguiente propuesta de flujos financieros en el tiempo:

	ingresos	suelo	cosnt.	GT	GG	GF	GC
2017		-23.000.000,00					
2018							
2019	24.742.058,32		-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2020	24.742.058,32		-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2021	24.742.058,32		-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2022	24.742.058,32		-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2023	24.742.058,32						-816.414,07
	123.710.291,58	-23.000.000,00	-65.428.617,95	-7.159.147,65	-3.280.787,32	-3.968.873,67	-4.082.070,36



000754ed100050b9607e53c30712at

Respecto de los datos incorporados en el Anexo facilitados por el promotor del estudio de viabilidad acerca de la inversión, recordar que esta se estima según la siguiente previsión:

Inversión (generada / atraída)	m2	eur/m2	€ 123.710.291,58
Residencial: viviendas			€ 73.947.122,83
Residencial: garajes	17.400,00	675,00	€ 11.745.000,00
Residencial: zonas comunes	4.889,67		€ -
Comercial: locales	4.780,00	2.000,00	€ 9.560.000,00
Comercial: oficinas	8.753,69	1.875,00	€ 16.413.168,75
Comercial: local exterior	150,00	2.000,00	€ 300.000,00
Comercial: garajes	17.400,00	675,00	€ 11.745.000,00
Comercial: zonas comunes	2.819,33		€ -

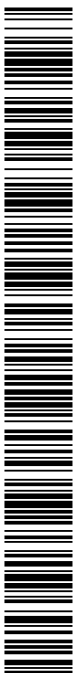
Existen otros factores indirectos que se pueden citar para reforzar la propuesta de esta actuación, ya que la creación de puestos de trabajo directos e indirectos, así como el incremento de algunos tributos como el IGIC, que aunque no son gestionados y recaudados por la Corporación Local, si van a tener una incidencia indirecta en la futura asignación de recursos procedentes de otras administraciones públicas.

3.2. Adecuación a los límites del deber legal de conservación

Es importante recordar que las intervenciones propuestas no suponen incremento del suelo ya urbanizado, es decir, las infraestructuras actuales ya están en funcionamiento o previstas en los correspondientes instrumentos de ordenación vigentes. En consecuencia, el deber legal de mantenimiento y conservación, actualmente está siendo realizado por la administración local competente, integradas en sus presupuestos anuales, que como se ha analizado anteriormente presentan un Balance Fiscal positivo, con cifras de Ahorro Bruto y Neto positivas.

En el informe de sostenibilidad económica, ya se ha evaluado la capacidad pública que asegura la financiación y el mantenimiento de las redes públicas previstas en el PGO LPGC 2012 imputables a esta actuación, que van a ser financiadas por la Administración, al ser gestionadas y ejecutadas en suelo de dominio público, no obstante, los costes y gastos que se han previsto, vienen sobradamente soportados por los futuros ingresos puntuales y recurrentes que se han estimado.

Con el propósito de financiar esta actuación, basta enumerar los recursos presupuestarios que se pueden generar vía ingresos:



Ingresos puntuales			€ 3.816.054,33
I.C.I.O. (P.E.M. x Tipo i.)	63.600.905,50	4,00%	€ 2.544.036,22
TASAS (licencia de 1ª ocupación)	63.600.905,50	1,00%	€ 636.009,06
TASAS (acometidas / ocupación ...)	63.600.905,50	1,00%	€ 636.009,06
Cargas urbanización (*)			€ -

Es evidente que la futura gestión y ejecución de la Actuación de Dotación (AD16) propuesta, ha de contribuir de manera importante a la financiación de las inversiones a realizar en los viarios e infraestructuras de la “prolongación de Mesa y López”, acción de vital importancia para la movilidad de la zona y del resto del municipio, hasta con un cierto carácter insular por su proximidad a un importante nudo de comunicaciones de la red de carreteras de Gran Canaria (Carretera del Norte – Circunvalación – Túneles de Julio Luengo – Plaza de América. La cuantía fijada en la Ficha (cargas por cada nuevo metro cuadrado de techo), vienen a ser soportadas por el promotor y figuran en los flujos de caja de la inversión.

Por otra parte, la conservación viene sobradamente financiada con los ingresos anuales recurrentes estimados:

Ingresos recurrentes			€ 680.234,68
I.B.I. (m2c residencial x módulo)	41.399,35	7,50	€ 310.495,13
I.B.I. (m2c garajes x módulo)	34.800,00	3,50	€ 121.800,00
I.B.I. (m2c terciario x módulo)	16.503,02	6,00	€ 99.018,12
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 1	300,00	20,95	€ 6.285,00
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 2	300,00	56,57	€ 16.971,00
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 3	225,00	119,42	€ 26.869,50
I.A.E. (m2c x cuota media)	13.533,69	7,30	€ 98.795,94

En cualquier caso, conviene recordar que los retrasos en la gestión de la ordenación, no hacen sino retrasar el cobro de los tributos y recursos presupuestarios que se podrían generar, lo que puede ser origen del retraso en la gestión y ejecución de las acciones propuestas en el PGO LPGC 2012, de todos es conocido las restricciones presupuestarias que se han sufrido en la gran crisis económica de estos años, con la obligación de cumplir con severos criterios de estabilidad presupuestaria a todas las haciendas Públicas.

Cualquier iniciativa de esta índole, que pueda generar renta y riqueza en estas magnitudes para las arcas municipales, debe ser considerada como estratégica, siempre que no genere impactos negativos relevantes, desde un punto de vista medio ambiental o social.



000754ed100050b9d607e53c307112at



En este sentido, el esponjamiento de la edificación y la generación de viviendas y espacio comercial de calidad en la zona, no puede sino generar impactos positivos en el plano social y económico, en especial por el aumento de superficie construida en la zona que tiene una cierta escasez de oferta, lo que origina una cierta tendencia alcista de los precios.

3.3. Equilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación

En base a los cálculos y consideraciones que se han venido exponiendo en este estudio, se puede afirmar que no existe desequilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación, ni para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, ni para las Haciendas Públicas implicadas.

En el informe de sostenibilidad económica, se ha puesto de manifiesto como la gestión y ejecución de la Actuación de Dotación propuesta, puede generar un gran impacto positivo desde el punto de vista financiero fiscal, que no está siendo materializado en la actualidad, lo cual puede hacer peligrar algunas actuaciones en viarios y en espacios libres de la zona.

En cuanto a los datos manejados en la memoria de viabilidad económica, se han obtenido valores positivos de la TIR, que superan a los tipos de capitalización establecidos en la Ley del Suelo, ligeramente por encima de lo que podría esperarse actualmente (10,25%) en una operación inmobiliaria de este tipo.

Los promotores de este proyecto de inversión, han planteado una operación que ofrece márgenes de rentabilidad y viabilidad para el retorno de los capitales que han de ser puestos en circulación, superando los valores previstos en los baremos normativos en torno al 10,25%, hace previsible la obtención de la esperada viabilidad económica de la promoción. El beneficio se estima en **16.790.795 €**.

Desde un punto de vista público, la justificación de la sostenibilidad y viabilidad ha quedado convenientemente acreditada, desde un punto de vista privado, los márgenes de beneficio no son desproporcionados, pero presentan un colchón de riesgo, que en las circunstancias actuales del mercado inmobiliario y coyuntura financiera hacen atractiva la inversión y aseguran el equilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación.

Finalmente, es importante recordar que la ejecución de la actuación, puede generar importantes flujos financieros tributarios positivos para las Haciendas Públicas implicadas, en especial para el Ayuntamiento, no solo de forma puntual, sino con unos ingresos recurrentes anuales próximos a los 700 mil euros, lo que no está ocurriendo en la actualidad.



000754ed100050b9d607e53c307112at



4. RESUMEN Y CONCLUSIONES

El protagonismo de la sostenibilidad económica en el ámbito urbanístico sólo constituye una manifestación particular del proceso que se ha producido durante los últimos años en el conjunto del sector público, donde la aprobación de diferentes disposiciones legales ha convertido la sostenibilidad económica en uno de los criterios fundamentales de la implementación de políticas públicas. Reflejo de este proceso es la modificación del art. 135 de la Constitución Española llevada a cabo en el año 2011 que introduce, al máximo nivel normativo, una regla fiscal que limita el déficit público de carácter estructural, así como la deuda pública, al valor de referencia del Tratado de la Unión Europea.

Igualmente, a un nivel normativo inferior, la “Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera” que articula los mecanismos para impulsar el crecimiento y la creación de empleo, como medio para garantizar el bienestar de los ciudadanos, dentro de un contexto de sostenibilidad financiera; el “RDL 4/2012, de 24 de febrero”, de gran significación desde la perspectiva local, dado que prevé la obligación de aprobar un Plan de Ajuste al objeto de garantizar la sostenibilidad financiera de ciertas operaciones en los Ayuntamientos, que se acojan a los mecanismos de financiación adicionales previstos en el RDL. Y finalmente, la aprobación de la Estrategia para una Economía Sostenible, que se desarrolla a través de la “Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible”, en la que se define la economía sostenible como el *“patrón de crecimiento que concilie el desarrollo económico, social y ambiental en una economía productiva y competitiva, que favorezca el empleo de calidad, la igualdad de oportunidades y la cohesión social, y que garantice el respeto ambiental y el uso racional de los recursos naturales, de forma que permita satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para atender sus propias necesidades”*, al tiempo que se establece un conjunto de principios, algunos directamente relacionados con el ámbito urbanístico como son el de ahorro y eficiencia energética o racionalización de la construcción residencial, sobre los que articula la consecución de ese modelo de actuación.

Con estas consideraciones previas, el **Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)**, debe evaluar el impacto económico y financiero para la Hacienda Pública Local, que tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables, previstos en el instrumento de ordenación considerado, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

La diferencia entre los gastos que la Administración Pública deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo, es decir el **«balance fiscal municipal»** o ahorro bruto tiene que ser positivo. Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública Local.

La coherencia del planeamiento debe de estar amparada por la programación de los desarrollos urbanísticos, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como



000754ed100050b9d607e53c307112at

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDOCD/index.jsp>



económico. Con el Informe de Sostenibilidad Económica se trata de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública Local.

En cualquier caso, no se debe confundir «sostenibilidad económica» con «viabilidad económica», ya que esta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone. En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

En definitiva, la **Memoria de Viabilidad Económica** trata de ofrecer un análisis de la actuación sobre el medio urbano, en términos de rentabilidad, para lograr la adecuación a los límites del deber legal de conservación, así como, un oportuno equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Las conclusiones finales de este **Informe de Sostenibilidad Económica y Memoria de Viabilidad Económica**, son:

- No se han detectado impactos negativos de la actuación, en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- No se producen alteraciones negativas en los parámetros de suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, antes al contrario se aumenta la oferta de suelo para usos terciarios en la zona.
- Las estimaciones realizadas en la “**Memoria de Viabilidad Económica**”, dependen de la gestión y ejecución de la Actuación propuesta, siendo positiva en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.
- Desde un punto de vista cuantitativo, se han obtenido cifras positivas en todos los parámetros estudiados, sobre todo los que tienen un carácter público local. Se podría evaluar también, la generación de actividad económica y de rentas, ya que la apertura de nuevos establecimientos comerciales, dinamiza el consumo de bienes y servicios, así como la contratación de personal.
- Desde un punto de vista cualitativo, como ya se ha venido apuntando anteriormente, la nueva superficie destinada a usos terciarios, incrementa las posibilidades de iniciativas empresariales a desarrollar en el ámbito, lo cual ha de redundar en unas mayores posibilidades de generación de renta y riqueza.



000754ed100050b9d607e53c307112at

CUADRO RESUMEN

Inversión estimada			
Conservación (anual)(m2 x eur/m2)	2.049,00	6,00	€ 12.294,00

Ingresos puntuales			€ 3.816.054,33
I.C.I.O. (P.E.M. x Tipo i.)	63.600.905,50	4,00%	€ 2.544.036,22
TASAS (licencia de 1ª ocupación)	63.600.905,50	1,00%	€ 636.009,06
TASAS (acometidas / ocupación ...)	63.600.905,50	1,00%	€ 636.009,06
Cargas urbanización (*)			€ -

Ingresos recurrentes			€ 680.234,68
I.B.I. (m2c residencial x módulo)	41.399,35	7,50	€ 310.495,13
I.B.I. (m2c garajes x módulo)	34.800,00	3,50	€ 121.800,00
I.B.I. (m2c terciario x módulo)	16.503,02	6,00	€ 99.018,12
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 1	300,00	20,95	€ 6.285,00
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 2	300,00	56,57	€ 16.971,00
I.M.V.T.M. (recibos x cuota) 3	225,00	119,42	€ 26.869,50
I.A.E. (m2c x cuota media)	13.533,69	7,30	€ 98.795,94

Inversión (generada / atraída)	m2	eur/m2	€ 123.710.291,58
Residencial: viviendas			€ 73.947.122,83
Residencial: garajes	17.400,00	675,00	€ 11.745.000,00
Residencial: zonas comunes	4.889,67		€ -
Comercial: locales	4.780,00	2.000,00	€ 9.560.000,00
Comercial: oficinas	8.753,69	1.875,00	€ 16.413.168,75
Comercial: local exterior	150,00	2.000,00	€ 300.000,00
Comercial: garajes	17.400,00	675,00	€ 11.745.000,00
Comercial: zonas comunes	2.819,33		€ -



0005754e4d100050b9d607e53c307112at

2021 - 96768

05/07/2021 17:43

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

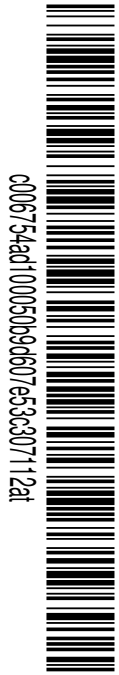


En cualquier caso, se ha de intentar obtener el máximo de recursos financieros de otras administraciones públicas, lo cual ha de redundar en un menor impacto sobre la hacienda local, dando mayores cotas de viabilidad y sostenibilidad a este instrumento de ordenación.

En Las Palmas de Gran Canaria a 19 de marzo de 2021

Fdo. Francisco Javier Puga Santana

Licenciado en Económicas y Empresariales



006754ed100050b9d607e53c307112at

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validooc/index.jsp>



5. ANEXOS

5.1. PGO LPGC 2012 – Ficha AD 16

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.	ÁREAS DIFERENCIADAS	AD-16
	Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"	
	hoja 1 de 2	
Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado		
Sector urbanístico: 07 Guanarteme		Distrito: Puerto - Canteras
Barrio: Guanarteme		Hojas RS/GS: 12-O, 13-O
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL		
		OBJETIVOS Las Actuaciones de Dotación AD-12, AD-13, AD-14 y AD-16 persiguen la adecuada dotación viaria y de espacios libres del correspondiente ámbito ordenado, de acuerdo con las directrices genéricas del Plan General. La prolongación de la Avda. Mesa y López es una actuación esencial del sistema viario ya contemplada en los planeamientos precedentes, aunque de forma genérica, es decir, sin la concreta definición de la materialización de la misma. El Plan General centra sus esfuerzos en buscar soluciones de gestión, que atendiendo al interés público produzcan los menores daños posibles en los legítimos intereses de los particulares afectados por la actuación. La solución adoptada recoge el tráfico de Fernando Guanarteme y Mesa y López en la Plaza de Las Américas, formalizada como rotonda y, desde allí, la dirige hacia El Rincón o hacia la "Red Arterial" (nudo de acceso a los túneles de Julio Luengo). Igual en sentido inverso.
SISTEMA DE EJECUCIÓN Privado		
NORMA ZONAL y ORDENACIÓN La Norma Zonal de aplicación es M7, M7*, M9 y M10 con la formalización concreta que se grafía. La manzana cuenta con dos rasantes, la de la Avda. Mesa y López y la de la c/Mario César, entre las que existe un desnivel de aproximadamente dos plantas que se aprovecha para ubicar una pieza edificada a modo de zócalo de dos plantas destinada a uso comercial, cuya cubierta se destina a un uso de espacio libre privado. El conjunto edificado cuenta con siete plantas en los frentes urbanos de Mario César y Prolongación de Mesa y López, diez plantas en la pieza más "vertical" e "interior" del conjunto con respecto a la segunda de las rasantes citadas y nueve alturas en la fachada de la Plaza de América. La pieza de siete plantas con fachada a Mesa y López cuenta con una "antessala" porticada con una altura de al menos 5m, de modo que se conserva en planta baja la antigua alineación de la c/ Fernando Guanarteme.		
PROPUESTA		
		OBSERVACIONES Además de los objetivos expuestos, la intervención supone la renovación conjunta de dos manzanas, en lo que es al mismo tiempo el remate de la operación de transformación paulatina que se ha ido produciendo en el barrio y un proceso generador de más renovación. El volumen propuesto no supera la edificabilidad neta consolidada de 6 m ² /m ² en relación con las parcelas de origen, que suman 7.906,58 m ² . En el convenio habrá de garantizarse la incorporación de todas las fincas originales. La propuesta efectuada es compatible con las determinaciones de las Directrices que recomiendan el crecimiento en altura buscando un menor consumo de suelo. NZ* La norma zonal establecida se diferencia de la de referencia en las particularidades que se describen específicamente.
■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■		

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación





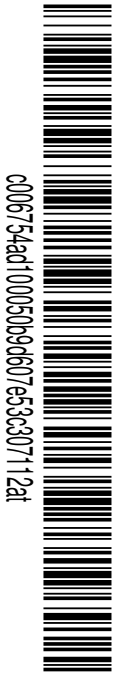
ÁREAS DIFERENCIADAS		AD-16																																						
Denominación: "PLAZA DE AMÉRICA - CAYETANA MANRIQUE (MESA Y LÓPEZ)"		hoja 2 de 2																																						
FICHA TÉCNICA DE LA ORDENACIÓN																																								
<p>Superficie del ámbito: 12.507,00 m² (7.906,58 m² de parcelas computables en origen + 3.955,04 m² de viario existente, sustituido por el dominio público resultante del convenio de 23/01/2004)</p> <p>Superficie por uso:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Residencial:</td> <td style="padding: 2px;">M9 = 1.602,00 m²</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">M7* = 2.302,51 m²</td> <td style="padding: 2px;">(de los cuales 1.292,51 m² son espacio libre en PB cedidos en derecho de superficie)</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">M7 = 1.700,00 m²</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">M10 = 1.025,00 m²</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">5.337,00 m²</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Espacio libre privado</td> <td style="padding: 2px;">2.049,00 m²</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">8.678,51 m²</td> <td style="padding: 2px;">(ocupación total en planta baja)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Viario:</td> <td style="padding: 2px;">3.828,49 m²</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> </table> <p>Edificabilidad del ámbito:</p> <p>Edificabilidad lucrativa:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Edificabilidad residencial:</td> <td style="padding: 2px;">M9 = 9.612,00 m²C</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">M7* = 14.137,00 m²C</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">M7 = 6.800,00 m²C</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">M10 = 7.175,00 m²C</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px; border-top: 1px solid black;">37.724,00 m²C</td> </tr> </table> <p style="padding: 2px;">Edificabilidad terciaria: 9.715,48 m²C (edificabilidad computable según normativa comercial)</p> <p style="padding: 2px;">Edificabilidad lucrativa total: 47.439,48 m²C</p> <p style="padding: 2px;">Coeficiente edificabilidad lucrativa: 3,7930 m²/m²</p> <p style="padding: 2px;">Edificabilidad dotacional: 0,00 m²C</p> <p style="padding: 2px;">Edificabilidad total: 47.439,48 m²C</p> <p style="padding: 2px;">Coeficiente edificabilidad total: 3,7930 m²/m²</p> <p style="padding: 2px;">Cálculo de las cargas por cada nuevo metro cuadrado de techo de conformidad con la Disposición Transitoria 2ª del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Suelo:</td> <td style="padding: 2px;">623,57 €/m² C</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Urbanización:</td> <td style="padding: 2px;">18,26 €/m² C</td> </tr> </table>			Residencial:	M9 = 1.602,00 m ²			M7* = 2.302,51 m ²	(de los cuales 1.292,51 m ² son espacio libre en PB cedidos en derecho de superficie)		M7 = 1.700,00 m ²			M10 = 1.025,00 m ²			5.337,00 m ²		Espacio libre privado	2.049,00 m²			8.678,51 m ²	(ocupación total en planta baja)	Viario:	3.828,49 m ²		Edificabilidad residencial:	M9 = 9.612,00 m ² C		M7* = 14.137,00 m ² C		M7 = 6.800,00 m ² C		M10 = 7.175,00 m ² C		37.724,00 m ² C	Suelo:	623,57 €/m ² C	Urbanización:	18,26 €/m ² C
Residencial:	M9 = 1.602,00 m ²																																							
	M7* = 2.302,51 m ²	(de los cuales 1.292,51 m ² son espacio libre en PB cedidos en derecho de superficie)																																						
	M7 = 1.700,00 m ²																																							
	M10 = 1.025,00 m ²																																							
	5.337,00 m ²																																							
Espacio libre privado	2.049,00 m²																																							
	8.678,51 m ²	(ocupación total en planta baja)																																						
Viario:	3.828,49 m ²																																							
Edificabilidad residencial:	M9 = 9.612,00 m ² C																																							
	M7* = 14.137,00 m ² C																																							
	M7 = 6.800,00 m ² C																																							
	M10 = 7.175,00 m ² C																																							
	37.724,00 m ² C																																							
Suelo:	623,57 €/m ² C																																							
Urbanización:	18,26 €/m ² C																																							

Este documento no generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión digitalizada de este documento mediante firma electrónica por la secretaria general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado al 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COITMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Actuaciones de Dotación



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/VALIDador/index.jsp>





5.2. Gastos de mantenimiento y conservación

Para poder calcular de manera estimada los gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización, se han tomado como referencia los coeficientes de amortización y períodos de años máximos establecidos en las tablas de amortización oficialmente aprobadas, recogidas en el anexo del Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, modificado por el Real Decreto 1793/2008, de 3 de noviembre, en el apartado de “Elementos comunes”.

También se han utilizado como referencia los precios establecidos en los Pliegos de Condiciones elaborados por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para el mantenimiento de “Parques y Jardines”, “Alumbrado Público” y “Tráfico”.

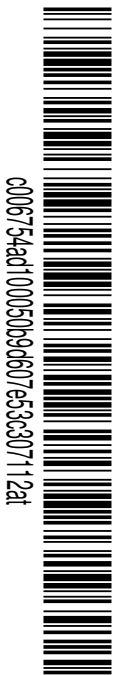
A la hora de estimar dichos gastos, se han tenido en cuenta la ejecución de viales, la ejecución de los espacios libres, alumbrado público y señalética de tráfico y semaforización, y, los correspondientes coeficientes a aplicar sobre el coste de los mismos, excluyendo los impuestos, gastos generales, gastos de gestión y beneficio industrial.

Por tanto, los coeficientes aplicados son los que se especifican en la tabla que aparece a continuación:

	Coste Anual
Viales	2,5% coste ejecución
Espacios Libres (parques)	6€/m ²
Alumbrado Público	70€/pto luz
Señalética Tráfico	0,015€/m ²

Fuente: PGO LPGC 2012 – Estudio Económico Financiero

Punto 6.5 Sostenibilidad Económica



000754ed100050b9d607e53c307112at



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

5.3. Estudio de Mercado

OBRA NUEVA (ESTUDIO ALMANSA 55 Y EL SALVADOR 9)

Promotora	Calle	Tipo	Precio	Pvp Julio '18	Situación	m2	€/m2	Hab.	Baños	Garaje	Terraza	Obs.	fuelle
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	192.000 €	192.000 €		72	2.667 €	1	1	Si	No	1ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	194.000 €		Vendido	72	2.694 €	1	1	Si	No	2ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	195.000 €		Vendido	72	2.708 €	1	1	Si	No	3ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	227.000 €		Vendido	87	2.609 €	2	2	Si	No	1ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	229.000 €		Vendido	84	2.726 €	2	2	Si	No	1ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	229.000 €	230.000 €		87	2.632 €	2	2	Si	No	2ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	229.000 €	232.000 €		84	2.726 €	2	2	Si	No	2ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	230.000 €		Vendido	87	2.644 €	2	2	Si	No	3ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	231.000 €		Vendido	85	2.718 €	2	2	Si	No	1ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	232.000 €	232.000 €		85	2.729 €	2	2	Si	No	2ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	279.000 €		Vendido	114	2.447 €	2	2	Si	No	1ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	281.000 €		Vendido	114	2.465 €	2	2	Si	No	2ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	283.000 €		Vendido	112	2.527 €	3	2	Si	No	1ª planta ext.	www.idealista.com
Solinca	Plaza del Pilar	Piso	285.000 €		Vendido	114	2.500 €	2	2	Si	No	3ª planta ext.	www.idealista.com
						3.316.000 €	1269	2.613 €					

Avantespacia	Castillejos,95	Piso	289.000 €			125	2.312 €	3	2	Si	Balcón	2ª planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	262.000 €			95	2.758 €	2	2	Si	Balcón	2ª planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	244.000 €			111	2.198 €	2	2	Si	Balcón	1ª planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	350.000 €			124	2.823 €	3	2	Si	Balcón	1ª planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	320.000 €			124	2.581 €	3	2	Si	Balcón	2ª planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	279.000 €			121	2.306 €	3	2	Si	Balcón	1ª planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	249.000 €			116	2.147 €	2	2	Si	Balcón	1ª planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	250.000 €			97	2.577 €	2	2	Si	Balcón	Bajo ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	356.000 €			143	2.490 €	3	2	Si	Balcón	4ª planta ext.	www.idealista.com
Avantespacia	Castillejos,95	Piso	320.000 €			143	2.238 €	3	2	Si	Balcón	2ª planta ext.	www.idealista.com
						2.919.000 €	1199	2.435 €					

Acosta Matos	Vergara,68	Piso Dúplex	270.000 €	270.000 €		102	2.647 €	2	3	Opc. 30000€	No	4ª planta ext.	www.idealista.com
Acosta Matos	Vergara,68	Piso Dúplex	270.000 €	270.000 €		100	2.700 €	2	2	Opc. 30000€	No	4ª planta ext.	www.idealista.com
Acosta Matos	Vergara,68	Piso Dúplex	275.000 €	275.000 €		105	2.619 €	2	3	Opc. 30000€	No	4ª planta ext.	www.idealista.com
Acosta Matos	Vergara,68	Piso Dúplex	270.000 €	270.000 €		101	2.673 €	3	3	Opc. 30000€	No	4ª planta ext.	www.idealista.com
Acosta Matos	Vergara,68	Piso	276.000 €	276.000 €		108	2.556 €	3	2	Opc. 30000€	No	3ª planta ext.	www.idealista.com
Acosta Matos	Vergara,68	Piso	273.000 €	273.000 €		108	2.528 €	3	2	Opc. 30000€	No	2ª planta ext.	www.idealista.com
Acosta Matos	Vergara,68	Piso	270.000 €	270.000 €		106	2.547 €	3	2	Opc. 30000€	No	1ª planta ext.	www.idealista.com
						1.904.000 €	730	2.608 €					

GARAJES

P. Almansa-Castillejo	Almansa-Castillejo	Garajes	28.000 €
Construplan	Numancia	Garajes	30.000 €

Rango de precios de venta:

2.200 a 2.800 euros/m2

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. AD-16. APROBACIÓN DEFINITIVA

I-30



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Documento firmado por:

MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)

Fecha/hora:

05/07/2021 17:42



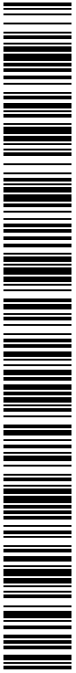
2021 - 96768

05/07/2021 17:43

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

0006754ed100050b9d607e53c307112at



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validooc/index.jsp>



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DEL PLENO DE LA COTMAC DE 29 DE OCTUBRE DE 2012

ANEXO A LA MEMORIA

Estudio de mercado

Firmado digitalmente por NOMBRE DIAZ ELIAS MARIA BELEN - NIF 43763187Y
 Motivo: la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acordó la aprobación definitiva del presente expediente en sesión celebrada el 29 de octubre de 2012.
 Ubicación: Secretaría de la COTMAC
 Fecha: 2012.12.11 13:14:56 Z

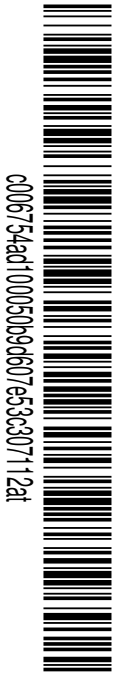
DOCUMENTO INFORMATIVO

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
 GEURSA

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



Documento firmado por: MARGARITA CEJAS HERNANDEZ (RESIDENCIAL LAS AMERICAS, SL)	Fecha/hora: 05/07/2021 17:42
--	---------------------------------



0005754ed100050b9d607e53c307112at

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.



ADAPTACIÓN PLENA AL TRÁFICO Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 15/2003)
Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsección de los condicionamientos de la publicación del acuerdo de la COFIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena al P.O. de Las Palmas de Gran Canaria.

HOGA
30 de 144

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TRÁFICO Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 15/2003) ■ Octubre de 2012

1.8.1.2.- Guanarteme



El ámbito de Guanarteme se localiza al suroeste del Área Territorial Centro, el análisis realizado comprende únicamente el barrio de Guanarteme.

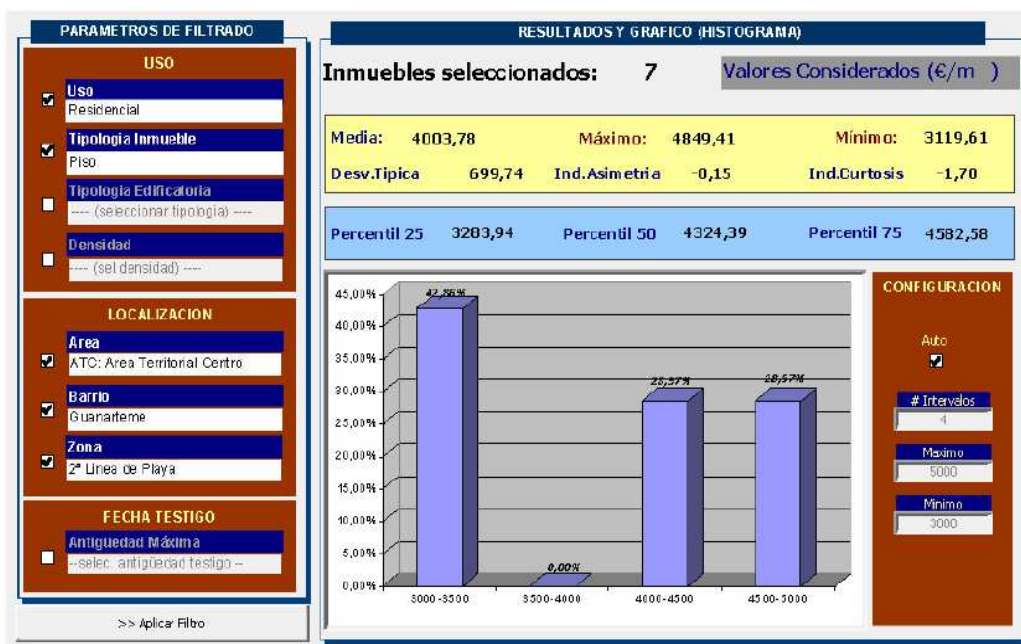
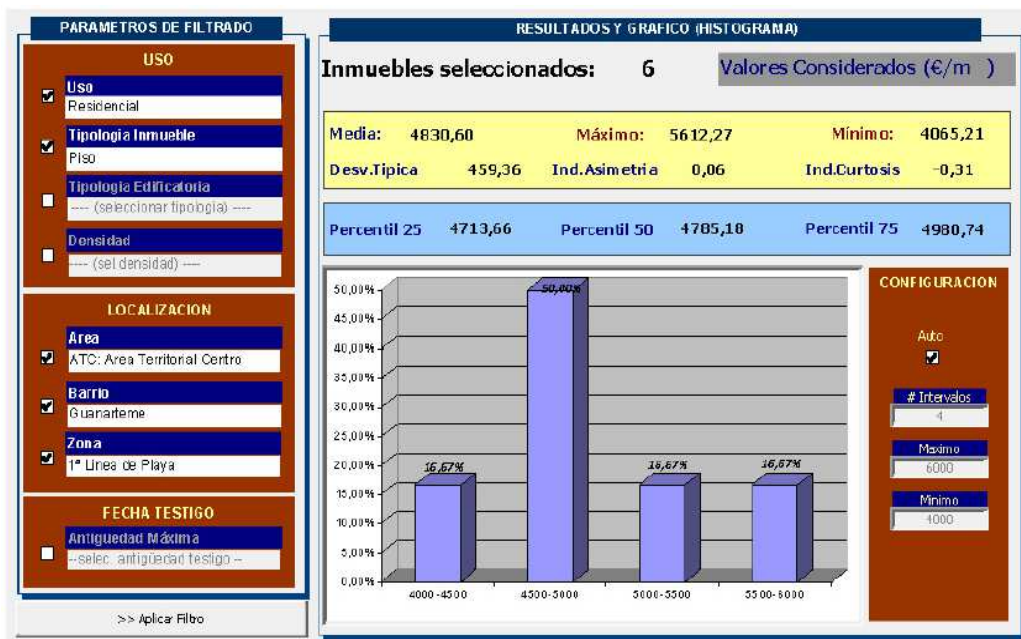
Los usos analizados son los siguientes:

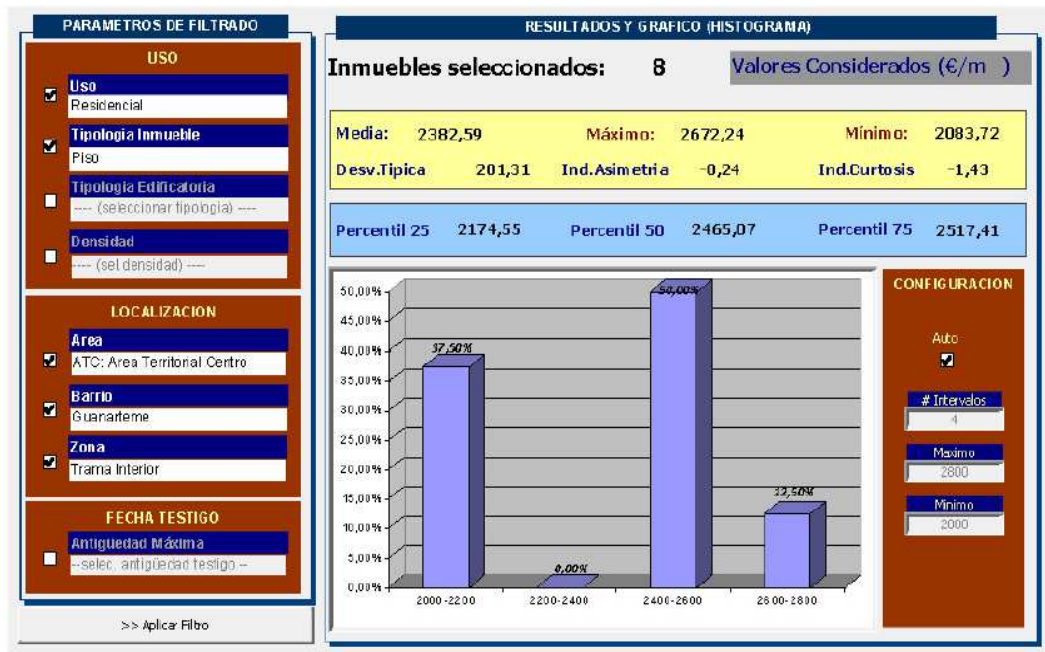
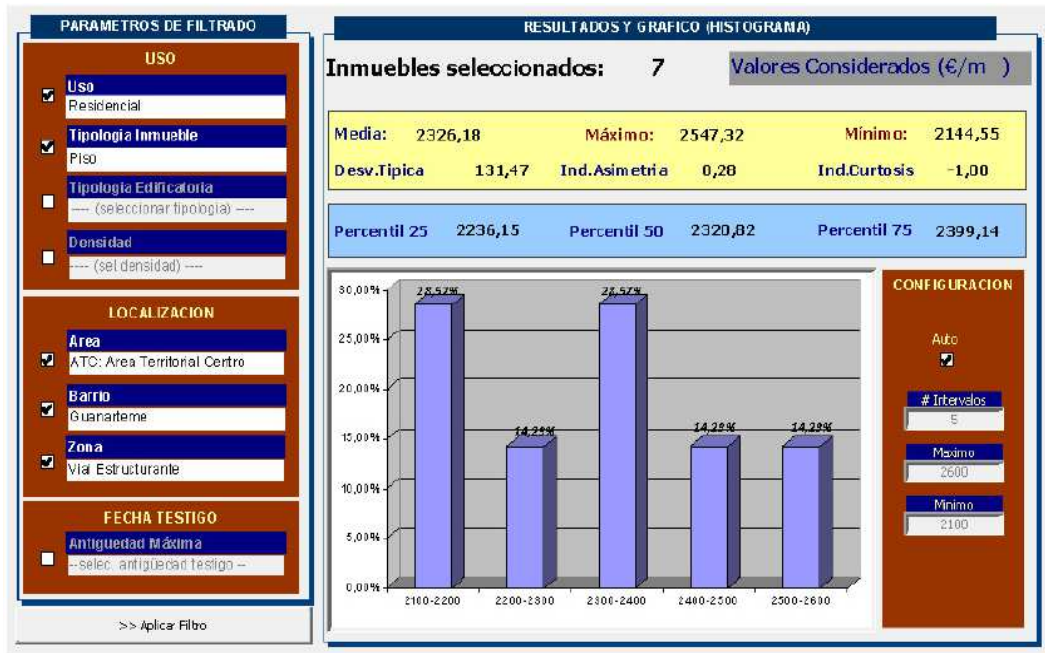
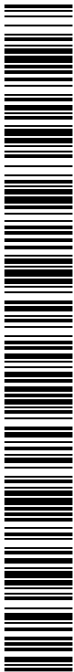
- Residencial (clase vivienda)
 - Vivienda en edificación colectiva
- Terciario (clase comercial)
 - Local comercial en planta baja de edificio mixto
- Terciario (clase oficina)

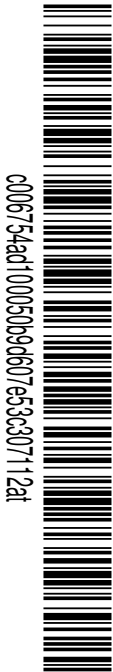
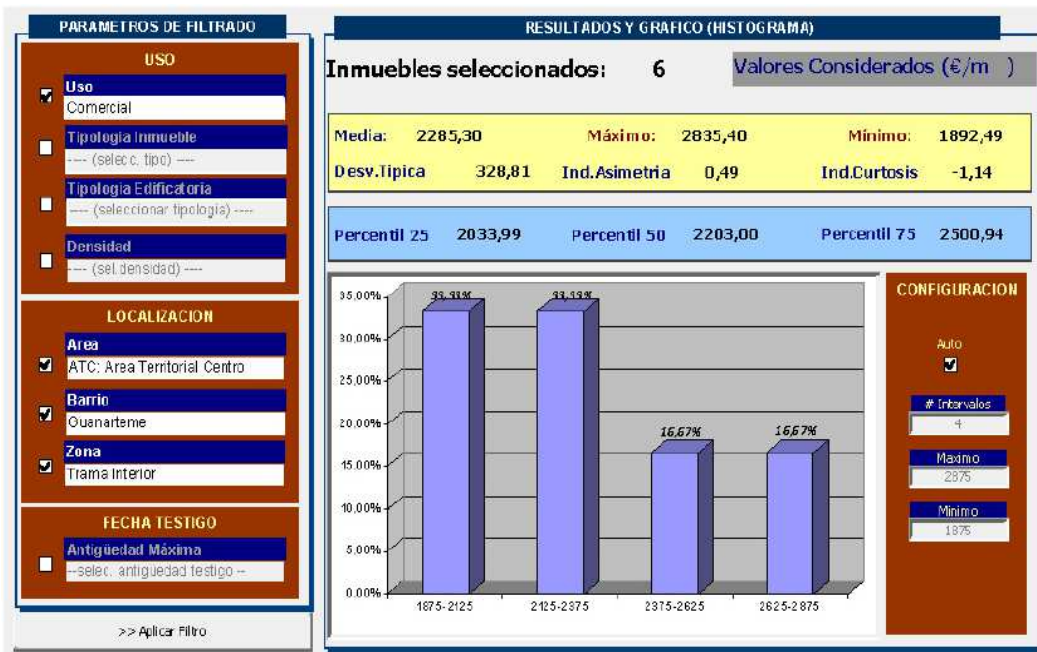
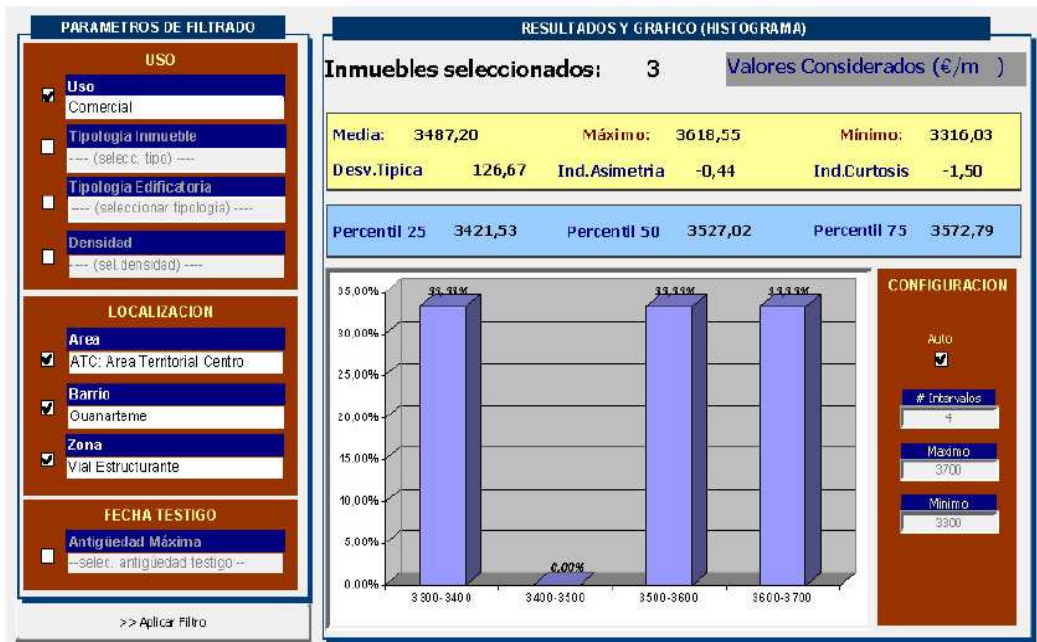
Anexo a la Memoria DOCUMENTO INFORMATIVO | Estudio de mercado

Página 34









000574e4d100050b9607e53c307112at

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>





5.4. Viabilidad económica de la promoción

PROMOCIÓN LAS AMÉRICAS (VIABILIDAD ECONÓMICA)

B	13,3%	BENEFICIO RESULTANTE	16.397.292,63 €
----------	--------------	-----------------------------	------------------------

TV	TOTAL VENTAS	m2c	costes n.comer.	Coste	€/ m2c	unidades	m2 / u.d.	Valor € (u.d.)	123.710.291,58 €
	VIVIENDAS	53.910 m2		78.080.239,71 €				169.249 €	85.692.123 €
	Viviendas	36.510 m2	1.782 €	65.057.663,43 €	2.470,01 €	500	60	147.894 €	73.947.122,83 €
	Garajes	17.400 m2	574 €	9.993.254,03 €	675,00 €	550	32	21.355 €	11.745.000,00 €
	Espacios abiertos	7.709 m2	393 €	3.029.322,26 €					
	LOCALES Y OFICINAS	31.084 m2		29.228.489,77 €					38.018.169 €
	Locales	4.780 m2	1.377 €	6.580.356,50 €	2.000,00 €				9.560.000,00 €
	Oficinas A	4.028 m2	1.464 €	5.896.445,53 €	1.875,00 €				7.552.500,00 €
	Oficinas B	4.726 m2	1.464 €	6.917.769,03 €	1.875,00 €				8.860.668,75 €
	Local exterior	150 m2	1.481 €	222.196,27 €	2.000,00 €				300.000,00 €
	Garaje -1 Y -2	17.400 m2	552 €	9.611.722,43 €	675,00 €	550	32	21.355 €	11.745.000,00 €

TC	TOTAL COSTES				107.312.998,95 €
	TOTAL COSTES: SUELO + CONSTRUCCIÓN				88.428.617,95 €
16,29%	TOTAL COSTES: TÉCNICOS + GENERALES + FINANCIEROS				14.408.808,64 €
4,62%	TOTAL COSTES: COMERCIALES				4.082.070,36 €
0,44%	TOTAL COSTES: ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (AD16)	EELL (1511)	€ 393.502,00	CARGAS AD 16	393.502,00 €

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. AD-16. APROBACIÓN DEFINITIVA

I-36



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

S	SUELO AD-16	construido	edificabilidad	eur / m2e	23.000.000,00 €		
	TOTAL EDIFICABILIDAD	84.993,37 m2	47.544,37 m2	484 €	23.000.000 €		
	Compraventa				21.700.000 €		
	Gastos e Impuestos AJD, Notaria, Registro				1.300.000 €		
	SUELO ASOCIADO A VIVIENDAS Y GARAJES	53.909,68 m2	36.509,68 m2	484 €	17.661.873 €		
	Viviendas	36.509,68 m2	36.509,68 m2	484 €	17.661.873 €		
	Garaje -3 y -4	17.400,00 m2	0,00 m2	0 €	0 €		
	SUELO ASOCIADO A LOCALES / OFICINAS	31.083,69 m2	11.034,69 m2	484 €	5.338.127 €		
	Local comercial	4.780,00 m2	2.131,00 m2	484 €	1.030.890 €		
	Oficinas A	4.028,00 m2	4.028,00 m2	484 €	1.948.580 €		
	Oficinas B	4.725,69 m2	4.725,69 m2	484 €	2.286.093 €		
	Local exterior	150,00 m2	150,00 m2	484 €	72.564 €		
	Garaje -1 Y -2	17.400,00 m2	0,00 m2	0 €	0 €		
C	CONSTRUCCION	m2c	€ / ud	Uds	m2 total / ud	m2c 7 ud	65.428.617,95 €
RESIDENCIAL	Viviendas	36.509,68 m2	990 €	500	73	60	36.144.583,20 €
	Garaje -3 y -4	17.400,00 m2	475 €	550	32	15	8.265.000,00 €
	Zonas Comunes Edificación	4.889,67 m2	325 €				1.589.143,48 €
COMERCIAL	Locales	4.780,00 m2	700 €				3.346.000,00 €
	Oficinas A	4.028,00 m2	775 €				3.121.700,00 €
	Oficinas B	4.725,69 m2	775 €				3.662.409,75 €
	Local exterior	150,00 m2	790 €				118.500,00 €
	Garaje -1 Y -2	17.400,00 m2	475 €	550	32		8.265.000,00 €
	Zonas Comunes Edificación	2.819,33 m2	325 €				916.281,52 €
GT	8,1%	GASTOS TECNICOS	%	base	euros	7.159.147,65 €	
		Licencia de Obras	4,00%	s/Const.	2.617.145 €	2.617.144,72 €	
		Licencia 1ª Ocupacion	1,00%	s/Const.	654.286 €	654.286,18 €	
		Acometidas / calas / ocupación viario...	1,00%	s/Const.	654.286 €	654.286,18 €	
		Honorarios: Modificación Puntual PGO			150.000 €	150.000,00 €	
		Concurso Arquitectos			210.000 €	210.000,00 €	
		Honorarios Arquitecto (Proy. + DO) + Ing. (Proy.)	2,50%	s/Const.	1.635.715 €	1.635.715,45 €	
		Honorarios Aparejador + Ing. (DO)	1,25%	s/Const.	817.858 €	817.857,72 €	
		Seguridad y Salud			130.857 €	130.857,24 €	
		Redacción E.B. y coordinación S y S	0,20%	s/Const.	130.857 €	130.857,24 €	
		OCT	0,20%	s/Const.	98.143 €	98.142,93 €	
		Geotecnia & Topográfico			60.000 €	60.000,00 €	



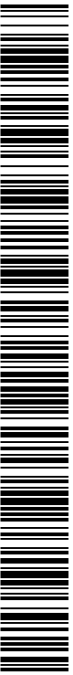
GG	3,7%	GASTOS GENERALES	%	base	euros			3.280.787,32 €
		Obra nueva: Notaria	0,10%	s/Suelo+Const.	88.429 €			88.428,62 €
		Obra nueva: Registro	0,15%	s/Suelo+Const.	132.643 €			132.642,93 €
		Obra nueva: AJD	0,75%	s/Suelo+Const.	663.215 €			663.214,63 €
		División horizontal: Notaria	0,10%	s/Suelo+Const.	88.429 €			88.428,62 €
		División horizontal: Registro	0,15%	s/Suelo+Const.	132.643 €			132.642,93 €
		División horizontal: AJD	0,75%	s/Suelo+Const.	663.215 €			663.214,63 €
		Seguros: RC	0,20%	s/Suelo+Const.	176.857 €			176.857,24 €
		Seguros: Caucion	0,20%	s/Suelo+Const.	176.857 €			176.857,24 €
		Seguros: Decenal	0,70%	s/Suelo+Const.	619.000 €			619.000,33 €
		OCT	0,25%	s/Suelo+Const.	221.072 €			221.071,54 €
		Tasacion Inicial	0,05%	s/Suelo+Const.	44.214 €			44.214,31 €
		Tasacion para disposiciones	0,05%	s/Suelo+Const.	44.214 €			44.214,31 €
		Gastos generales de gestión (empresa)	1,00%	s/Compra	230.000 €			230.000,00 €
GF	4,5%	GASTOS FINANCIEROS	%	Base	€	plazo préstamo		3.968.873,67 €
		Comision de apertura	0,1%	s/Principal	56.901 €			56.901,41 €
		Intereses durante construcción	2,5%	s/Principal	1.778.169 €	30 meses	Prom. 15 meses	1.778.169,21 €
		Intereses durante venta	2,5%	s/Principal	1.422.535 €	24 meses	Prom. 12 meses	1.422.535,37 €
		Notaria	0,10%	s/Principal	56.901 €			56.901,41 €
		Registro	0,15%	s/Principal	85.352 €			85.352,12 €
		AJD	1,00%	s/Principal	569.014 €			569.014,15 €
		Principal = % C.Construcción+G.Técnicos+G.Generales	75,00%	75.868.552,92 €	56.901.415 €			
GC	4,6%	GASTOS COMERCIALES						4.082.070,36 €
		Publicidad	0,50%	s/Ventas Vivien.	85.692.123 €			428.460,61 €
		Comercializacion Externa	5,00%	s/Ventas Viv (35%)	29.992.243 €			1.499.612,15 €
		Comercializacion Propia	2,00%	s/Ventas Viv (65%)	55.699.880 €			1.113.997,60 €
		IBI y G. Comunidad durante 24 meses de venta	500	Uds (Viv. + Gar.)	1.580 €	24 meses	Prom. 12 meses	790.000,00 €
		Mantenimiento Postventa	500		500 €			250.000,00 €

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. AD.-16. APROBACIÓN DEFINITIVA

I-38

Bº	BENEFICIO	16.790.795 €
I	T. INGRESOS	123.710.292 €
G	T. COSTES	106.919.497 €
S	SUELO	23.000.000 €
C	CONSTRUCCIÓN	65.428.618 €
GT	G. TÉCNICOS	7.159.148 €
GG	G. GENERALES	3.280.787 €
GF	G. FINANCIEROS	3.968.874 €
GC	G. COMERCIALES	4.082.070 €

	ingresos	suelo	cosnt.	GT	GG	GF	GC
2017		-23.000.000,00					
2018							
2019	24.742.058,32		-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2020	24.742.058,32		-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2021	24.742.058,32		-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2022	24.742.058,32		-16.357.154,49	-1.789.786,91	-820.196,83	-992.218,42	-816.414,07
2023	24.742.058,32						-816.414,07
	123.710.291,58	-23.000.000,00	-65.428.617,95	-7.159.147,65	-3.280.787,32	-3.968.873,67	-4.082.070,36



000754ed100050b9d607e53c307112at

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Análisis pormenorizado de las ventas de viviendas:

PLANTA 3	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
2335	Tipo I (1 dormitorio)	40%	934,00	2.330,00 €	2.176.212,87 €
	Tipo II (2 dormitorios)	30%	700,50	2.280,00 €	1.597.134,77 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	700,50	2.260,00 €	1.583.124,81 €
					5.356.472,45 €

PLANTA 4	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
5087	Tipo I (1 dormitorio)	30%	1.526,08	2.380,00 €	3.632.080,60 €
	Tipo II (2 dormitorios)	40%	2.034,78	2.330,00 €	4.741.035,18 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	1.526,08	2.310,00 €	3.525.254,70 €
					11.898.370,47 €

PLANTA 5	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
5254	Tipo I (1 dormitorio)	40%	2.101,49	2.430,00 €	5.106.628,26 €
	Tipo II (2 dormitorios)	30%	1.576,12	2.380,00 €	3.751.165,21 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	1.576,12	2.360,00 €	3.719.642,81 €
					12.577.436,28 €

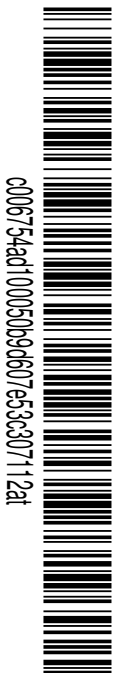
PLANTA 6	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
5170	Tipo I (1 dormitorio)	40%	2.068,14	2.480,00 €	5.128.977,48 €
	Tipo II (2 dormitorios)	30%	1.551,10	2.430,00 €	3.769.178,00 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	1.551,10	2.410,00 €	3.738.155,96 €
					12.636.311,44 €

PLANTA 7	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
4336	Tipo I (1 dormitorio)	30%	1.300,92	2.555,00 €	3.323.861,61 €
	Tipo II (2 dormitorios)	40%	1.734,57	2.505,00 €	4.345.087,19 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	1.300,92	2.485,00 €	3.232.796,91 €
					10.901.745,70 €

PLANTA 8	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
3502	Tipo I (1 dormitorio)	35%	1.225,87	2.630,00 €	3.224.040,68 €
	Tipo II (2 dormitorios)	45%	1.576,12	2.580,00 €	4.066.389,17 €
	Tipo III (3 dormitorios)	20%	700,50	2.560,00 €	1.793.274,12 €
					9.083.703,98 €

PLANTA 9	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
2835	Tipo I (1 dormitorio)	40%	1.134,14	2.705,00 €	3.067.846,37 €
	Tipo II (2 dormitorios)	30%	850,60	2.655,00 €	2.258.354,56 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	850,60	2.635,00 €	2.241.342,48 €
					7.567.543,41 €

PLANTA 10	Tipo Vivienda	% superficie	S. vendible	Precio m2	Total
1418	Tipo I (1 dormitorio)	40%	567,07	2.805,00 €	1.590.630,14 €
	Tipo II (2 dormitorios)	30%	425,30	2.755,00 €	1.171.707,50 €
	Tipo III (3 dormitorios)	30%	425,30	2.735,00 €	1.163.201,46 €
					3.925.539,10 €



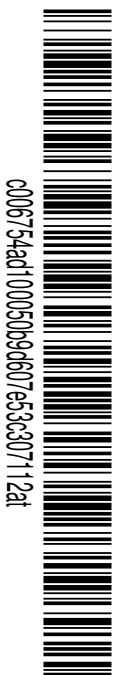
0005754e4d100050b9d607e53c307112a1

Se ha estimado un precio medio de venta para viviendas, en torno a los 2.470 euros / m²c

Planta	Edificabilidad residencial total (por planta)	Edificabilidad residencial (-18% zonas comunes)
3	2.847,55	2.334,99
4	6.203,59	5.086,95
5	6.406,99	5.253,73
6	6.305,29	5.170,34
7	5.288,31	4.336,41
8	4.271,33	3.502,49
9	3.457,74	2.835,35
10	1.728,87	1.417,67
TOTAL	36.509,68	29.937,94
	precio medio (eur/m²c)	precio medio (eur/m²c)
	2.025,41	2.470,01

En resumen, el volumen de ingresos por venta de viviendas:

Planta	Total ingresos venta (euros)
3	5.356.472,45 €
4	11.898.370,47 €
5	12.577.436,28 €
6	12.636.311,44 €
7	10.901.745,70 €
8	9.083.703,98 €
9	7.567.543,41 €
10	3.925.539,10 €
TOTAL	73.947.122,83 €



000754ed100050b9d607e53c307112at

5.5. Tipo de Capitalización y Prima de Riesgo

Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

(aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

(...)

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

(...)

Valor promedio rentabilidad obligaciones a 30 años: 2,75 %

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales					
	2015	2016	2017	Abr 18	May 18	Jun 18	Jul 18	Ago 18	Sep 18
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)									
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,03	-0,24	-0,41	-0,42	-0,36	-0,35	-0,39	-0,39	-0,38
Rentabilidad bonos a 3 años	0,23	0,04	-0,10	-0,15	-0,05	-0,06	-0,13	-0,06	-0,01
Rentabilidad bonos a 5 años	0,70	0,35	0,31	0,20	0,41	0,41	0,33	0,40	0,47
Rentabilidad obligaciones a 10 años	1,69	1,44	1,44	1,22	1,39	1,37	1,32	1,37	1,43
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	15,25	10,45	7,55	6,15	6,34	7,79	7,94	7,51	5,85
Rentabilidad obligaciones a 15 años	2,23	1,87	1,90	1,74	1,89	1,91	1,84	1,90	1,96
Rentabilidad obligaciones a 30 años	2,85	2,74	2,88	2,22	2,59	2,53	2,48	2,53	2,60
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	1,96	4,41	2,06	3,13	0,23	2,65	3,01	2,40	1,60

Fuente: Banco de España (síntesis de indicadores)

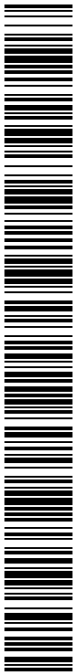
Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de

Valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras

Disposición adicional sexta. Primas de riesgo y márgenes de beneficio.

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. AD-16. APROBACIÓN DEFINITIVA

I-42



0005754e4d100050b9607e53c307112at

Las primas de riesgo a que se refiere el artículo 38.3 y los márgenes de beneficio del promotor indicados en el artículo 41 no podrán ser inferiores a los que se establecen en las tablas que, para cada uno de ellos, se indican a continuación, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esta disposición:

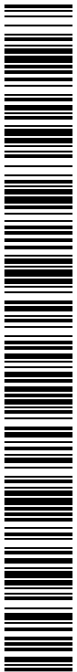
Tipo de inmueble	Prima de riesgo sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	8
Viviendas segunda residencia	12
Edificios de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo mínima se obtendrá ponderando las primas de riesgo mínimas señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

Cuando se tenga en cuenta la financiación ajena, los márgenes sin financiación señalados deberán ser modificados en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

La Dirección General del Tesoro y Política Financiera, previo informe de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, del Banco de España y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, podrá revisar las primas de riesgo y márgenes contenidos en dichas tablas, tomando como criterios básicos la evolución del mercado inmobiliario, y los tipos de interés de la deuda pública a largo plazo, el índice de precios al consumo o cualquier otro factor que a juicio de dichos organismos influya en su valor.



000754e4d100050b9d607e53c307112at