



**Modificación en el Sector del UZO-04
"Plan Parcial - Tamaraceite Sur"**

Borrador de la Modificación. Diciembre 2014

ÍNDICE

	Página
1.- Justificación de la Modificación.	1
1.1.- Localización y delimitación del área de Modificación.	1
1.2.- Antecedentes.	1
1.2.1.- <i>PGMO 2000.</i>	1
1.2.2.- <i>PGMO 2005. Adaptación Básica al TR-LOTENC y a las DOGC.</i>	3
1.2.3.- <i>Plan Parcial "Tamaraceite Sur" (2005).</i>	4
1.2.4.- <i>PGO 2012. Adaptación Plena al TR-LOTENC y a las DOGC.</i>	5
1.3.- Justificación urbanística de la Modificación.	8
1.3.1.- <i>Respecto a la interrelación con el casco urbano.</i>	8
1.3.2.- <i>Respecto a los usos.</i>	9
1.3.3.- <i>Respecto a los espacios libres y dotaciones.</i>	10
1.3.4.- <i>Respecto al trazado viario.</i>	11
1.3.5.- <i>Respecto a la edificabilidad.</i>	11
1.4.- Marco legal. Carácter de la Modificación.	12
1.4.1.- <i>Justificación del procedimiento de modificación.</i>	12
1.4.2.- <i>Justificación del tipo de modificación.</i>	13
2.- Ajuste de la ordenación urbanística.	14
2.1.- Objeto de la Modificación.	14
2.2.- Condicionantes de la propuesta.	15
2.2.1.- <i>Ejecución parcial del proyecto de urbanización.</i>	15
2.2.2.- <i>Gestión del Sector.</i>	17
2.2.3.- <i>Ordenación urbanística en vigor.</i>	19
2.3.- La ordenación urbanística propuesta.	23
2.3.1.- <i>Trazado viario y nueva trama urbana.</i>	23
2.3.2.- <i>Sistema de espacios libres y conectividad funcional y espacial.</i>	24
2.3.3.- <i>Otras claves de la nueva ordenación.</i>	25
2.3.4.- <i>El aprovechamiento y la edificabilidad.</i>	26
2.3.5.- <i>Aprovechamiento Medio del UZO-04. "Tamaraceite Sur".</i>	29
2.3.6.- <i>Cumplimiento de los estándares urbanísticos".</i>	30

1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

1.1 LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE LA MODIFICACIÓN.

Los terrenos objeto de la presente modificación se emplazan en el extremo Sur del núcleo urbano de Tamaraceite, en la zona conocida como Llano de la Cobranza y la Zarzuela; al Noreste de la isla de Gran Canaria, dentro del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. La zona limita al Norte con el núcleo de Tamaraceite, al Oeste con el enclave de La Suerte y al Sur y al Este con la GC-3 Circunvalación Tangencial de Las Palmas.

Los núcleos de población más próximos al área son Tamaraceite y La Suerte que forman el límite Norte y Oeste del ámbito de estudio. Al otro lado de la Circunvalación GC-3, se sitúan los núcleos urbanos de Isla Perdida y Riscos Negros.

El ámbito concreto de estudio se localiza al Norte y Noroeste del plan parcial, desde su límite, en contacto con el casco histórico de Tamaraceite, hasta el vial que define la gran manzana comercial en su fachada Norte, aunque también se abordará en la zona Sur el estudio de la manzana de uso comercial situada en el margen Este del eje estructurante que comunica las dos rotondas y cuenta con una superficie aproximada de 26 Ha.

El área que se reordena forma parte del UZO-04, "Tamaraceite-Sur", y se trata de un suelo urbanizable sectorizado ordenado directamente por el PGO2012.



Actual ordenación del sector UZO-04.

1.2 ANTECEDENTES.

La presente Memoria tiene por objeto exponer y justificar la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (aprobado definitivamente en la COTMAC de 29 de octubre de 2012 y publicación en BOP de Las Palmas de 12 de diciembre de 2012)- PGO2012- en lo referente a la reordenación de una parte del sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado directamente por el Plan General denominado UZO-04 "Tamaraceite-Sur".

Hasta la designación y ordenación de este sector como UZO-04, éste ha recibido distintos enfoques de la mano de diversas sentencias judiciales recaídas sobre el mismo, así como de los procedimientos de adaptación básica y plena del Plan General a la legislación urbanística. Estas circunstancias han determinado que el Plan General primero delimitara el sector como UZR, remitiendo su ordenación a la redacción de un Plan Parcial; después como UZI, incorporando la ordenación establecida por el Plan Parcial una vez aprobado definitivamente y, finalmente, como UZO, estableciendo directamente su ordenación, todo ello en base a las conclusiones de los procedimientos judiciales y a los requerimientos derivados de la gestión del sector.

De hecho, en la memoria del UZO-04 que forma parte del documento del PGO2012, hay una extensa descripción de los antecedentes, tanto urbanísticos como jurídicos, que ha sufrido este sector desde su clasificación como suelo urbanizable con la aprobación del PGMO2000 hasta el momento actual en que, como ya se ha expuesto, el vigente Plan General lo ordena directamente. Por ello, nos limitaremos a resumir dichos antecedentes que ya incorpora el documento del UZO-04 que se modifica y que nos ayudan a justificar el motivo por el que se procede a llevar a cabo la presente modificación.

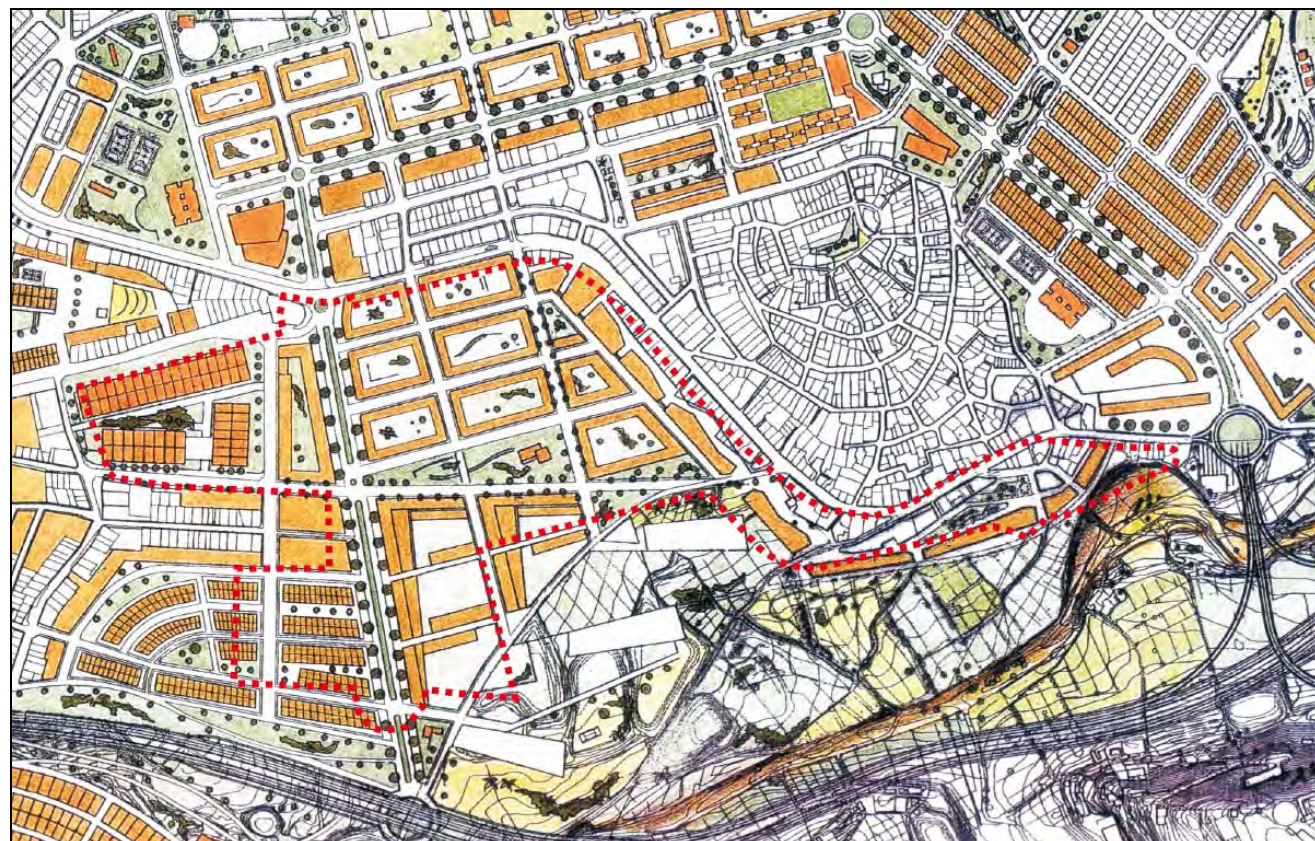
1.2.1 PGMO 2000

▪ Avance del PGMO2000 (1997).

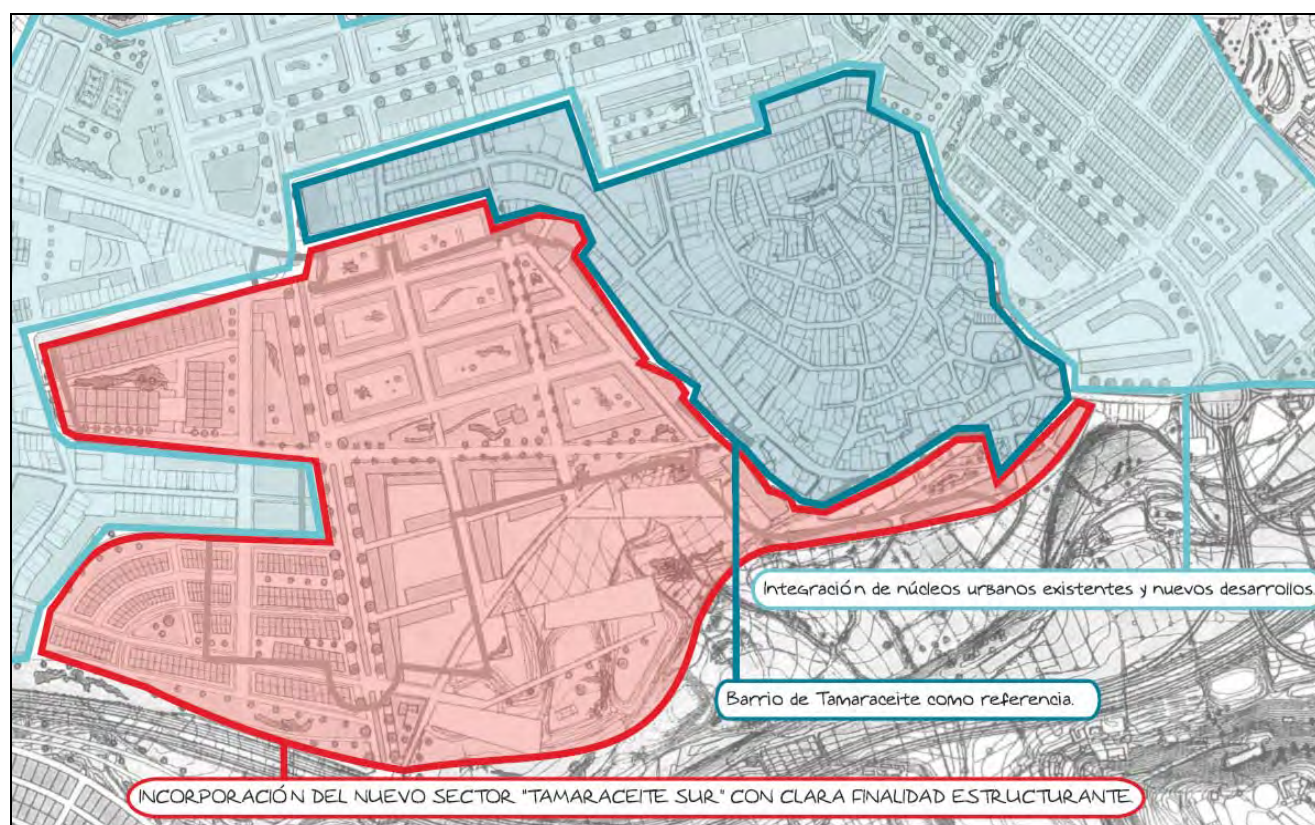
El documento de Avance del PGMO2000 contemplaba el nuevo sector "Tamaraceite-Sur" con una clara finalidad estructurante, siendo el objetivo de su clasificación la reordenación e integración de una serie de núcleos urbanos y nuevos desarrollos en una única entidad tomando como referencia el barrio de Tamaraceite.

El interés de actuar en dicho ámbito radicaba en la capacidad que éste tenía y tiene para configurar ciudad, ya que en él concurren muchas de las circunstancias que lo hacen poseedor de una alta potencialidad reequilibradora y recualificadora del territorio existente.

En el área existía la necesidad de ordenar vacíos entre núcleos urbanos inconexos, vertebrándolos para formar una verdadera estructura; se buscaba un nuevo modelo de accesibilidad, que modificara las relaciones actuales y reconvirtiera el viario sobre el que descansa el actual modelo en una calle urbana; se buscaba resolver carencias dotacionales y de servicios de los núcleos existentes y, en definitiva, el objetivo final último era poner en evidencia la potencial capacidad intrínseca para crear una nueva centralidad.



Avance PGMO2000.



Esquema de la propuesta del Avance PGMO2000.

▪ **Aprobación definitiva PGMO2000.**

El Plan General del 2000, se aprueba según Orden Departamental de 26 de Diciembre de 2000, en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el TR-LOTENC.

Siguiendo las pautas ya descritas establecidas por el Avance, se delimita el sector, denominado Plan Parcial "Tamaraceite Sur" con las siglas UZR-04. La Clasificación del suelo, urbanizable programado, mantiene la terminología al uso en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 76.

Los parámetros para el desarrollo del Plan Parcial se recogen en el Anexo a las Normas Urbanísticas, fichas de ámbitos de ordenación diferenciada.

Entre las determinaciones establecidas se fijaba el sistema de ejecución como público por expropiación, con plazo de ejecución en el primer cuatrienio. La superficie total del sector ascendía a 545.539 m² en total, de los cuales 428.447 m² correspondían al sector y 117.092 m² al Sistema General de Espacios Libres incorporado.

Dicha ficha recogía como elementos complementarios a la ordenación, la ejecución de un eje estructural a modo de amplia rambla que vertebrase el nuevo crecimiento y enlace directamente la rotonda de San Lorenzo con la Circunvalación, así como la disposición de una vía de perimetración que limite el contacto entre la edificación residencial y el área dotacional localizada más hacia el sur. Y se señalan las conexiones entre los nuevos viales propuestos y los ya existentes de los barrios de La Suerte y Tamaraceite.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA

UZR-04

Ámbito de Planeamiento: URBANIZABLE PROGRAMADO

Denominación: PLAN PARCIAL "Tamaraceite Sur"

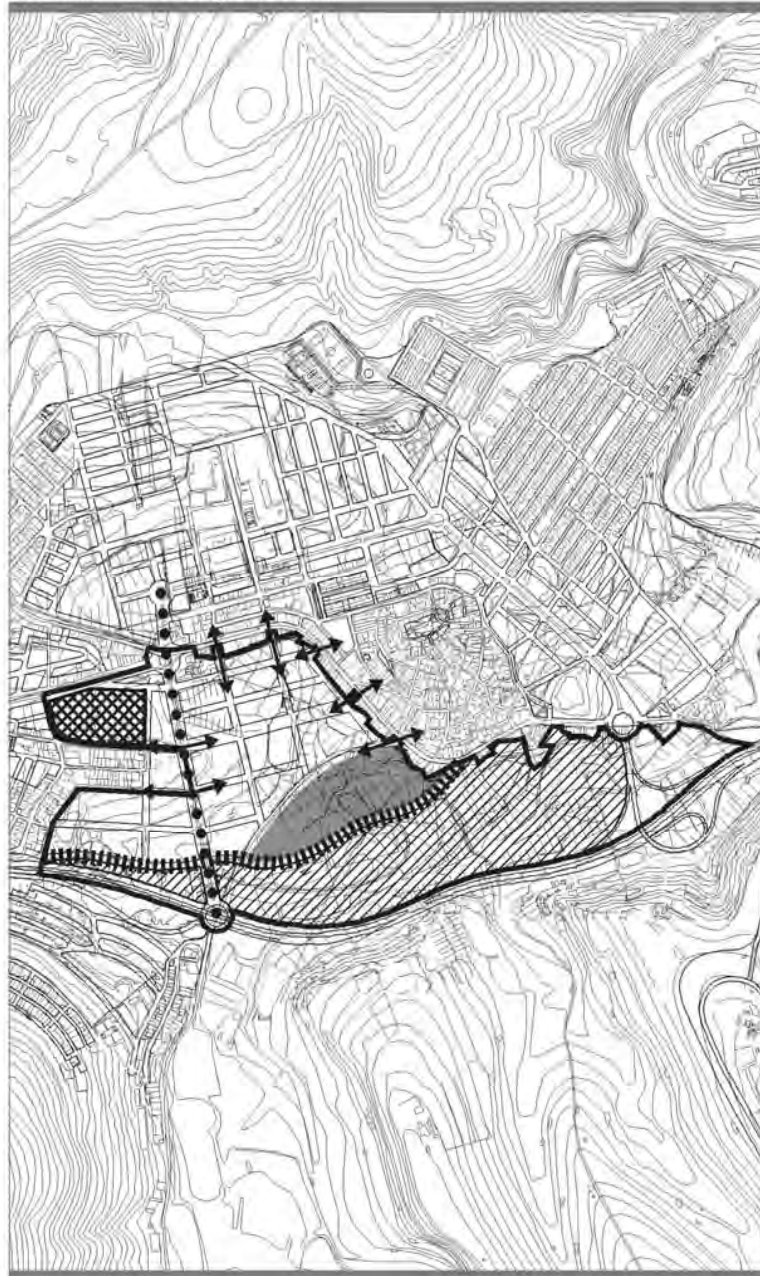
hoja 2 de 2

DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

Asignación de intensidades y usos globales

Uso característico:	Residencial	Altura máxima de la edificación:	5 plantas (*)
Edificabilidad bruta:	0,75 m ² /m ²	Densidad máxima de viviendas:	60 viv/Ha.
Nº máximo de viviendas:	2.571	Edificabilidad complementaria mínima:	25 %

Determinaciones complementarias



sin escala

La superficie de la unidad de actuación al efecto de la gestión del suelo urbanizable, asciende a 545.539 m², de los cuales 428.447 m² corresponden al sector y 117.092 m² al Sistema General incorporado, UZR-04/SG-03, denominado "espacios libres Tamaraceite Sur" realizándose la ordenación pormenorizada mediante este Plan Parcial.

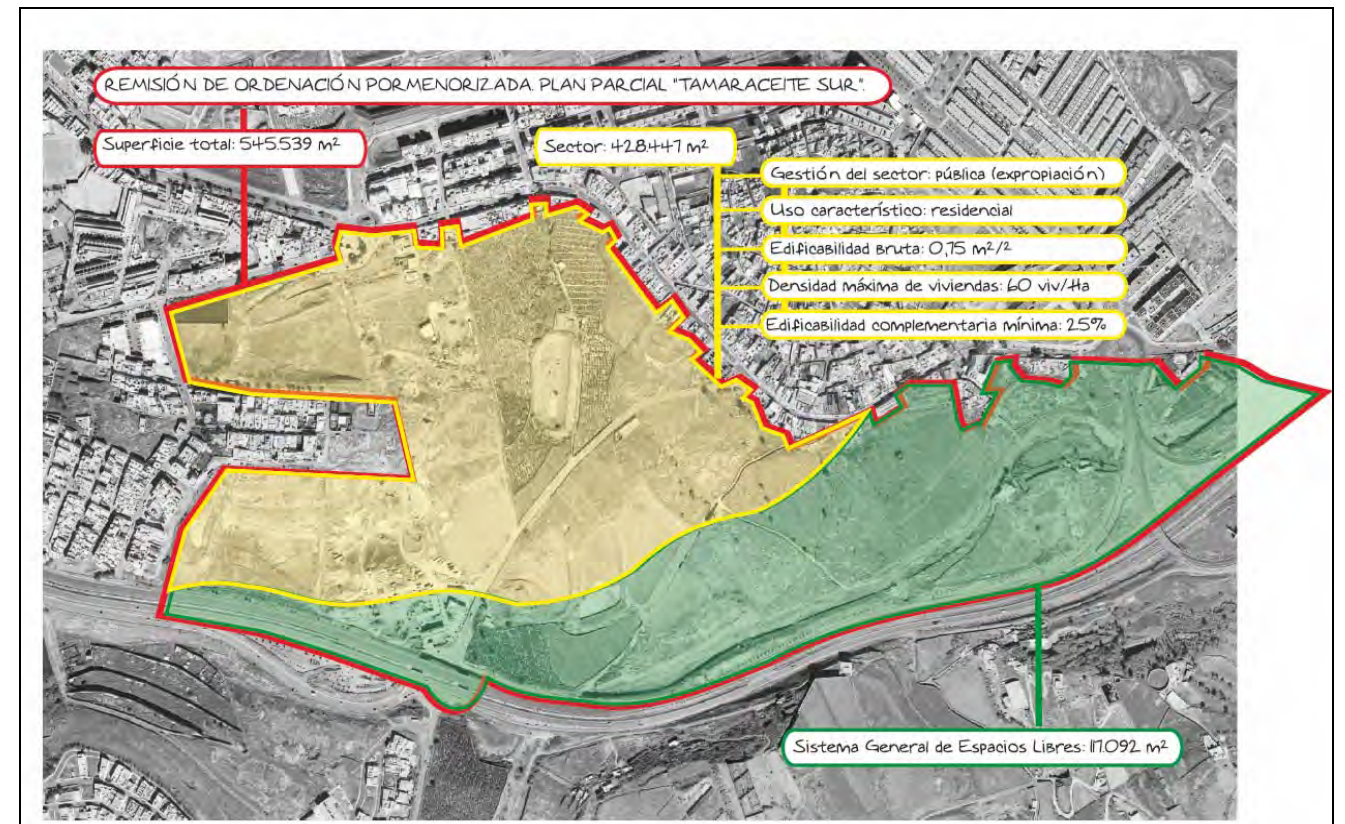
El sistema de actuación será público (expropiación) y su plazo de ejecución el primer cuatrienio.

Las reservas para dotaciones se calcularán en función del número máximo de viviendas conforme al Reglamento de Planeamiento Urbanístico y con las limitaciones que establece el artículo 36 del Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

- Configuración de una vía estructurante formalizada en rambla que vertebrará el nuevo crecimiento y enlace directamente con la circunvalación a través del nudo de San Lorenzo.
- Disposición de una vía de perimetración que limita el contacto entre la nueva edificación y el Área Dotacional.
- Establecimiento de conexiones viarias con las vías propuestas en el nuevo crecimiento tanto con el extremo sur del barrio de Tamaraceite como con el barrio de La Suerte.
- Establecimiento de un Área Dotacional destinada a equipamientos y espacios libres situada entre la vía perimetral de nueva creación y la actual circunvalación, compatible con los valores medioambientales del área.
- Se establece un área destinada a uso industrial situada entre los barrios de la Suerte y Cruz de Ovejero, para albergar los talleres de automoción, que deben trasladarse de las zonas de la Ciudad no aptas para dicho uso, y que por su reducida dimensión no encuentran cabida en los polígonos industriales.
- Establecimiento de un Área Dotacional destinada a equipamientos de uso terciario, comercial, oficinas, servicios y espacios libres de carácter estancial situados entre la antigua carretera a San Lorenzo y la vía perimetral de nueva creación.

(*) Se autorizan edificaciones de mayor altura en el área destinada a uso terciario.

Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria • Aprobación Definitiva. Según Orden Departamental de 26.12.2000



Esquema de determinaciones establecidas por el PGMO2000 para el sector UZR-04.

1.2.2 PGMO2005. Adaptación Básica al TR-LOTENC y a las DOGC.

Por imperativo del TR-LOTENC, el Plan General debe adaptarse a este Texto legal y a las Directrices de Ordenación General una vez entran en vigor tras su aprobación en 2003.

Con fecha 9 de marzo de 2005, la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medioambiente de Canarias (en adelante COTMAC), aprueba definitivamente la Adaptación Básica del PGMO2000 al TR-LOTENC.

Este nuevo documento, mantiene el sector de suelo urbanizable con idénticos parámetros que los asignados con anterioridad (PGMO2000), pero incorpora una matización referida a la concreción de la categoría de suelo urbanizable, que se establece para adaptarse a la nueva terminología del TR-LOTENC, de modo que en el apartado denominado Ámbito de Planeamiento se incorpora la referencia a la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

Ficha del UZR-04 "Plan Parcial Tamaraceite- Sur" correspondiente al PGMO2000.

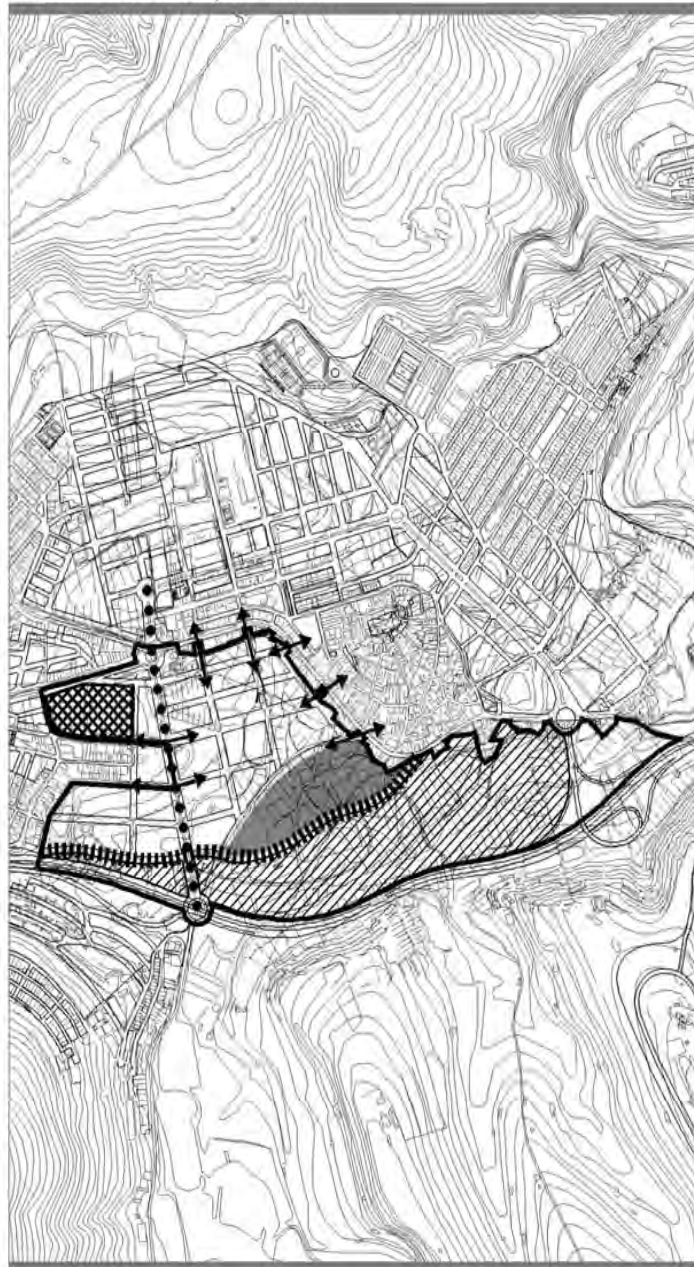
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA UZR-04

Ámbito de Planeamiento: URBANIZABLE SECTORIZADO no ordenado	REMITIDO
Denominación: PLAN PARCIAL "Tamaraceite Sur"	hoja 2 de 2

DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

Asignación de intensidades y usos globales			
Uso característico:	Residencial	Altura máxima de la edificación:	5 plantas (*)
Edificabilidad bruta:	0,75 m ² /m ²	Densidad máxima de viviendas:	60 viv/Ha.
Nº máximo de viviendas:	2.571	Edificabilidad complementaria mínima:	25 %

Determinaciones complementarias



sin escala

La superficie de la unidad de actuación al efecto de la gestión del suelo urbanizable, asciende a 545.539 m², de los cuales 428.447 m² corresponden al sector y 117.092 m² al Sistema General incorporado, UZR-04/SG-03, denominada "espacios libres Tamaraceite Sur" realizándose la ordenación pormenorizada mediante este Plan Parcial.

El 33% del aprovechamiento del sector se destinará a la construcción de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

El sistema de ejecución será público (expropiación) y su plazo de ejecución el primer cuatrienio.

Las reservas para dotaciones se calcularán en función del número máximo de viviendas conforme al Reglamento de Planeamiento Urbanístico y con las limitaciones que establece el artículo 36 del Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Configuración de una vía estructurante formalizada en rambla que vertebrará el nuevo crecimiento y enlaza directamente con la circunvalación a través del nudo de San Lorenzo.

Disposición de una vía de perimetración que limita el contacto entre la nueva edificación y el Área Dotacional.

Establecimiento de conexiones viarias con las vías propuestas en el nuevo crecimiento tanto con el extremo sur del barrio de Tamaraceite como con el barrio de La Suerte.

Establecimiento de un Área Dotacional destinada a equipamientos y espacios libres situada entre la vía perimetral de nueva creación y la actual circunvalación, compatible con los valores medioambientales del área.

Se establece un área destinada a uso industrial situada entre los barrios de La Suerte y Cruz de Ovejero, para albergar los talleres de automoción, que deben trasladarse de las zonas de la Ciudad no aptas para dicho uso, y que por su reducida dimensión no encuentran cabida en los polígonos industriales.

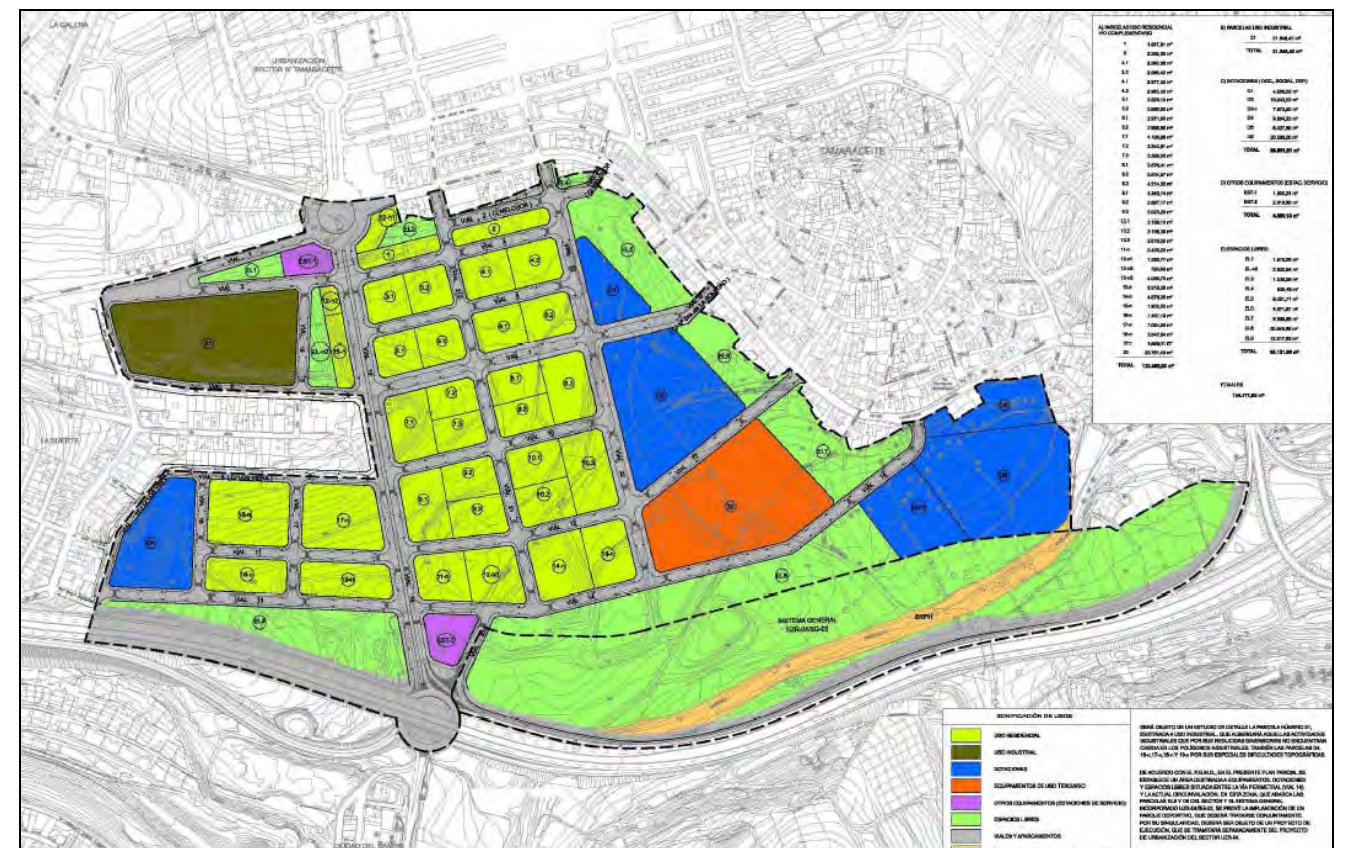
El Plan Parcial establecerá las medidas correctoras necesarias para evitar o minimizar las afecciones que pudiera producir en la calidad ambiental y en la eficacia funcional del tejido residencial del área en la que se inserta.

Establecimiento de un Área Dotacional destinada a equipamientos de uso terciario, comercial, oficinas, servicios y espacios libres de carácter estacional situados entre la antigua carretera a San Lorenzo y la vía perimetral de nueva creación.

(*) Se autorizan edificaciones de mayor altura en el área destinada a uso terciario, así como en la rambla, con el objetivo de producir soluciones volumétricas de mayor riqueza formal, que potencien la centralidad de ambas singularidades.

1.2.3 Plan Parcial "Tamaraceite Sur" (2005).

El Plan Parcial se redactó y tramitó alcanzando su Aprobación Definitiva el 28 de octubre de 2005, pero nunca llegó a materializarse inmerso como estaba en varios procesos judiciales, los cuales, terminaron por concretarse en una sentencia del Tribunal Supremo, (abril del 2010), que dio la razón al Ayuntamiento en cuanto al sistema de gestión previsto sin entrar a cuestionar la ordenación propuesta.



Ordenación del Plan Parcial "Tamaraceite Sur" (2005).

La ordenación del Plan Parcial aprobado consistía en una estructura viaria ortogonal que se insertaba en el núcleo de Tamaraceite apoyándose en cinco enlaces en T con la antigua carretera GC-300 y un sexto, a modo de vía estructurante formalizada en Rambla, rematado con rotonda y destinada a vertebrar el nuevo crecimiento de enlace directo con la Circunvalación a través del nudo de San Lorenzo.

Los usos característicos propuestos y aprobados en el Plan Parcial eran los siguientes:

- Residencial, Industrial, Dotacional/Terciario y Sistema General Dotacional.

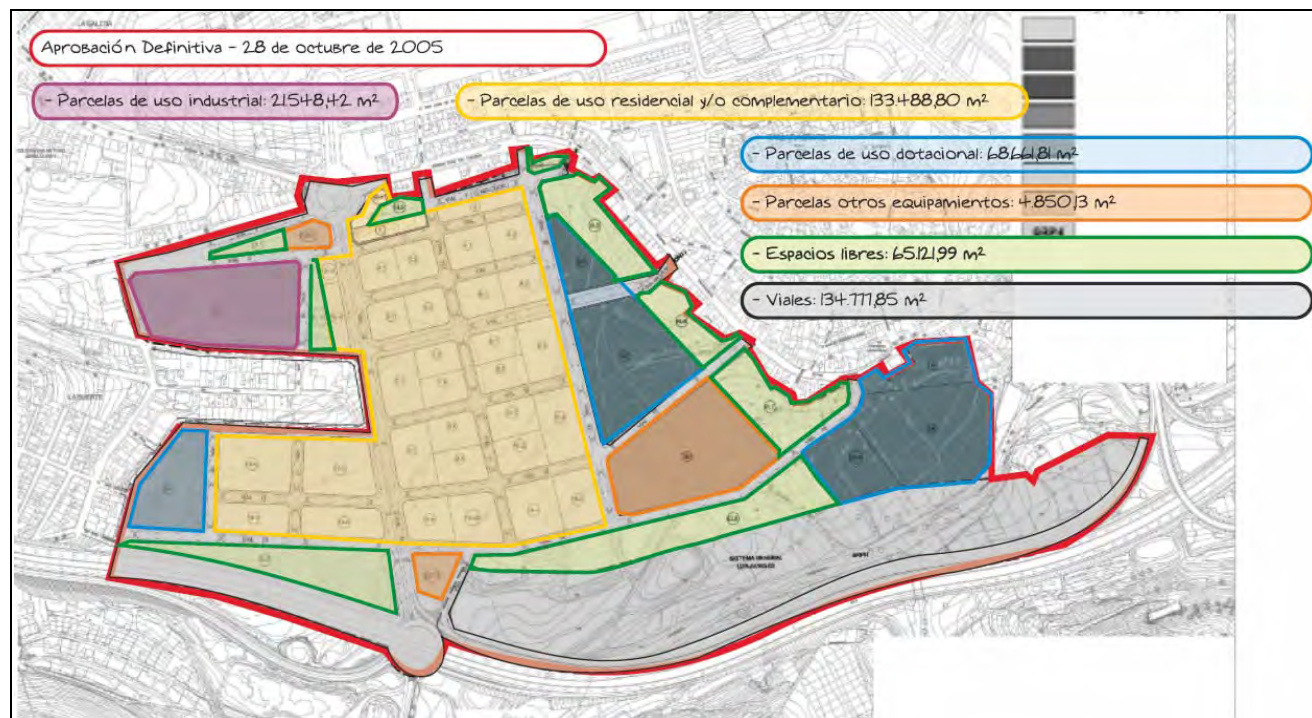
El uso residencial se localiza en el centro del sector, ocupando aproximadamente dos tercios de la superficie total ordenada, en la que se localizan parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección con una proporción del 33% del aprovechamiento del Sector.

El uso industrial se sitúa en una parcela de 21.546 m² entre los barrios de La Suerte y Cruz del Ovejero y se destina a albergar los talleres de automoción de Las Palmas.

La manzana destinada a usos terciarios, se localiza al sureste del sector, totalmente desligada de la parcela industrial a desarrollar en una edificación abierta de 7 plantas de altura y con una geometría irregular.

Se ordena una amplia franja, entre la Circunvalación y la nueva zona residencial y comercial, destinada a Espacios Libres y dotaciones, tanto de carácter local como de Sistema General.

La trama urbana se organiza de igual manera para todos los usos y su conexión con la carretera de Tamaraceite se efectúa con dos enlaces en T, lo que plantea un grave problema de congestión de tráfico y de seguridad vial al tiempo que no se produce la segregación de tráfico requerida entre los propios de la nueva zona residencial y los de carácter comarcal de amplio recorrido.



Esquema de la propuesta del Plan Parcial "Tamaraceite Sur" (2005).

1.2.4 PGO2012. Adaptación Plena al TR-LOTENC y a las DOGC.

Con Fecha 22 de junio de 2009, el Pleno Municipal, acuerda la aprobación inicial de la Adaptación Plena del PGO al TR-LOTENC y a las DOGC, sometiendo el documento a un trámite de información pública de cuarenta y cinco días (entre junio y agosto del 2009) y posteriormente, por un nuevo plazo de igual duración, en lo referido a determinados ámbitos y determinaciones modificadas.

En dicho documento, se había optado por el cambio del sistema de ejecución del sector por un sistema privado habida cuenta de las sentencias dictadas al respecto.

Durante el primer periodo de información pública es cuando surge la anteriormente referida sentencia del Tribunal Supremo, de fecha 8 de abril de 2010 –notificada al Ayuntamiento el día 9 de junio de 2010.

Esta Sentencia, es el resultado final de un largo proceso jurídico que motivó la paralización del desarrollo del Plan Parcial de "Tamaraceite Sur" y que intentamos resumir a continuación:

- Contra la aprobación definitiva del PGMO2000 se interpusieron dos recursos contencioso-administrativos, en relación a las determinaciones del UZR-04: el número 478/2001 y el número 479/2001. Las sentencias referidas a ambos estimaron parcialmente las pretensiones de los recurrentes en lo que a la anulación del sistema actuación por expropiación se refería.
- Frente a las anteriores resoluciones judiciales, y según se desprende de la documentación recabada, el Ayuntamiento sólo interpuso recurso de casación contra la sentencia de fecha 22 de septiembre de 2005, recaída sobre el recurso número 478/2001. Sin embargo, con respecto a la sentencia de fecha 18 de abril de 2006, dictada sobre el recurso contencioso administrativo número 479/2001 no se formuló por parte del Ayuntamiento recurso de casación por lo que ésta alcanzó firmeza, a tenor de lo establecido en el artículo 207.2 de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.
- Estas sentencias se dictan con posterioridad a la fecha de aprobación y publicación de la Adaptación Básica del PGO, que fue aprobado el 9 de marzo de 2005. Por lo que tales resoluciones hacían referencia a un Plan General que ya estaba derogado.
- Ante la posibilidad de que la aprobación de la Adaptación Plena del PGO- que incorporaba la ordenación pormenorizada del Sector de suelo urbanizable de Tamaraceite Sur- se pudiera retrasar y por motivos de agilidad procedimental, con fecha 26 de febrero de 2010, se incoa expediente para la redacción, formulación y tramitación del documento de Revisión Parcial del PGMO2005, en el área correspondiente al Sector "Tamaraceite Sur". Dicha Revisión pretendía llevar a cabo la ordenación pormenorizada del sector, pasando a denominarse UZI-14 (siglas que se corresponden con los sectores de suelo urbanizable cuya ordenación incorpora el Plan General), así como el cambio del sistema de ejecución por un sistema privado motivado por las diferentes sentencias recibidas hasta el momento, en coincidencia con el documento de Adaptación Plena del

PGO que se tramitaba paralelamente. El documento de Avance e Informe de Sostenibilidad Ambiental se expusieron a participación pública, periodo durante el cual se formularon cuatro sugerencias –dos con idéntico contenido- que reflejan la natural confrontación de intereses particulares propio de estos procesos, y que no comprometían la continuidad del procedimiento iniciado.

- Finalmente y como se ha expuesto, se produce, en abril del 2010 un nuevo (y último) pronunciamiento, esta vez del Tribunal Supremo, quien, en el trámite de casación interpuesto por el Ayuntamiento y el Gobierno de Canarias contra la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el Contencioso Administrativo nº 478/2001 anula el fallo del TSJC y desestima, por tanto, el recurso interpuesto contra el PGMO2000.
- Este pronunciamiento del alto tribunal dejó expedito el camino a la Corporación Municipal para que, en el uso de sus exclusivas competencias, arbitrara el sistema de ejecución que considerase más adecuado.

Con fecha 23 de marzo de 2011, el pleno municipal acuerda de forma extraordinaria y urgente la aprobación provisional de la "Adaptación Plena del PGMO2000 al TR-LOTENC y a las Directrices, con las modificaciones y convenios incorporados al mismo".

Entre los días 21 y 23 de noviembre de 2011 se celebra la Ponencia Técnica correspondiente a la Aprobación Definitiva de la Adaptación Plena. El resultado de la misma concluye la suspensión de dicha aprobación definitiva hasta tanto no se subsanasen una serie de deficiencias entre las que se incluía un punto referido específicamente al sector de Tamaraceite Sur entre cuyos apartados destacamos los dos más relevantes:

"Habida cuenta que el Tribunal Supremo, en su Sentencia de fecha 8 de abril de 2010, determinó que la elección del Sistema de Ejecución por Expropiación era correcta, el Ayuntamiento deberá pronunciarse por el concreto sistema de gestión del sector.

Dado que el vigente Plan Parcial que ordena pormenorizadamente el sector, y que el documento remitido se retrotrae y ordena mediante los sistemas clásicos como consecuencia de las sentencias recaídas, se debe incluir la ordenación pormenorizada del documento que se tramita en paralelo."

En respuesta a ello se concluye la necesidad de integrar dicha ordenación pormenorizada, cuyo procedimiento de aprobación se inició con la Revisión Parcial, en el Plan General. Asimismo, reconocida la legitimidad del sistema público para la ejecución del sector y valorando además otras circunstancias como el avanzado estado de tramitación de la iniciativa, así como la conveniencia de mantener el protagonismo municipal en la ejecución del sector, se consideró oportuno sustituir el sistema privado adoptado en el documento de revisión parcial nuevamente por el sistema público, si bien introduciendo en la ordenación pormenorizada algunas modificaciones,

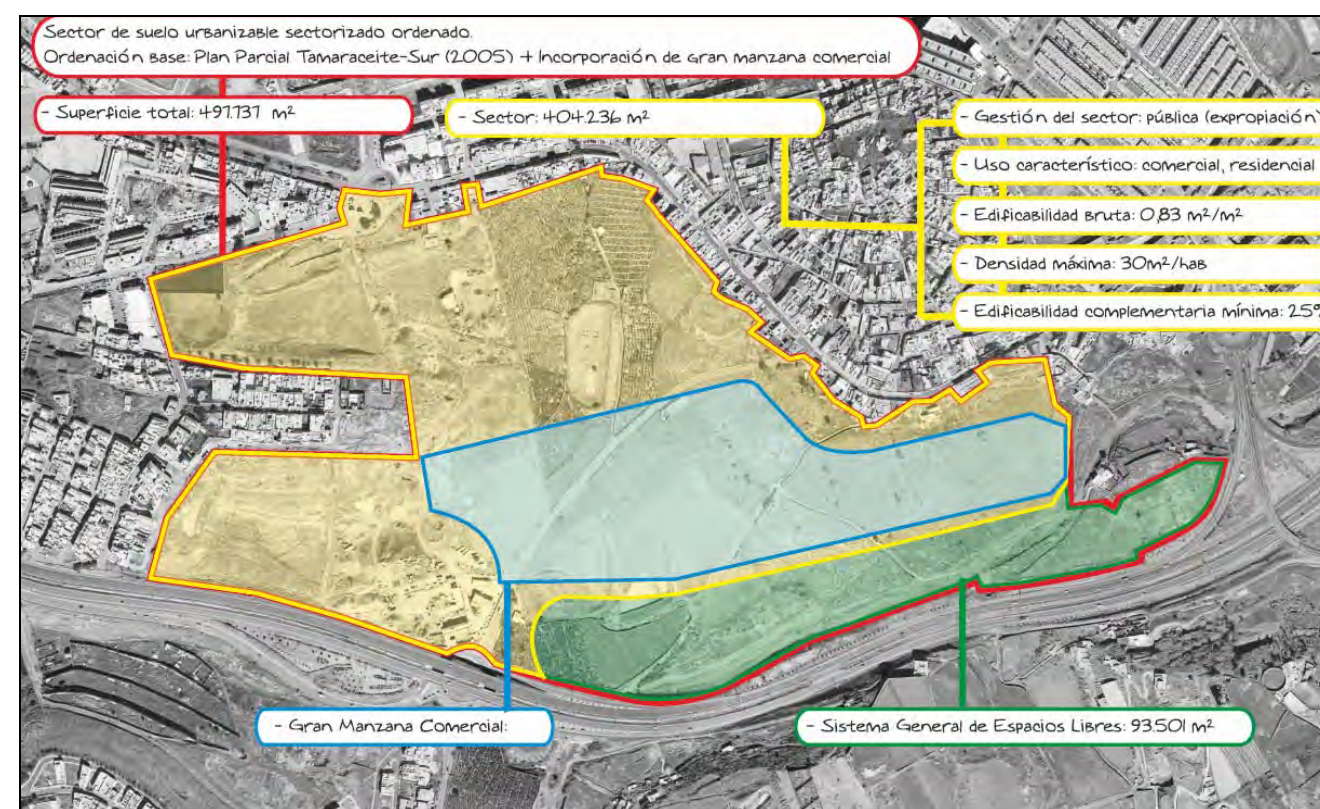
que ofrezcan a los particulares propietarios del aprovechamiento adjudicado como justiprecio en los convenios expropiatorios suscritos el necesario incentivo para conservar dicho aprovechamiento, sin optar por su derecho reconocido en los convenios expropiatorios de

exigir el importe económico ya que en este caso se haría inviable para la Corporación la ejecución del sector.

La ordenación que se establece toma por tanto, como referencia, la del Plan Parcial aprobado en su momento, modificando en cierto modo su ordenación para incorporar en ella una gran manzana comercial, que ocupa más de un tercio de la superficie del sector en su mitad sur, junto al sistema general de espacios libres y la rambla estructurante, espacio donde se materializa el aprovechamiento del promotor del sector, con la finalidad de favorecer su desarrollo. En el apartado 2.2 de este documento, se describe la ordenación del sector incluida en el PGO2012.

Concluyendo, el Plan General vigente -PGO2012-, que se aprobó definitivamente por acuerdo de la COTMAC el 29 de octubre de 2012 y cuya normativa se publicó en el BOP el 12 de diciembre de 2012, designa el sector como UZO-04, esto es, como sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado, lo cual significa que es el mismo Plan General el que ordena el Sector.

En el apartado 2.2.3 de este documento se hace una descripción completa de la ordenación vigente.



Esquema de la propuesta del UZO-04 (PGO2012), Plan Parcial "Tamaraceite Sur".

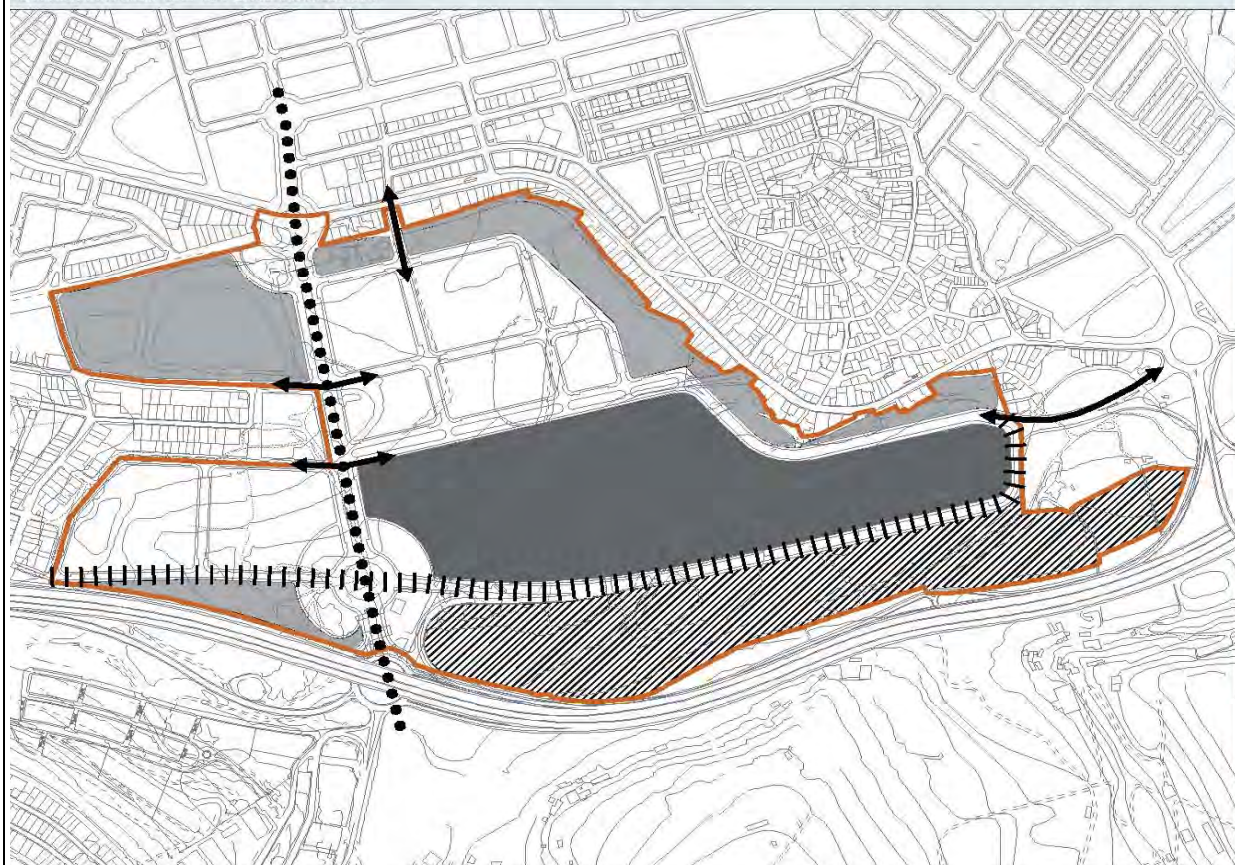
ÁREAS DIFERENCIADAS **UZO-04**

Denominación: **PLAN PARCIAL "Tamaraceite Sur"** hoja 2 de 3

ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES

Uso característico: Comercial, Residencial	Nº máximo de viviendas: 2.800 (*)
Edificabilidad bruta: 0,83 m ² /m ²	Densidad máxima: 30 m ² /Hab.
Edificabilidad complementaria mínima: 25%	Altura máxima de la edificación: 7 planta(s) (**)

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN

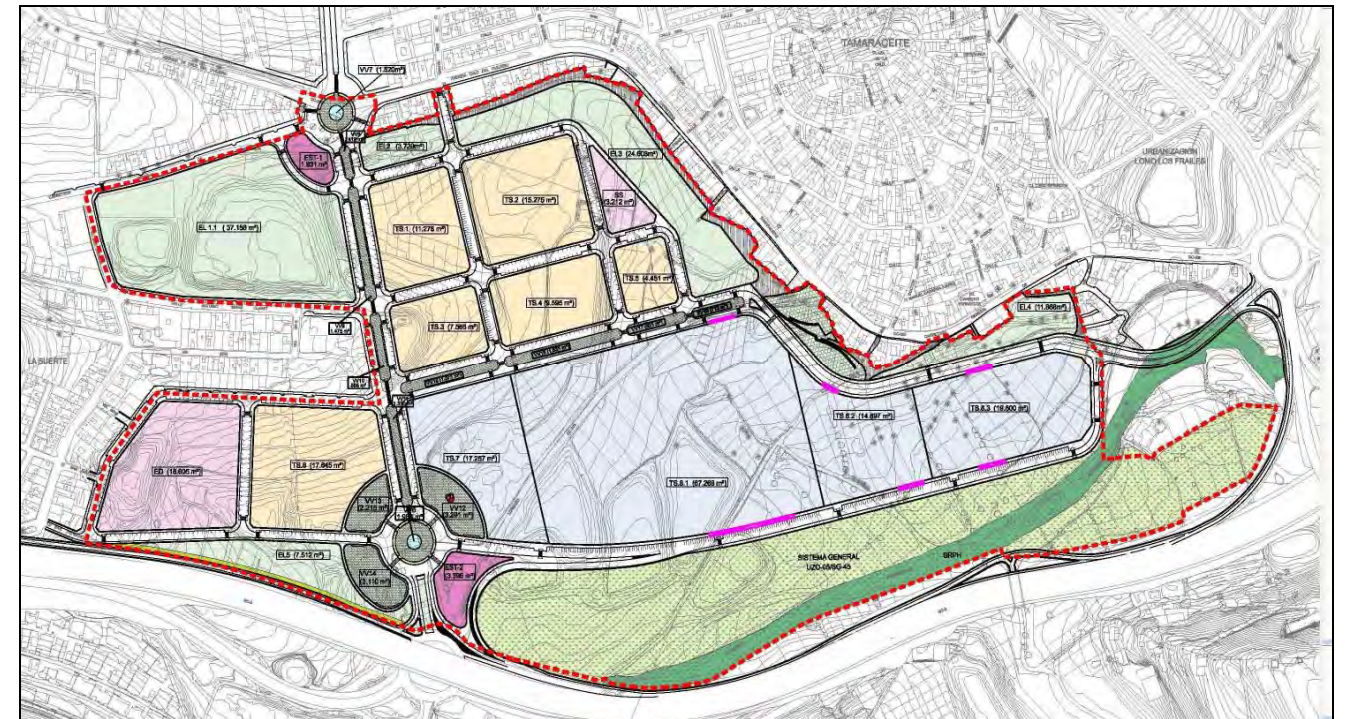


El sistema de ejecución será público por expropiación y su plazo de ejecución el primer cuatrienio.

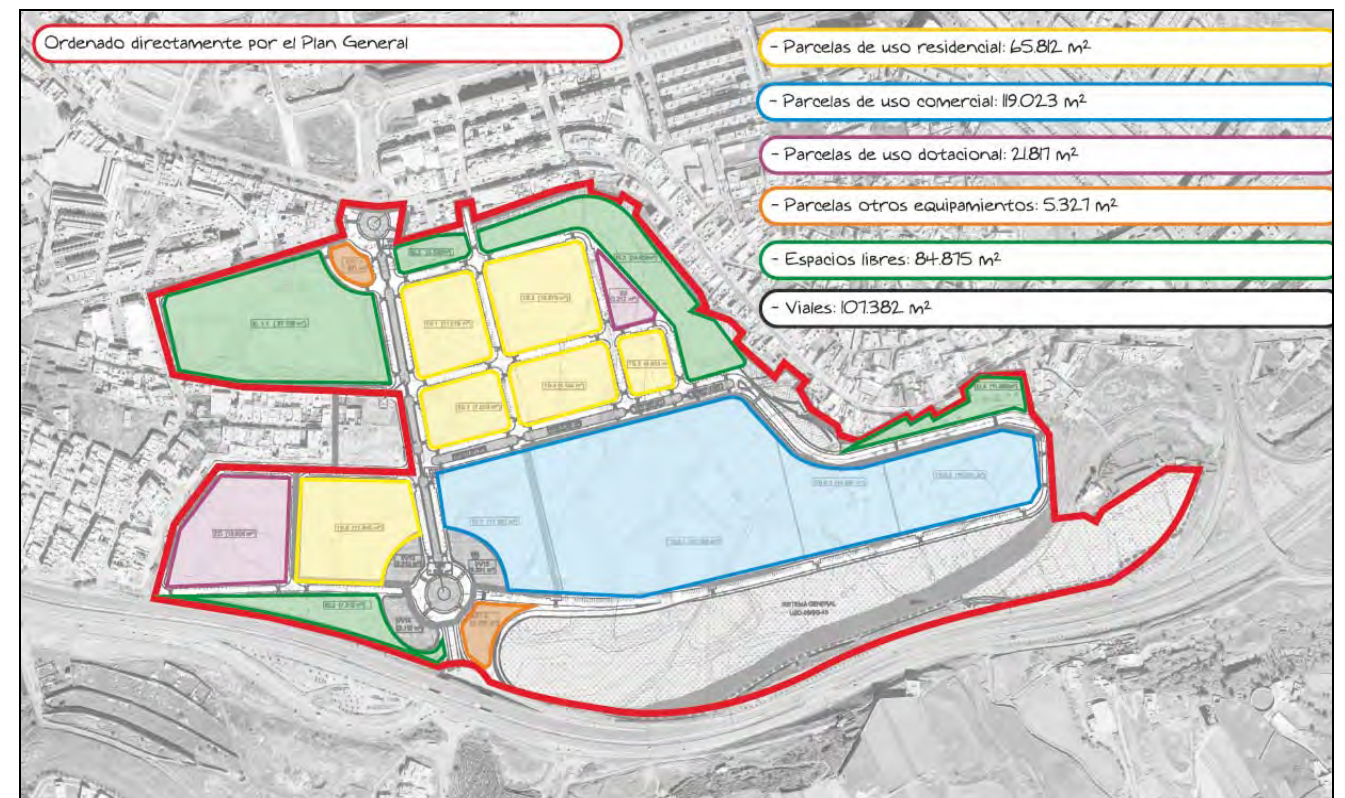
La superficie de la unidad de actuación al efecto de la gestión del suelo urbanizable, asciende a 497.737 m² de los cuales 404.236 m² corresponden al Sector UZO-04 y 93.501 m² al Sistema General Incorporado, SG-45, denominado "Parque Urbano Tamaraceite Sur". La Ordenación Pormenorizada es la establecida en el anexo del Plan General; "Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado UZO-04. Tamaraceite Sur". El 70% de la edificabilidad residencial se destina a la construcción de vivienda sometida a algún régimen de protección. En conformidad con el art. 32.A.2.8) del TR-LOTCEC no podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento del sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

- Configuración de una vía estructurante formalizada en la rambla que vertebró el nuevo crecimiento respecto del tejido urbano preexistente y enlace con la Circunvalación.
- Disposición de una vía perimetral que establezca el contacto entre el área Dotacional destinada a equipamientos de uso terciario, comercial y oficinas y el Sistema General de Espacios Libres y Deportivos UZO-04/SG-45.
- Establecimiento de conexiones viarias con las vías propuestas en el nuevo crecimiento tanto con el extremo Sur del barrio de Tamaraceite como con el barrio de la Suerte.
- Establecimiento de un Área Dotacional destinada a dotaciones y espacios libres situada entre la vía perimetral de nueva creación y la actual Circunvalación compatible con las valores medioambientales del área.
- Establecimiento de un Área Dotacional destinada a equipamientos de uso terciario, comercial, oficinas, servicios y espacios libres de carácter estancial, situada anexa entre la zona residencial y el Sistema General SG-45 a modo de transición.
- Parque urbano destinado al ocio, esparcimiento y deportes; y Corrector Verde de transición entre el barrio tradicional y la nueva implantación. Se respetarán en lo posible las rasantes existentes en esta franja.

Anexo a las Normas Urbanísticas Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado directamente por el Plan General

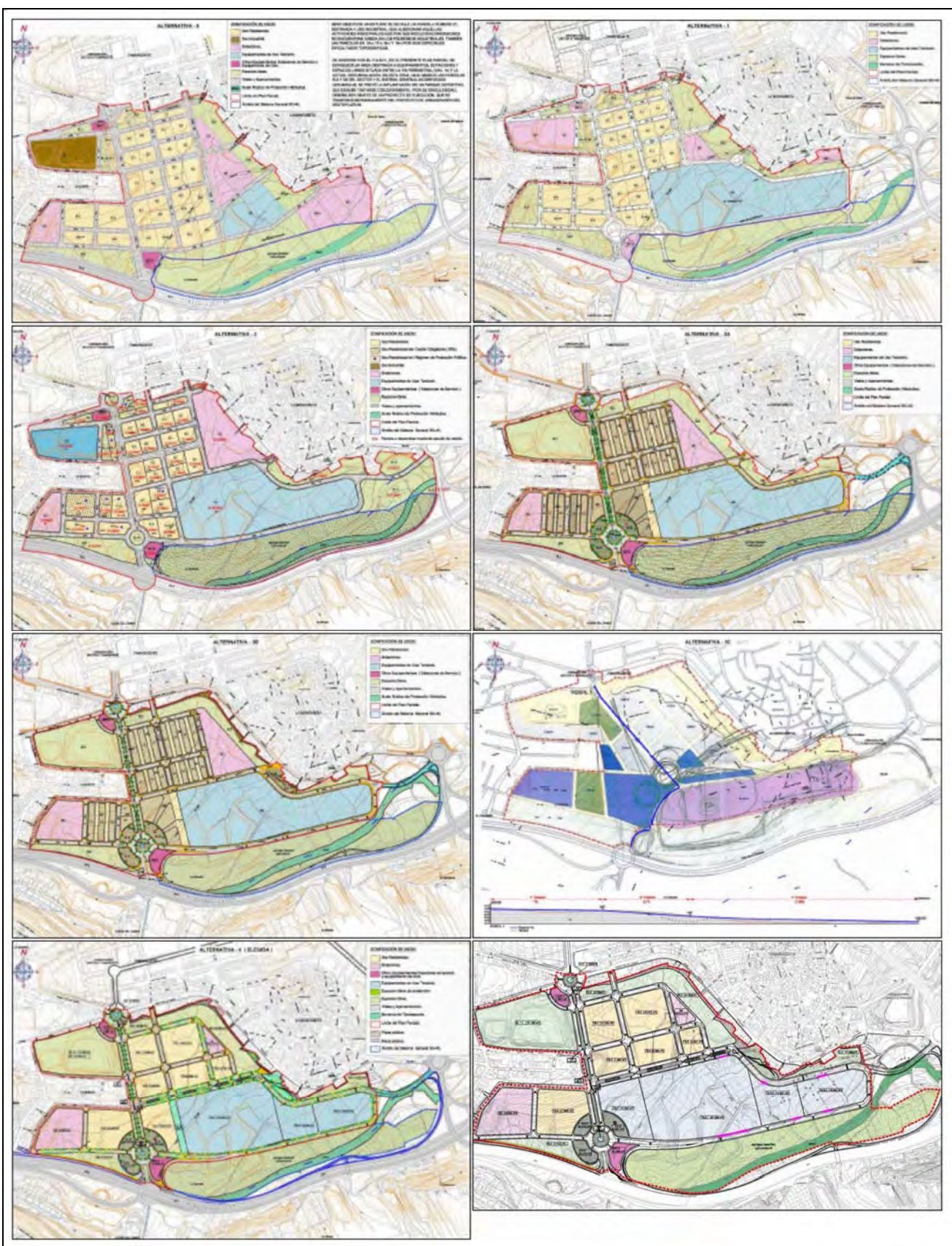


Ordenación pormenorizada UZO-04 (PGO2012), Plan Parcial "Tamaraceite Sur".



Esquema de la ordenación pormenorizada UZO-04 (PGO2012), Plan Parcial "Tamaraceite Sur".

Ficha del UZO-04 "Plan Parcial Tamaraceite- Sur" correspondiente al PGM2012.



Resumen de diferentes alternativas de ordenación del sector planteadas desde la aprobación del Plan Parcial de 2005.

1.3 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN.

En el punto anterior se ha resumido la trayectoria urbanística que ha sufrido el sector y que ha derivado en la ordenación actual, tal y como se ha comentado. Las numerosas alteraciones realizadas en los últimos años se han basado fundamentalmente en lograr acuerdos con los propietarios para concretar fórmulas que viabilizaran el sistema de expropiación previsto desde un principio.

De hecho, los compromisos adquiridos durante este tiempo con los propietarios en relación a la parcela comercial obligaron a estudiar la ordenación centrandose gran parte del esfuerzo en dicha parcela y los aledaños, conservando para el resto del sector prácticamente la misma ordenación que establecía el Plan Parcial aprobado el 28 de octubre del 2005, olvidando, por tanto, estudiar las zonas residenciales previstas en relación a ese nuevo polo de atracción para proporcionarle un tratamiento específico que procure su mejor interacción con éste, así como con el territorio y que tenga en cuenta también su relación con el tejido residencial del casco urbano tradicional de Tamaraceite.

Otro de los puntos que quedaron pendientes de un estudio más completo fue la idoneidad del viario interior previsto en relación con el tejido urbano en el que se enclava, así como las posibilidades del mismo en relación con las posibles conexiones peatonales y los diferentes medios de transporte y, por lo tanto, su adecuación a criterios de movilidad sostenible.

Es por eso, que al ponerse en marcha la operación y empezar a ejecutar la urbanización, se comenzaron a detectar una serie de inconvenientes derivados de lo antes expuesto que, en conjunto, suponen motivación suficiente para abordar la modificación del Plan General en un plazo de tiempo tan corto desde su aprobación.

A continuación pasamos a enumerar de forma más detallada la problemática detectada en la zona:

1.3.1 Respecto a la interrelación con el casco urbano.

La relación funcional entre el sector y el casco histórico de Tamaraceite se ve dificultada en gran medida por la falta de conexión física entre ambos, circunstancia que se deriva fundamentalmente del desnivel topográfico existente entre ellos.

La orografía condiciona también en gran manera que las tramas urbanas correspondientes a uno y otro sean también autónomas en cuanto a su formalización, debido a que en el caso del casco histórico su tejido urbano obedece a una ocupación del territorio intensiva y concéntrica en relación a la colina sobre la que se asienta, extendiéndose mientras la topografía lo permite, de modo que empieza y acaba en sí mismo. Así, el resultado es un casco concentrado y aislado de la nueva zona de expansión que, por el contrario, se implanta en el territorio estableciendo una malla urbana más amplia y expansiva, pero que se encuentra también limitada, al encontrarse "encajada" entre el desnivel topográfico respecto al casco y la vía de circunvalación.

Por este motivo, la ordenación prevista por el Plan General determina que la relación entre ambas tramas se establezca a través de un espacio libre que se extiende a modo de “colchón verde” entre el casco histórico de Tamaraceite y el sector, sirviendo de nexo de unión y relación entre ambos, en la pretensión de fomentar a través del mismo la interacción de ambas zonas.

Se trata de un recurso interesante que se entiende necesario potenciar para evitar que pueda transformarse, por el contrario, en una barrera entre ambos, por lo que se hace imprescindible un estudio en profundidad de dicha franja para proporcionar un tratamiento adecuado, de modo que se proporcione la necesaria conectividad tanto rodada como peatonal entre ambas partes, además de contemplar de forma irrenunciable la necesaria accesibilidad en relación con las edificaciones del casco histórico que cuentan con fachada hacia ese nuevo frente urbano.

El adecuado tratamiento de esa franja de espacio libre redundaría también en la mejora paisajística de la zona, abundándose de ese modo además en una mejor percepción visual y, por tanto, en una mayor integración de ambas zonas.

1.3.2 Respecto a los usos.

a) Segregación de usos. Zonificación.

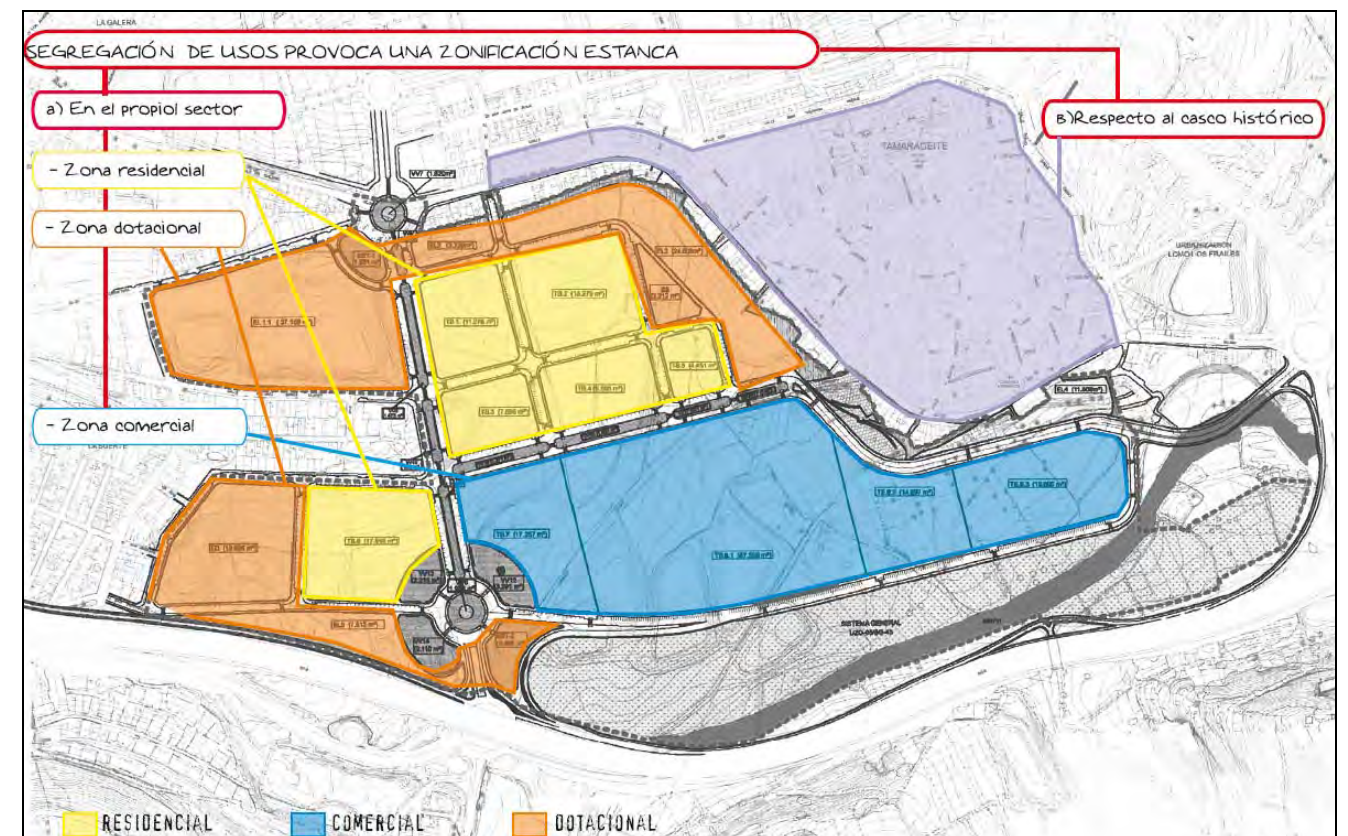
La ordenación determinada para el sector provoca que se establezca una zonificación del mismo en función de los usos asignados a las parcelas, de modo que en la mitad superior del sector se establece el uso residencial, la mitad inferior se destina a uso comercial y en los bordes se concentran las dotaciones.

Esta especialización por usos de las parcelas conlleva el aislamiento de las mismas, dificultando la interrelación entre los distintos usos dentro del propio sector, lo cual significa una menor capacidad para fomentar las relaciones urbanas que enriquecen el tejido de la ciudad.

En el esquema inferior se observa, al graficar los usos a nivel de manchas, como existe una drástica separación entre las zonas residencial (amarillo), comercial (azul) y dotacional (naranja), provocando una sensación de aislamiento de los residentes al concentrarlos en una zona claramente diferenciada del resto y condicionada por la presencia de dos vías con un marcado carácter estructural.



Esquema de relación con el casco de Tamaraceite.

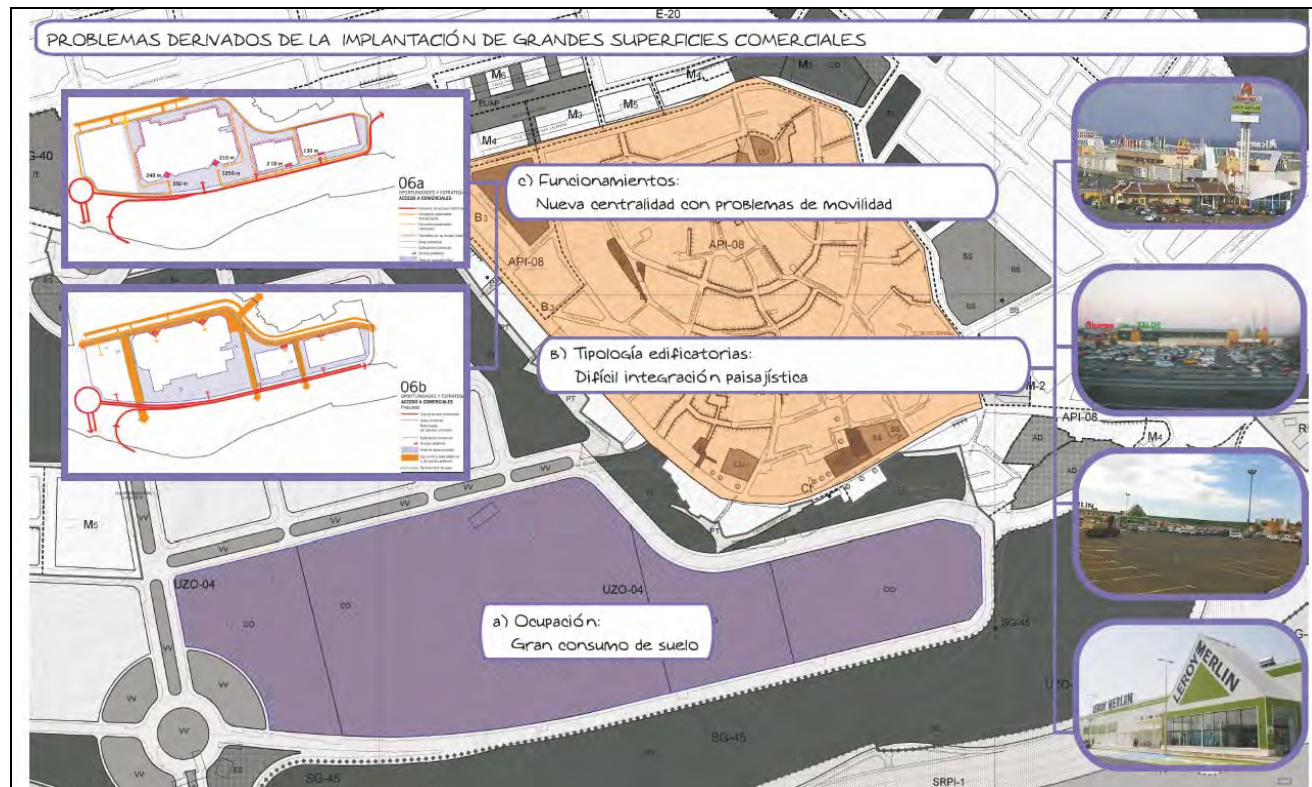


Esquema sobre la zonificación de los usos.

b) Implantación de Grandes Superficies Comerciales.

La tipología edificatoria propia de las grandes superficies comerciales que se van a instalar, caracterizada por el establecimiento de grandes contenedores exentos en parcelas sobre las que se establecen además grandes playas de aparcamiento que ocupan los retranqueos de las mismas, dificulta en gran medida su integración paisajística en el sector.

Por otro lado, tanto su escala interurbana, como su funcionamiento estándar volcado en facilitar el acceso del automóvil del usuario y del transporte que efectúa el abastecimiento de mercancías que precisa este tipo de uso, incrementa de forma importante el flujo de tráfico previsible en la zona, incorporando cierta conflictividad en su accesibilidad, circunstancia que redundará en el aislamiento de esta zona del resto del sector por su funcionamiento independiente, de modo que se hace necesaria la incorporación de oportunas correcciones en relación con la ordenación de parcelas comerciales, así como el ajuste de la red viaria para favorecer la movilidad, en aras de evitar el lastre que tal circunstancia supondría sobre la convivencia con el uso eminentemente residencial del nuevo enclave.



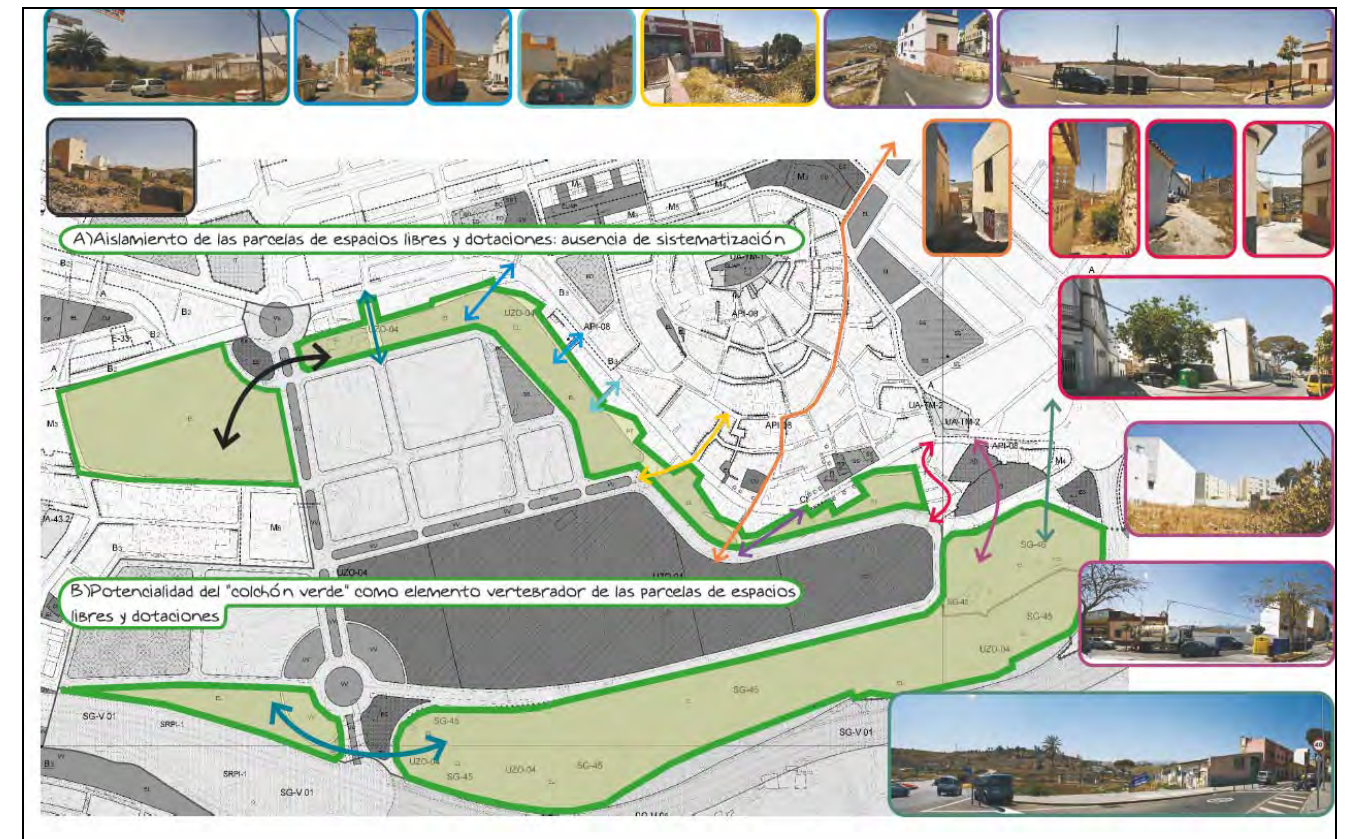
Esquema sobre la gran superficie comercial.

1.3.3 Respecto a los espacios libres y dotaciones.

Además del papel previsto para el “colchón verde” establecido como elemento que posibilite las conexiones entre el casco de Tamaraceite y la nueva zona de expansión en relación con la ausencia de integración física de ambos, expresada en el punto 1.3.1 anterior, cabe destacar una segunda “dimensión” del mismo que tiene que ver con la potencialidad que representa su capacidad para ser recorrido, dada su disposición longitudinal circunvalando ambas zonas y la significación estructural derivada de ella.

La ordenación del PGO2012 aumenta, en relación al Plan Parcial 2005, la superficie destinada a espacios libres, pero la concentra principalmente en el parque urbano situado al noroeste y la franja de colchón verde entre el casco y la nueva actuación. El resto de los espacios libres se distribuyen entre las ramblas, rotondas y zonas peatonales por lo que, la interrelación entre edificación, residentes y espacios libres no ha quedado del todo resuelta.

El objetivo sería el diseño de un sistema de espacios libres protagonizado por este elemento, ya que su configuración y sus dimensiones fomenta que en torno suyo y en su interior se puedan organizar los espacios libres ya existentes y los previstos conectándolos entre sí, así como con las dotaciones propuestas, conformando una red amplia de esparcimiento a la vez que, por su ubicación, se hace partícipe a la edificación residencial a uno y otro lado del mismo.



Esquema sobre los espacios libres.

1.3.4 Respecto al trazado viario.

Otro de los aspectos que quedó pendiente de un estudio más completo es el que se refiere a la idoneidad del viario interior previsto en relación con el tejido urbano en el que se enclava, así como la potencialidad del mismo en relación con las posibles conexiones peatonales y los diferentes medios de transporte y, por lo tanto, su adecuación a criterios de movilidad sostenible.

Al respecto, parece adecuado buscar además la optimización de la infraestructura viaria que se proponga, evitándose de este modo el excesivo protagonismo que tiene la misma en la actualidad.

A continuación se incorporan imágenes del UZO-04 referidas al trazado viario:



Esquema sobre el trazado viario.

1.3.5 Respecto a la edificabilidad.

En la Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO2012 se incorpora el cálculo del aprovechamiento medio de cada uno de los Suelos Urbanizables clasificados, en función de la ordenación prevista para ellos. La finalidad del cálculo citado es la de establecer una comparación entre los valores obtenidos en cada caso, a los efectos del cumplimiento del artículo 32.2.B.2 del TR-LOTCEC, que exige que el aprovechamiento medio que corresponda a cada uno de los sectores no difiera en más de un 15% en cada área territorial.

Para calcular estos aprovechamientos medios por sector han de homogeneizarse previamente las condiciones urbanísticas de éstos, de modo que pueda establecerse su comparación en igualdad de condiciones, por lo que se han determinado de acuerdo con el artículo 60.2 del TR-LOTCEC, una serie de coeficientes aplicables sobre la edificabilidad lucrativa de cada uno de ellos, de modo que se corrijan las posibles desviaciones que pudieran darse en el rendimiento lucrativo de los sectores por sus mejores o peores condiciones urbanísticas. Los coeficientes considerados son los siguientes:

- Coeficiente de uso.
- Coeficiente de tipología.
- Coeficiente de situación territorial.
- Coeficiente por nivel y tipo de urbanización.
- Coeficiente por carga de ejecución y gestión de Sistemas Generales.
- Coeficiente por condiciones topográficas.
- Coeficiente por régimen de protección.

Respecto a este último, en la misma Memoria Pormenorizada, capítulo 4 de la justificación de la ordenación, se señalan los coeficientes de homogenización de las viviendas en función del régimen de protección de la misma. Invocando los artículos 77 del TR-LOTCEC y 42 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, las viviendas públicas en régimen de protección no tienen aprovechamiento lucrativo, por lo que no se contabilizan en el cómputo de aprovechamiento de cada uno de los sectores. En contra, las viviendas de promoción privada en régimen de protección sí tienen aprovechamiento lucrativo y, por tanto, se establecen para ellas coeficientes de homogenización que permitan comparar su aprovechamiento con el correspondiente a las viviendas de promoción privada sin régimen de protección, las denominadas libres.

Una reflexión más detenida sobre la argumentación jurídica citada, permite entender que el hecho de que la cesión de suelo a favor de la administración para la construcción de viviendas protegidas sea gratuita cuando dichas viviendas sean además de promoción pública -tal como reza el artículo 77 del TR-LOTCEC antes citado-, o que en la iniciativa de

promoción pública de viviendas protegidas no haya ánimo de lucro -tal como se define en el 42 de la Ley 2/2003 también referido anteriormente-, no quiere decir que dichas viviendas no tengan aprovechamiento lucrativo, inferior, eso sí, al de las viviendas libres y al de las viviendas protegidas de promoción privada pero existente. Así pues, habrá de determinarse qué coeficientes de homogeneización permitirán ponderar su edificabilidad para establecer el rendimiento lucrativo final del sector en que se encuadran, en este caso, el UZO-04 "Tamaraceite-Sur".

Una vez computado el aprovechamiento correspondiente a la edificabilidad residencial en régimen de protección y promoción pública, el aprovechamiento medio del sector aumentará, por lo que habrá de rebajarse la edificabilidad prevista para el mismo, de modo que también el primero disminuya, y así cumplir con la premisa del artículo 32.2.B.2 del TR-LOTCENC y seguir manteniendo que la diferencia entre los aprovechamientos medios de cada sector no sea superior al 15% en cada área territorial.

1.4 MARCO LEGAL. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

El marco legal de la presente Modificación se circunscribe básicamente al conjunto de instrumentos que regulan los procedimientos y ejercicio técnico de la ordenación urbanística y territorial en el Archipiélago Canario y el conjunto del Estado, concretándose especialmente en los siguientes instrumentos legales:

- Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo, de texto refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; y sucesivas modificaciones.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Ley 9/2006, de 28 de abril sobre Evaluación de los efectos determinados planes y programas en el Medio Ambiente.
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo de Reglamento de procedimiento de los instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.
- Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas urgentes en materia de Ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

1.4.1. Justificación del procedimiento de modificación.

El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, señala en el

artículo 45 punto 1, la condición de que cualquier alteración de los instrumentos de ordenación se lleve a cabo mediante su revisión o modificación, asimismo, determina en el apartado 1 de su artículo 46 los casos en que la reconsideración del contenido de un instrumento de ordenación constituye una revisión o, en su caso, una modificación del mismo.

"1. Se entiende por revisión de un instrumento de ordenación la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:

- a) El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.*
 - b) La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.*
 - c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.*
 - d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.*
- (...)*

4. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los instrumentos de ordenación no subsumible en el apartado primero de este artículo supone y requiere su modificación."

Desarrollando el articulado de la Ley, el artículo 54 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, señala:

- "1. Con objeto de adecuar las previsiones de los distintos instrumentos de ordenación a la evolución de los factores económicos, sociales y culturales, o, en su caso, en cumplimiento del deber jurídico de adaptación a un nuevo marco normativo, las Administraciones públicas competentes para su formulación promoverán la alteración de su contenido mediante su revisión o modificación.*
- 2. En el procedimiento de alteración, la Administración actuante no vendrá condicionada por determinaciones establecidas en el instrumento sometido a revisión o modificación, ..."*

Y el artículo 56 del mismo Reglamento se ratifica en los supuestos que establece el TR-LOTENC en los que es preciso llevar a cabo una Revisión del Planeamiento con algunas matizaciones:

"1. La revisión de los instrumentos de ordenación se podrá llevar a cabo por la concurrencia de alguno de los siguientes motivos:

- a) El cumplimiento de las condiciones o plazos de revisión previstos por el propio instrumento de ordenación.*
- b) La modificación de la categoría del suelo urbanizable diferido sin previo agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable sectorizado cuando se realice antes de los plazos de revisión fijados en el propio Plan.*
- c) Cuando se varíe el modelo territorial establecido.*
- d) Cuando se afecte a los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística vigente.*
- e) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales. No se considerará revisión el cambio de clasificación de suelos urbanizables*

sectorizados a suelos urbanos no consolidados y viceversa, siempre que mantengan las mismas superficies y localizaciones, sin alteración de su delimitación, ni la afección de zonas verdes o espacios libres públicos, salvo que se pretenda su supresión, total o parcial, o su traslado a una localización distinta del área de actuación.

f) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos, salvo pequeños ajustes no significativos y justificados de suelos urbanos clasificados.

g) Cuando haya de adaptarse a las determinaciones establecidas por un instrumento de rango superior o por una norma legal o reglamentaria, y tal adaptación conlleve la necesaria reconsideración del modelo o de las determinaciones estructurales, sin perjuicio del resultado final de la revisión.”

Como ya se expuso al comienzo del documento, el objeto de la modificación es llevar a cabo una reordenación de una parte del sector UZO-04 que afecta a las parcelas residenciales, dotacionales, y a la subparcela situada más a poniente dentro de la gran manzana comercial.

Esta reordenación no implica, en ningún caso, un cambio de clasificación de suelo ni de categorización (se mantiene la clasificación vigente del sector –Suelo urbanizable sectorizado ordenando directamente por el PGO-), por lo que no se incurre en una variación del modelo territorial establecido y tampoco se afectan los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbana vigente.

Por otra parte, la reducción de la edificabilidad del sector que se produce, tal y como se explica en el punto anterior de este documento, supone también una disminución del número de habitantes, pero al contrario de lo que se podría pensar, la dotación de espacios libres no se reduce, sino que se amplía. Sin embargo, lo que sí supone esta nueva reorganización de las manzanas y de la localización de la edificabilidad tanto residencial, como de dotaciones y equipamientos, es una afección de las zonas verdes o espacios libres públicos, en lo que a su localización dentro del sector se refiere, procurando una distribución más equitativa entre todas las manzanas.

Lo antes expuesto, supone cambios en las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del PGO2012, pero en ningún caso se altera alguno de los elementos integrantes de la Ordenación Estructural del Plan. En conclusión, por tanto, se puede señalar que la presente alteración del planeamiento general no precisa llevar a cabo la Revisión del mismo.

Por consiguiente, y en consonancia con el artículo 46.3 del TR-LOTENc y el artículo 58.1 del Reglamento de procedimientos, que establece que *“toda variación del contenido de los instrumentos de ordenación que no sea susceptible de considerarse revisión, requerirá la tramitación de la modificación”*, el caso que nos ocupa se trata de una modificación.

En el propio artículo 58 del Reglamento se establecen una serie de condicionantes para tramitar una Modificación.

Art. 58.2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, habrá de respetarse las siguientes reglas:

a). Si el procedimiento se inicia antes de que haya transcurrido el plazo de un año, a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación del instrumento de ordenación objeto de alteración, o de su última revisión, no podrá alterarse la clasificación del suelo, ni la calificación del suelo destinado a dotaciones.

Puesto que la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento que se modifica -PGO2012- tuvo lugar el 12 de diciembre de 2012 en el BOP de Las Palmas, ha transcurrido el año establecido como límite para poder alterar el suelo destinado a dotaciones, quedando el camino expedito para la tramitación de la presente modificación.

1.4.2. Justificación del tipo de modificación.

En el art. 59 Reglamento de Procedimientos se establece la definición del tipo de modificación:

“Modificaciones ordinarias y cualificadas de los instrumentos de ordenación.

1. Son supuestos de modificación cualificada, los siguientes:

- a) *Las que afecten a zonas verdes o espacios libres públicos previstos en el instrumento de ordenación cuya alteración se pretenda. Para su aprobación se exigirá el mantenimiento de, al menos, la misma superficie y unas condiciones topográficas y de accesibilidad al uso público similares o que, en su caso, mejoren a las que sustituyan. Se entenderá que existe afección cuando se alteren la forma, superficie o localización de las superficies existentes, salvo cuando tales cambios se produzcan exclusivamente por anexión de nuevos espacios libres o zonas verdes públicas a las ya existentes. También existirá afección cuando se pretenda alterar su régimen de uso y dominio público.*
- b) *Las que incrementen el volumen edificable establecido por el planeamiento. Siempre que conlleven un potencial aumento del número de habitantes o plazas alojativas, se incrementará el sistema general de espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa adicional. Si el aumento de densidad resultase significativo, además, el aumento proporcionado de los sistemas locales y equipamientos que puedan ser procedentes para mantener, en todo caso, las reservas y estándares mínimos establecidos por la normativa y el planeamiento.*

2. Las restantes modificaciones serán consideradas como no cualificadas u ordinarias.”

Como ya se ha venido exponiendo, esta modificación no supone aumento de edificabilidad, todo lo contrario la edificabilidad se reduce, por lo que no estaríamos en el supuesto que describe el apartado b) del art. 59 anterior, pero, por el contrario, sí existe una afección de las zonas verdes y espacios libres previstos.

La nueva propuesta de ordenación lleva a cabo una nueva distribución de los espacios libres con el fin de conseguir una mejor accesibilidad y disfrute de estos espacios no solo por los nuevos residentes en el sector, sino por el resto de los vecinos de los barrios colindantes. Además de dicha recolocación de los espacios libres públicos, se aumenta su superficie en casi 6.000 m², como veremos más adelante.

Por su parte, el Sistema General de Espacios Libres - SG-45- se mantiene inalterado en su calificación, superficie y localización.

• UZO-04. Plan General 2012

EL-1: 37.158 m²
 EL-2: 3.729 m²
 EL-3: 24.608 m²
 EL-4: 7.512 m²

TOTAL PGO2012:
 73.007 m²



• UZO-04. Modificación

EL-1: 10.038 m².
 EL-2: 2.282 m².
 EL-3: 2.264 m².
 EL-4: 1.217 m².
 EL-5: 1.392 m².
 EL-6: 3.071 m².
 EL-7: 18.555 m².
 EL-8: 14.361 m².
 EL-9: 12.813 m².
 EL-10: 12.887 m².

TOTAL MODIFICACIÓN:
 78.880 m².



Por consiguiente, tras el análisis realizado, concluimos que el procedimiento para reordenar parte del Sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado directamente por el PGO denominado UZO-04 "Tamaraceite Sur", se lleve a cabo mediante un trámite de modificación del Plan General y, concretamente, en consonancia con el art. 59 del Reglamento, mediante un procedimiento de MODIFICACIÓN CUALIFICADA.

El presente documento está, por tratarse de una modificación, exento de tramitar la fase de Avance, correspondiendo la aprobación definitiva del mismo, de acuerdo con el apartado a) del punto 5 del art.46 del TR-LOTENC, a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

"5. Corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación en los siguientes casos:

(...)

b) Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En este caso, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.

Comparativa, dentro del área de actuación del UZO-04, de la superficie de espacios libres, vigente y propuesta.

2 AJUSTE DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

2.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El área objeto de la modificación se localiza en el Barrio de Tamaraceite, el cual se haya circundado por los Barrios de La Suerte, Cruz del Ovejero, Isla Perdida y Diseminado de San Lorenzo. Todos ellos, junto con los barrios vecinos de Lomo los Frailes, Ciudad del Campo y Hoya Andrea han sido testigos del rápido desarrollo de la zona llegando a convertirse en un área de centralidad en el municipio, de ahí la necesidad de la implantación de nuevos equipamientos y dotaciones que satisfagan las necesidades de esta relevante, a nivel de población, parte de la ciudad.

• Barrios de Tamaraceite, Lomo los Frailes, La Suerte, Cruz del Ovejero, Isla Perdida y Diseminado de San Lorenzo



Panorámica del área donde se localiza el sector de suelo urbanizable "Tamaraceite Sur".

El principal objeto de la modificación es responder a la problemática detectada en el sector de suelo urbanizable UZO-04 "Tamaraceite Sur" de la que se hace una amplia exposición en el apartado 1.3 de la presente memoria, al mismo tiempo que se busca dar una solución más integrada en el entorno con prevalencia de espacios libres y mayor interrelación entre estos espacios y los ámbitos de suelo urbano adyacentes, así como la optimización de la red viaria. Asimismo, se propone un tipo de edificación de formalización más heterogénea y que, al mismo tiempo que se adapta a la topografía del sector, ayude a resolver los problemas de cotas que esta presenta en relación con la urbanización propuesta.

En resumen, la modificación altera la ordenación del Plan Parcial en aspectos como:

1. Aumento del aprovechamiento medio y disminución de la edificabilidad.
2. Ajuste del trazado viario para su optimización.
3. Establecimiento de una estructura de espacios libres e incremento de su superficie.
4. Fomento de la relación entre los distintos usos y ámbitos del sector.
5. Reordenación de las parcelas residenciales y espojamiento de la trama.
6. Mejora la interrelación con el casco de Tamaraceite.

• Vista del Sector desde el Barrio de Isla Perdida



Panorámica del área donde se localiza el sector de suelo urbanizable "Tamaraceite Sur".

El área concreta de estudio se localiza en la mitad Norte del citado plan parcial, coincidiendo con la zona donde se concentra de forma mayoritaria el uso residencial, aunque también se incluye la manzana de uso comercial situada al Sur del mismo, en el margen Este del eje estructurante que atraviesa el sector, comunicando las dos rotondas.

La superficie total del área a modificar asciende a 257.510,59 m².

2.2 CONDICIONANTES DE LA PROPUESTA.

2.2.1 Ejecución parcial del proyecto de urbanización.

(Información extraída del estudio de movilidad redactado por la empresa Gea21)

El Proyecto de Urbanización de este sector también ha sufrido multitud de vicisitudes:

En noviembre de 2005 fue redactada una primera versión, contemplando la urbanización completa de la superficie de viales ordenada por el Plan Parcial, así como el acondicionamiento de la totalidad de los espacios libres públicos incluidos dentro del sector. No englobaba, sin embargo, el acondicionamiento del sistema general incorporado.

En el año 2006 el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria decidió desarrollar las obras de urbanización en varias fases, comenzando con la red viaria de la zona de uso residencial sin incluir el acondicionamiento de los espacios libres públicos. Las soluciones constructivas, materiales y secciones tipo eran idénticas a las del proyecto inicial de 2005.

El proyecto de urbanización del Plan Parcial Tamaraceite Sur (UZR-04), primera fase (proyecto base) fue aprobado por el Ayuntamiento el 24 de octubre de 2006. Las obras de urbanización se iniciaron a finales de agosto de 2012 siguiendo ese proyecto base. Sin embargo, en el trámite de aprobación definitiva del PGO2012, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias (COTMAC), establece una serie de consideraciones según las cuales se deben modificar los siguientes aspectos que inciden en la movilidad y en el propio proyecto de urbanización:

- Supresión de la manzana de uso industrial, convirtiéndose en un espacio libre.
- Aumento de la superficie de suelo destinada a uso terciario.
- Modificación del trazado y de las secciones tipo de la red viaria: nuevas calles, supresión de otras y desplazamiento de terceras.
- Supresión de varias conexiones con el núcleo de Tamaraceite.

En la imagen siguiente se aprecia en un solo golpe de vista el cambio sufrido por el modelo viario propuesto por el Plan Parcial 2005 y el UZO-04 PGO2012.

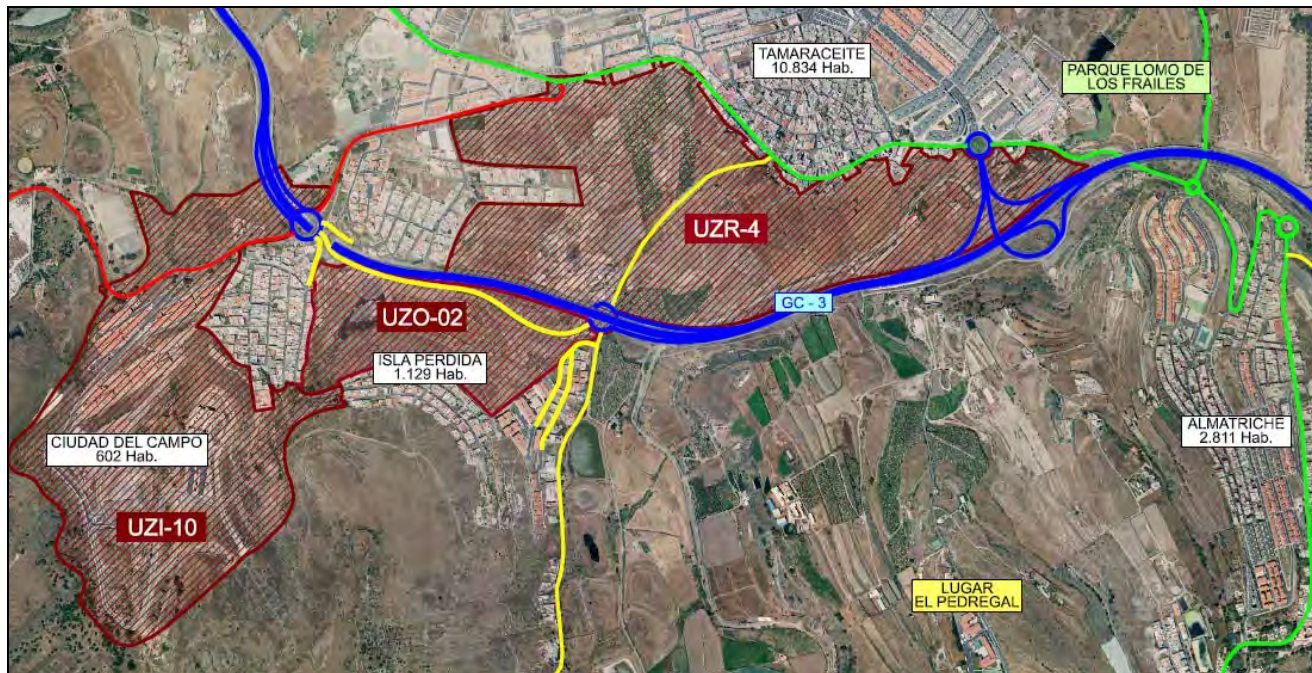


Comparativa del modelo viario entre 2005 y 2012.

Hay que mencionar, a demás, que la acumulación de nuevos desarrollos urbanos en el entorno de la carretera de circunvalación GC-3 llevó al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria a elaborar un "Análisis de la incidencia de los planes parciales de Tamaraceite en la circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria. GC-3". El citado análisis estudiaba las consecuencias de la creación de tres nuevos planes parciales cuya accesibilidad dependía esencialmente de la carretera GC-3:

- UZR-04 "Tamaraceite Sur"
- UZO-02 "Isla Perdida"
- UZI-10 "Ciudad del Campo"

El documento establecía una serie de recomendaciones relativas al tratamiento de los enlaces de la GC-3 de Tamaraceite-Lomo de los Frailes, San Lorenzo y Piletas, así como algunas conexiones adicionales con las áreas residenciales colindantes.



Localización de los Planes Parciales que gravitan sobre la GC-3.

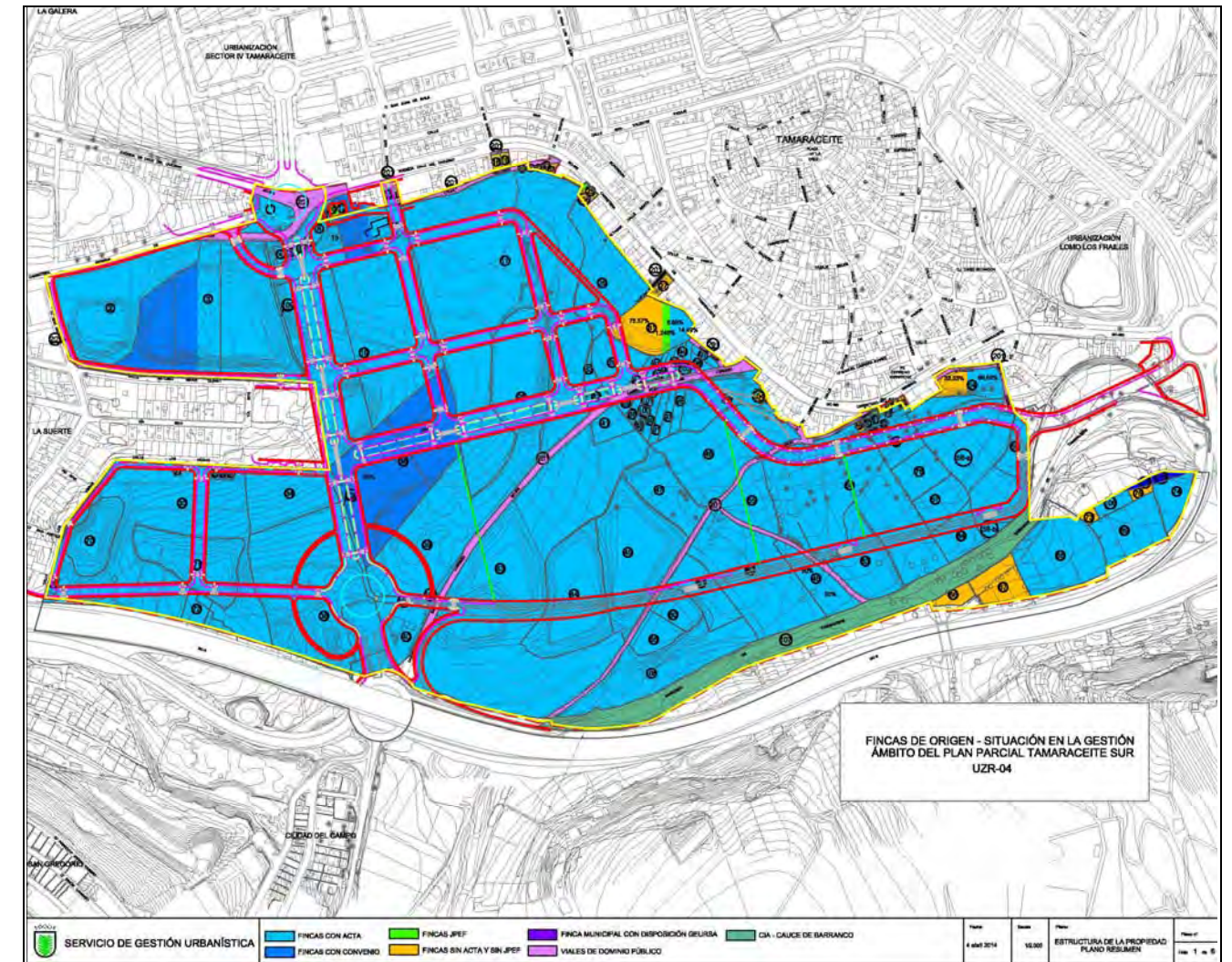
En la actualidad parte de la urbanización se encuentra ejecutada, la que se corresponde con las vías principales, las que representan la estructura viaria, de modo que la nueva propuesta de ordenación habrá de responder a esa preexistencia, lo cual supone atender a una serie de rasantes preestablecidas de antemano.

A continuación observamos la urbanización que ha sido materializada.



Localización de los Planes Parciales que gravitan sobre la GC-3.

2.2.2 Gestión del Sector.



Estado de las expropiaciones en el sector en el momento de la redacción de la Modificación.

En el plano se señalan en tonos azules las fincas ya expropiadas o con convenios suscritos con los propietarios que, por tanto, permiten su ocupación. El resto de las fincas están pendientes de expropiar, aunque algunas ya tienen fijado justiprecio.

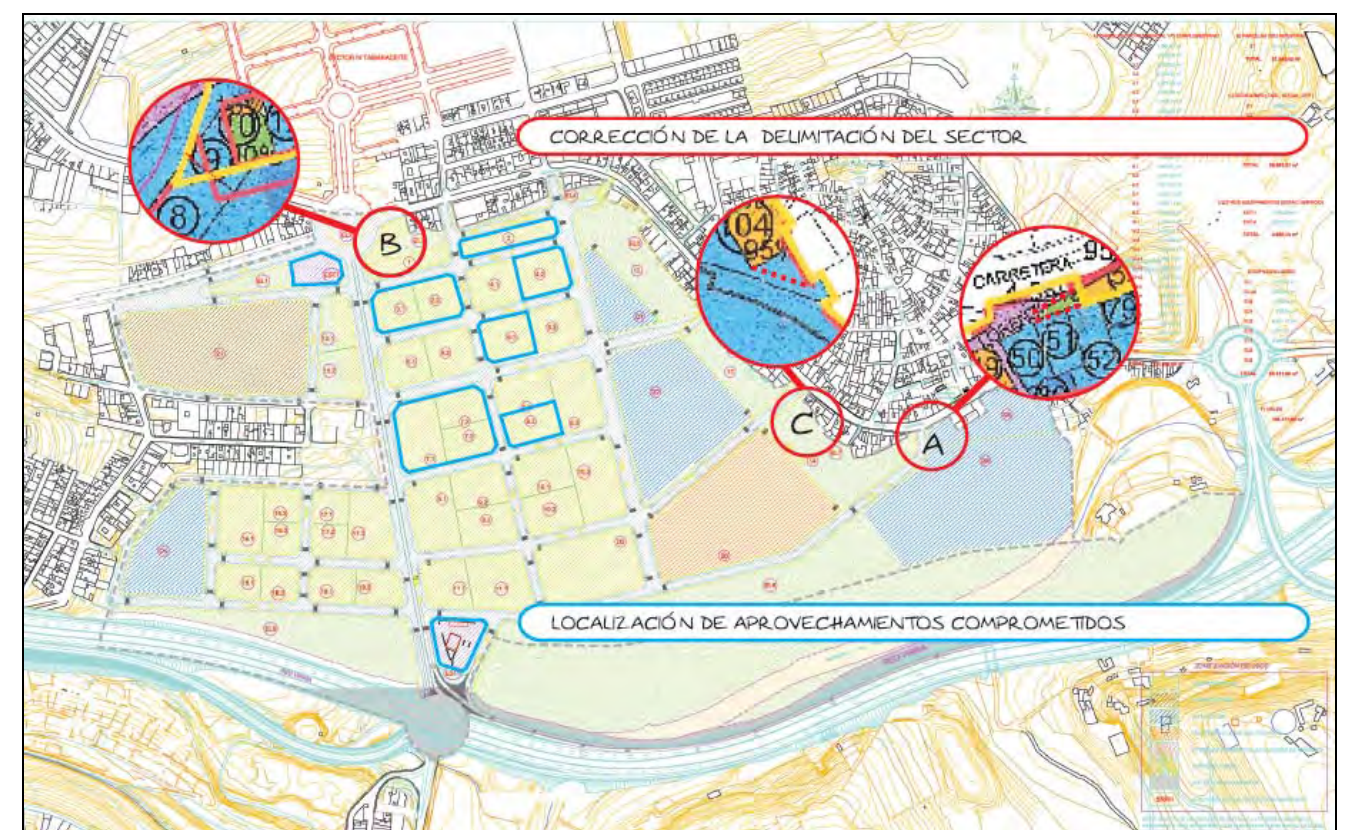
La relación de fincas pendientes de finalizar el expediente de expropiación es la siguiente:

Finca inicial	Propietario actual	%	Superficie suelo
20	Manuel Santana Vera	100	51,00
49	Evangelina S. Montserrat Cabrera	100	106,45
	Dolores Cabrera García		
54	PROMOCIONES HABITAT Eulalio Ruiz Cecilia	44,44	2.326,48
	FÉLIX SANTIAGO MELIÁN S.L. Juan C. Santiago Cubas	22,22	
	Antonio A., Santiago Almeida Henríquez y familia	33,33	
66	Dominga Ramírez Hernández	100	823,01
67	Dominga Ramírez Hernández	100	2.535,95
73	Felipe Guerra Glez	100	308,21
75	Dominga Ramírez Hernández	100	320,71
92.895	ESSL	1,739	4.620,57
	Juana Suárez Calderín	1,304	
	Mª Dolores Soto Suárez	0,547	
	Matilde Soto Suárez	0,547	
	Rosa Mª Soto Suárez	0,210	
85.998	PILA	8,696	
	INVERSIONES RAMOS Y SANTANA	14,49	
	Cristina Hernández Arencibia	7,25	
	Domingo Hernández Arencibia	7,25	
	Manuel Travieso García	8,71	
	Juan Santana Expósito	0,51	
	Juan González Pérez	10,87	
	Fermina Mateo Rivero	4,28	
	Miguel Mateo Rivero	4,28	
	Juan Travieso González	0,99	
	Enrique Travieso González	0,99	
	Pilar Medina Rivero	14,49	
	Manuel Santana Vera	0,36	
	Juan Santana Vera	0,36	
	Otilia Santana Vera	0,36	
81	Ana Mª Santana Vera	0,36	16.951
	María del Pino Santana Vera	0,36	
	Carmen Santana Vera	2,50	
	Cándida Cabrera Santana	0,86	
	Inocencia Olga Cabrera Santana	0,86	
	Consuelo Cabrera Santana	0,86	
	Helia Cabrera Santana	0,86	
	Estebana Cabrera Santana	0,86	
	Mª del Carmen Cabrera Santana	0,86	
	Salvador Cabrera Santana	0,86	
	Mª del Carmen Viera Cabrera	0,19	
	Eloy Viera Cabrera	0,19	
	Mº Jesús Viera Cabrera	0,19	
	Eloy Viera Pérez	0,29	
	Mª Eloina Cabrera Falcón	0,24	
	Fernando Cabrera Falcón	0,24	
	Cándido José Cabrera Falcón	0,24	
	Mª Concepción Cabrera Falcón	0,24	

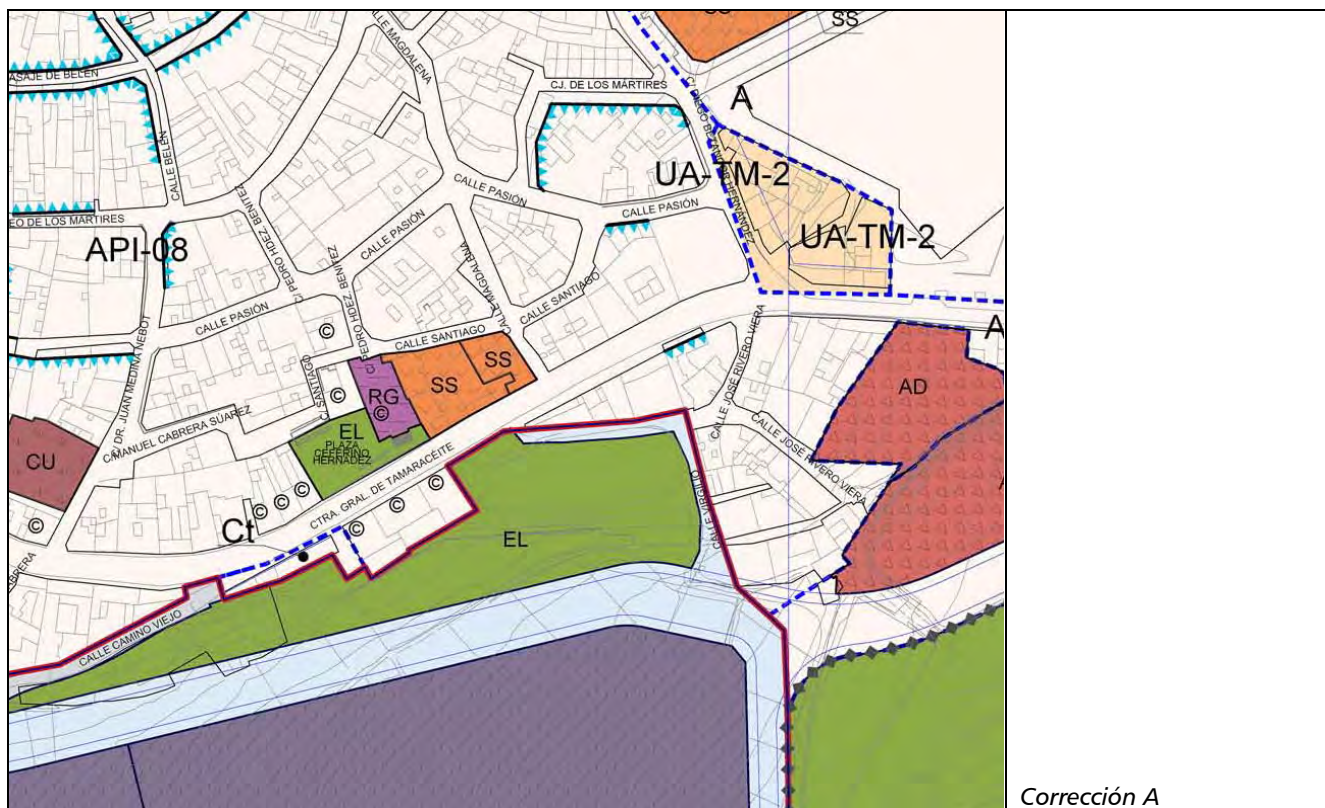
Finca inicial	Propietario actual	%	Superficie suelo
	Paula Graciela Cabrera Falcón	0,24	
	Eligia Cabrera Falcón	0,24	
	Silvia Sosa Cabrera	0,12	
104	Mª Cristina Naranjo Cabrera	0,12	243,61
	Juana Suárez Calderín	40	
	Juana Suárez Calderín	30	
	Mª Dolores Soto Suárez	12,59	
	Matilde Soto Suárez	12,59	
Rosa Mª Soto Suárez	4,82		
			11.335,99

Normalmente, las expropiaciones efectuadas se materializan en aprovechamientos en el propio sector, lo cual supone también la existencia de compromisos adquiridos al respecto, quedando por tanto condicionada por ello la nueva ordenación que se establezca para el mismo, dado que habrá de satisfacer los mismos.

Por otra parte, en base a la información catastral manejada con motivo del procedimiento expropiatorio, se ha concluido la existencia de errores en la delimitación del UZO-04 "Tamaraceite Sur", motivo por el cual, el citado límite habrá de ser ajustado a la información obtenida.



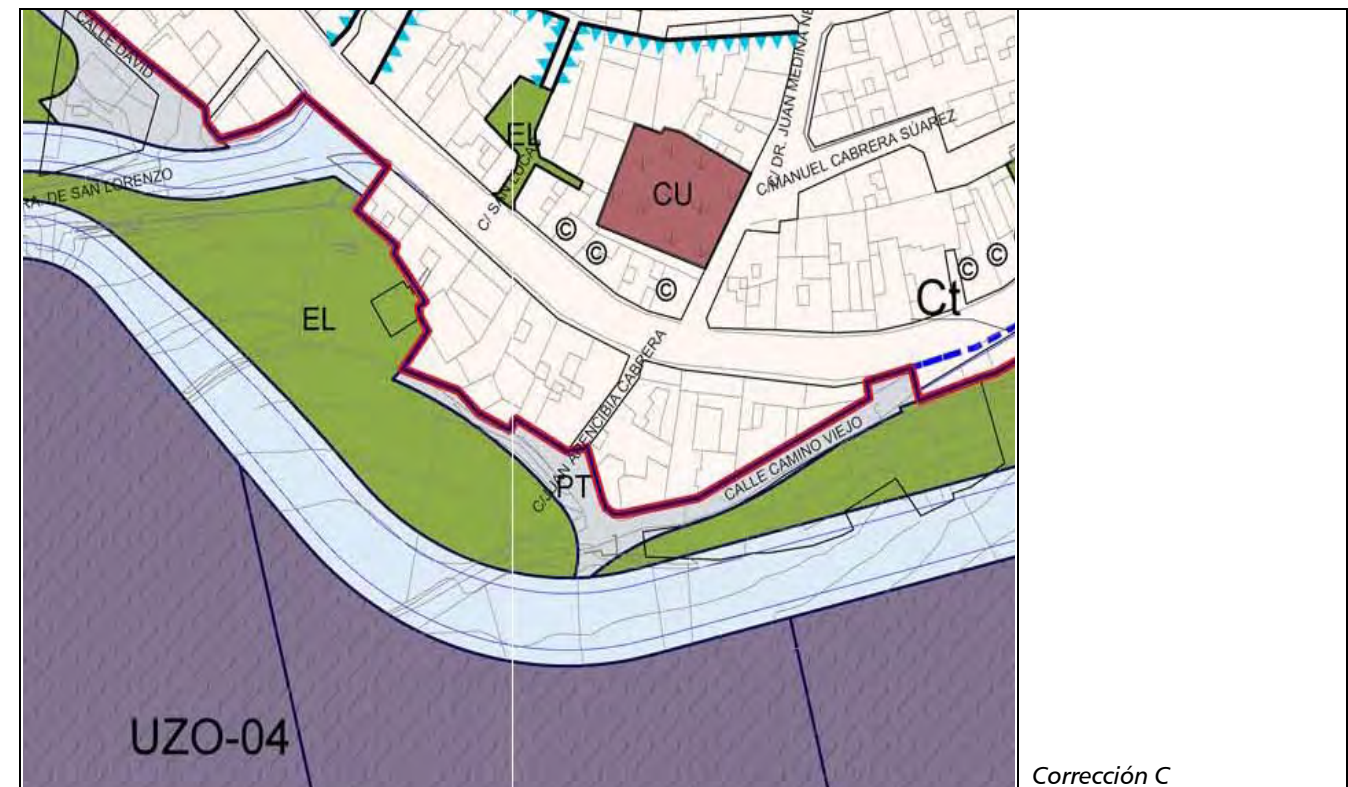
Aspectos respecto a compromisos previos.



Corrección A



Corrección B



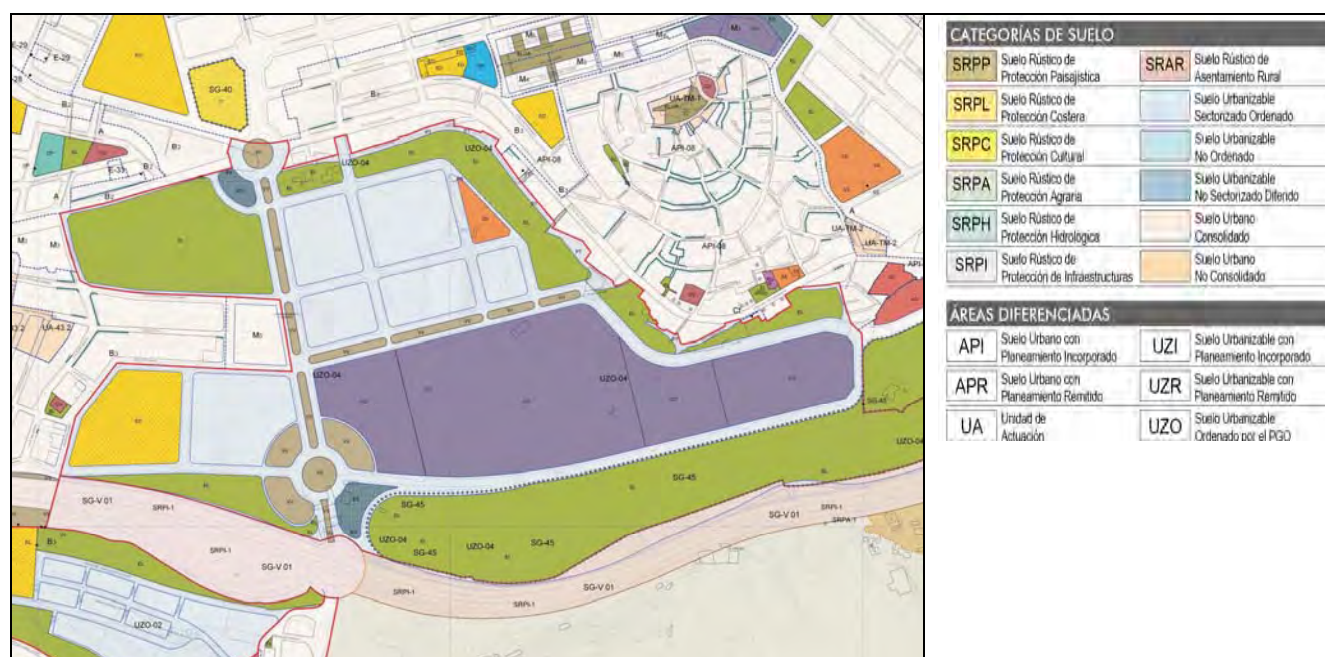
Corrección C

Ajustes realizados en el límite del sector.

2.2.3 Ordenación urbanística en vigor.

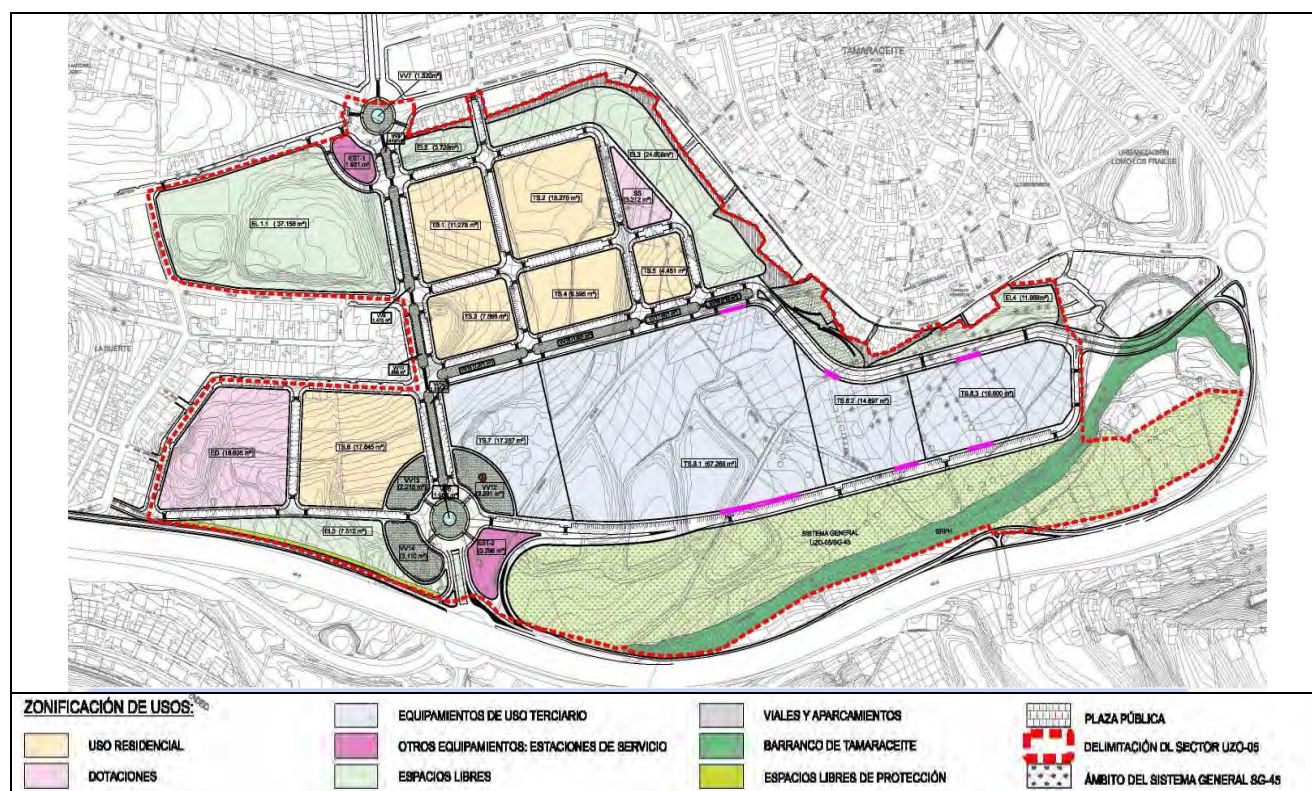
El Plan General vigente en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria fue aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC el 29 de octubre de 2012, publicado en el BOC el 4 de diciembre de 2012, habiendo sido publicada su normativa en el BOP el 12 de diciembre de 2012, en adelante PGO-2012. Tal documento constituye la Adaptación Plena del Plan General Municipal de Ordenación, que se aprobó definitivamente por Orden de 26 de diciembre de 2000 y por Orden de 26 de enero de 2001 que completa la anterior, al TR-LOTENC y a las Directrices de Ordenación (ley 19/2003).

En este plan, como ya se ha venido exponiendo, el área objeto de modificación está clasificada como suelo urbanizable con la categoría de ordenado directamente por el PGO. Las imágenes siguientes se corresponden con la ordenación prevista para el sector, tal y como aparece en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación y en la ordenación pormenorizada del UZO-04 del vigente PGO2012, respectivamente.



Ordenación pormenorizada del sector incorporada en el PGO-2012.

Tal y como se describe en la Memoria del UZO-04 y en los antecedentes de la presente Modificación, el devenir temporal en el desarrollo del Sector y los numerosos antecedentes jurídicos derivaron en la necesidad de modificar algunas de las determinaciones en la ordenación pormenorizada del Plan Parcial aprobado, así como recuperar la gestión del sector a través de un Sistema de Ejecución Público.



Plano de Ordenación del UZO-04 en el Anexo a las Normas urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Los cambios que se realizaron y que derivan en la ordenación vigente, se concretan en los siguientes aspectos:

1. **Modificación del límite del Sector** para excluir las parcelas de suelo, reglamentado urbano, situado en el borde Poniente de la Carretera de Tamaraceite, por imperativo legal y estimación de Sentencias, así como el área situada al sur del sector, correspondiente a la circunvalación que ya fue objeto de expropiación por el Gobierno de Canarias para la ejecución de la GC-03.
2. Generación de un cinturón verde y dotacional en todo el borde de contacto del Sector con el tejido urbano colindante correspondiente al Barrio de Tamaraceite a modo de parque lineal, que además posibilite la reconversión de las traseras de la edificación consolidada en auténticas fachadas a dicha zona verde.
3. Reordenación del "Área de Centralidad Terciaria" destinada a equipamientos de uso terciario, comercial, oficinas y servicios públicos y espacios libres situada en el entorno de la carretera de San Lorenzo y en contacto con el Sistema General de Espacios Libres, con una superficie adecuada al uso que se pretende, siguiendo el espíritu de la generación de sinergias dinamizadoras previstas en los objetivos del modelo propugnado en el PLOGC, en la actuación específica identificada como "1A17 Área de oportunidad de Tamaraceite", que contribuya a la dinamización de la actividad de los barrios de Tamaraceite y periféricos.
4. Reforzamiento de los sistemas viarios de conexión con la Red Vía Comarcal estableciendo unas condiciones de accesibilidad que permitan que el tráfico generado por el Área de Centralidad quede segregado y autónomo respecto del uso residencial, ambientalmente integrado con el tejido residencial y adecuadamente conectado, a su vez, con el núcleo urbano de Tamaraceite.
5. Establecimiento de un sistema de conexión vial del Sector y su entorno, que refuerce las actuaciones ya ejecutadas de la Circunvalación, Vía de Ronda y los enlaces de Lomo de Los Frailes y San Lorenzo, mediante actuaciones internas – Vía Estructurante Rambla – y periféricas – tercer carril y nuevos accesos al tronco de la Circunvalación, que optimicen la conectividad con la misma, que alivie la presión hoy ejercida por el tráfico concurrente en el nudo de Tamaraceite con destino a los barrios periféricos de Tamaraceite.
6. Reserva de una dotación escolar adecuada a las necesidades del ámbito, lo que pasa por incrementar la dotación prevista anteriormente hasta un total de 18.605 m².
7. Reserva de una dotación cultural de dimensiones suficientes para atender la demanda del sector.

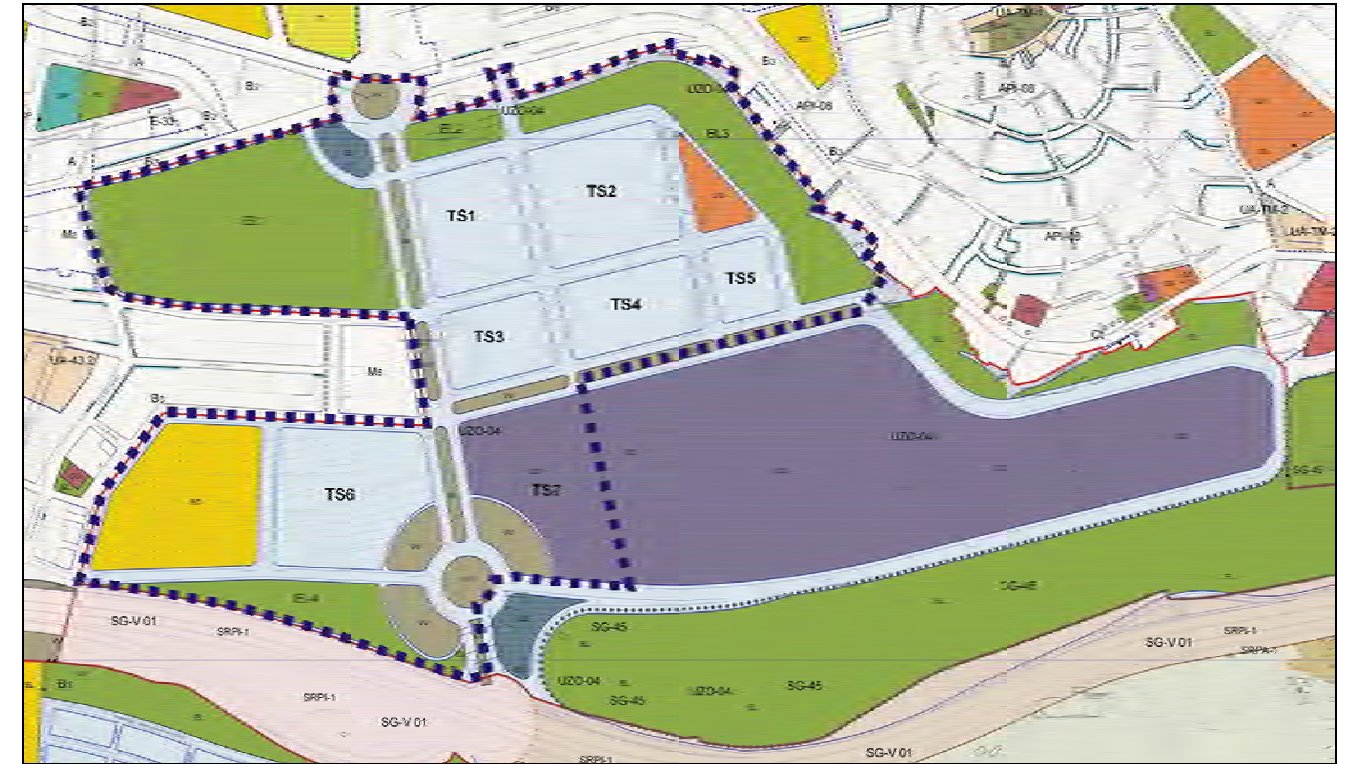
8. Eliminación del uso industrial previsto por el PGMO y su sustitución por un Parque Urbano con Dotación deportiva de 37.200 m² al servicio tanto del Sector como de los núcleos de La Suerte, Cruz del Ovejero, Jacomar y Piletas.
9. Adscripción del Sistema General "Espacios Libres Tamaraceite Sur" como Sistema General incluido, SG-45.
10. Reordenación tipológica de la edificación destinada a uso residencial.
11. Aumento del estándar de viviendas sujetas a algún régimen de protección hasta un setenta por ciento (70%) de la edificabilidad residencial del Sector, según lo previsto en el artículo 10 del RDL 2/2009 por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Concretamente, la ordenación contempla los siguientes usos característicos:

- Residencial: En bloque abierto, Ordenanza H.
- Dotacional: Público destinado a Espacios Libres, Educativo y Servicios Sociales
- Equipamientos: Comercial, estación de servicio y oficinas.
- Sistema Viario.

La ordenación prevista modifica las parcelas siguientes:

- Las manzanas residenciales en su totalidad (TS1, TS2, TS3, TS4, TS5 y TS6).
- La parcela comercial TS7, localizada en el extremo occidental del área de centralidad).
- Las parcelas dotacionales destinadas a usos educativos (ED) y servicios sociales (SS).
- Parte del anillo de espacios libres en contacto con el Barrio de Tamaraceite y la manzana con mismo uso entre los Barrios de la Suerte y Cruz del Ovejero (EL) y al suroeste la manzana localizada en contacto con la circunvalación.



Plano parcelario del UZO-04 "Tamaraceite Sur" vigente.

De acuerdo con los datos que figuran en el documento del UZO-04 del PGO2012, que desarrolla la ordenación de este sector de suelo urbanizable, los parámetros edificatorios para las manzanas residenciales son los siguientes:

Manzana o Submanzana	Superficie de Manzana o submanzana. (m ²)	Ordenanza	Nº de plantas o Altura Reguladora Máxima.	Ocupación (%)	Edificabilidad residencial máxima (m ² c)	Edif. Terciaria Complementaria	Edificabilidad total de la manzana (m ² c)	Coefficiente de Edificabilidad Relativa de manzana (m ² c/m ² s)	Nº mínimo de plazas aparcamiento	Nº Unidades de "vivienda equivalentes". (No vinculante)
TS.1	11.278	H1	9	65,00%	38.972	5.075	44.047	3,91	658	406
TS.2	15.275	H1	7	65,00%	60.273	4.151	64.424	4,22	944	628
TS.3	7.568	H1	9	65,00%	26.185	3.406	29.591	3,91	442	273
TS.4	9.595	H1	7	65,00%	32.462	4.015	36.477	3,80	544	338
TS.5	4.451	H1	7	65,00%	15.037	1.691	16.728	3,76	249	157
TS.6	17.645	H1	7	65,00%	72.167	4.151	76.319	4,33	1.114	752

La Ordenanza H1, se corresponde a un tipo de edificación de vivienda colectiva dispuesta en bloques abiertos con ocupación parcial de la parcela.

Las condiciones de las parcelas son:

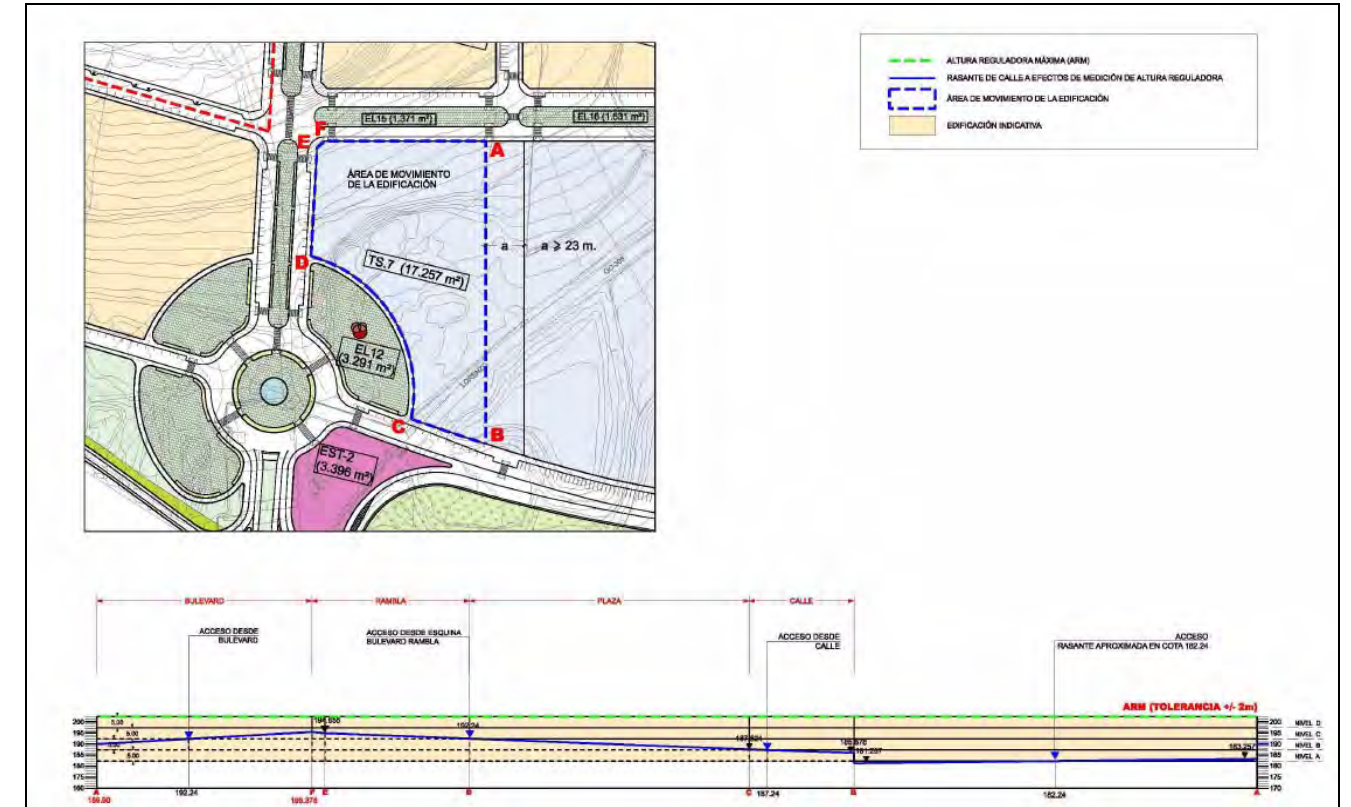
- La superficie mínima de parcela edificable será igual o superior a 1.000 m² y el lindero frontal deberá tener un ancho mínimo de quince metros.
- Cuando de la distribución parcelaria resulte la necesidad de implementar viviendas interiores, el retranqueo mínimo a linderos deberá ser de cinco metros.

La posición de la edificación:

- La edificación deberá ejecutarse con un retranqueo mínimo de cuatro metros respecto de la alineación oficial, linderos y de las zonas comunes no edificables.
- Además de patios interiores se permiten los patios en fachada, según lo definido para ello en las Normas de Edificación del PGO.
- Se permiten muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos.

En cuanto a la **manzana comercial (TS7)**, los parámetros que establece el PGO2012, son los siguientes:

Manzana o Submanzana	Superficie de Manzana o submanzana.	Ordenanza	Nº de plantas o Altura Reguladora Máxima. (ARM)	Ocupación	Edificabilidad residencial máxima (m ²)	Uso terciario compatible	Edificabilidad total de manzana (m ²)	Coefficiente de edificabilidad relativa de manzana (m ² /m ²)	Nº mínimo de plazas aparcam.	Nº Unidades de "vivienda equivalentes".
TS.7	17.257	TERCIARIO de Libre Composición y aplicación subsidiaria de los Art's 2.6.7 y 2.6.8 de las normas del PGO.	ARM Según ordenanza TER	Según Ordenanza	0	24.000	24.000	1,39	0	0



Las condiciones de la parcela son:

- Las superficie mínima de parcela edificable únicamente estará condicionada por las necesidades funcionales de la implantación propias de las grandes superficies.
- Se admiten unidades menores de franquicias comerciales complementarias al uso característico.

Posición de la edificación:

- La submanzana TS7 deberá mantener la alineación circular en la fachada que da frente al V.V.12 y la definición de retranqueos establecida en el Esquema Orientativo de implantación que se acompaña, conforme al cual la edificación debe ejecutarse con las líneas de fachadas orientadas a Norte, Sur y Oeste haciéndolas coincidir con la alineación de las calles.
- En la fachada orientada al Este, el retranqueo será libre con un mínimo de 23 m.
- La altura reguladora máxima medida a la cara inferior del último forjado o intersección de la cubierta con los paramentos de fachada, se determinará conforme a las necesidades específicas de los usos terciarios que se hayan de establecer y, en todo caso, no será superior a doce (12) metros.

En cuanto a las parcelas calificadas como **Espacio Libre, Educativo y Servicios Sociales** estarán sujetas a las determinaciones que para ellas establece el PGO2012 en el Título 4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

2.3 LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.

Como ya se ha expuesto, el área que se reordena dentro del Plan Parcial "Tamaraceite Sur" engloba toda la superficie destinada a usos residenciales, excepto la parcela TS6 destinada a vivienda pública de promoción pública, así como la parcela TS7, siendo para ello necesario redefinir el esquema de la urbanización, así como la ubicación de algunas parcelas dotacionales, como ya se ha avanzado.

Los límites del área de reordenación son los que aparecen en la imagen que se inserta a continuación, donde se señala la misma mediante una trama, sumando una superficie total de 257.510,59 m².



Área de la Modificación.

Tal y como comentamos anteriormente, la reordenación del sector afecta a los siguientes aspectos:

1. Aumento del aprovechamiento medio y disminución de la edificabilidad.
2. Ajuste el trazado viario para su optimización.
3. Establecimiento de una estructura de espacios libres e incremento de su superficie.
4. Fomento de la relación entre los distintos usos y ámbitos del sector.
5. Reordenación de las parcelas residenciales y esponjamiento de la trama.
6. Mejora de la interrelación con el casco de Tamaraceite.

En la siguiente imagen se grafía la propuesta de nuevas calificaciones de las manzanas resultado de la reordenación, así como la formalización de las mismas.



Área de la Modificación. Calificación de las parcelas.

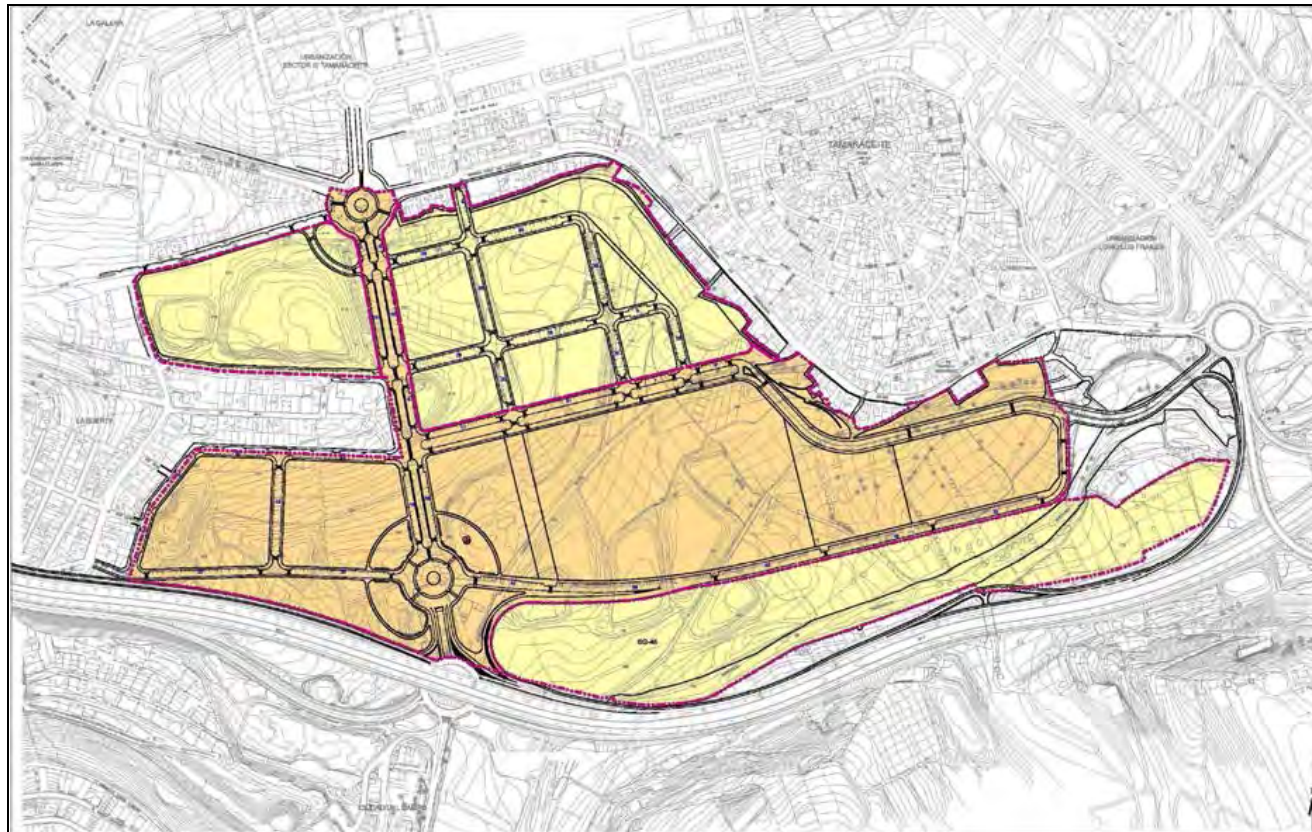
2.3.1 Trazado viario y nueva trama urbana.

La nueva propuesta parte con la premisa de mantener en lo posible las trazas principales de la urbanización que da servicio a la gran manzana comercial, en la medida que estas han iniciado su ejecución, en base al planeamiento vigente. Las principales trazas se centran en un viario estructurante de disposición Norte-Sur y un segundo, perpendicular a éste, que delimita la manzana comercial, al Norte, y que establece una nueva conexión del sector con la rotonda Tamaraceite-Lomo los Frailes a Naciente.

El resto de las conexiones entre el sector de Tamaraceite Sur y el casco histórico de Tamaraceite son vías peatonales o rodonaes que se producen a través del colchón verde que se extiende entre el núcleo urbano tradicional y el sector, constituyendo a su vez el acceso a las edificaciones del casco que conforman la fachada hacia el nuevo suelo residencial, contando con escasa vinculación con la nueva urbanización.

Se suprime el trazado actual de la carretera de Tamaraceite (GC- 308) a su paso por el nuevo desarrollo urbano, en base al criterio de la falta de idoneidad de dicha vía para absorber nuevos tráficos y demandas.

La nueva ordenación propone reducir el número de viales, aminorando así el impacto del vehículo en el entorno, para ello se reduce el número de viales previstos en el proyecto de urbanización, en la pretensión de optimizar la actual propuesta.



Área de la Modificación. Nueva trama urbana.

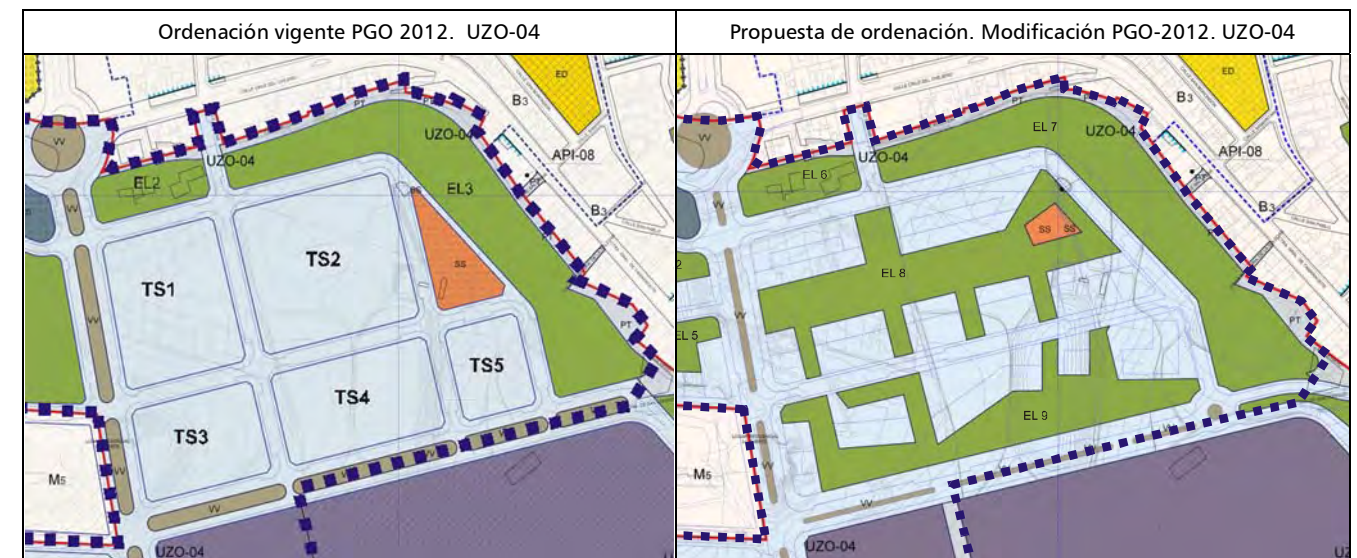
En la imagen anterior se observa, en naranja, la parte de la urbanización que ha comenzado a ejecutarse en base al proyecto de urbanización aprobado y que, en consecuencia, la nueva ordenación mantiene con ajustes mínimos.

La nueva trama urbana pretende favorecer la interrelación del sector con el enclave urbano tradicional de Tamaraceite, así como establecer también una interconexión más fluida entre los nuevos usos introducidos, propiamente, tomando como base los elementos principales de la red viaria vigente, tal y como se ha explicado anteriormente, solventando así esta carencia detectada en la ordenación vigente.

2.3.2 Sistema de espacios libres y conectividad funcional y espacial.

Esa interrelación entre los usos pretende conseguirse a través de la introducción de espacios libres interconectados con el uso residencial principal, de modo que se establezca una estructura que permita fomentar los recorridos urbanos, en contraposición al modelo de zonas exclusivas al que responde la ordenación vigente.

Se trata a fin de cuentas de potenciar una conectividad espacial y funcional, a través de la reordenación de las manzanas definidas en el planeamiento vigente, en base a un esponjamiento de la trama mediante la introducción de una serie de espacios libres, constituyendo una estructura que permite establecer esas nuevas relaciones.

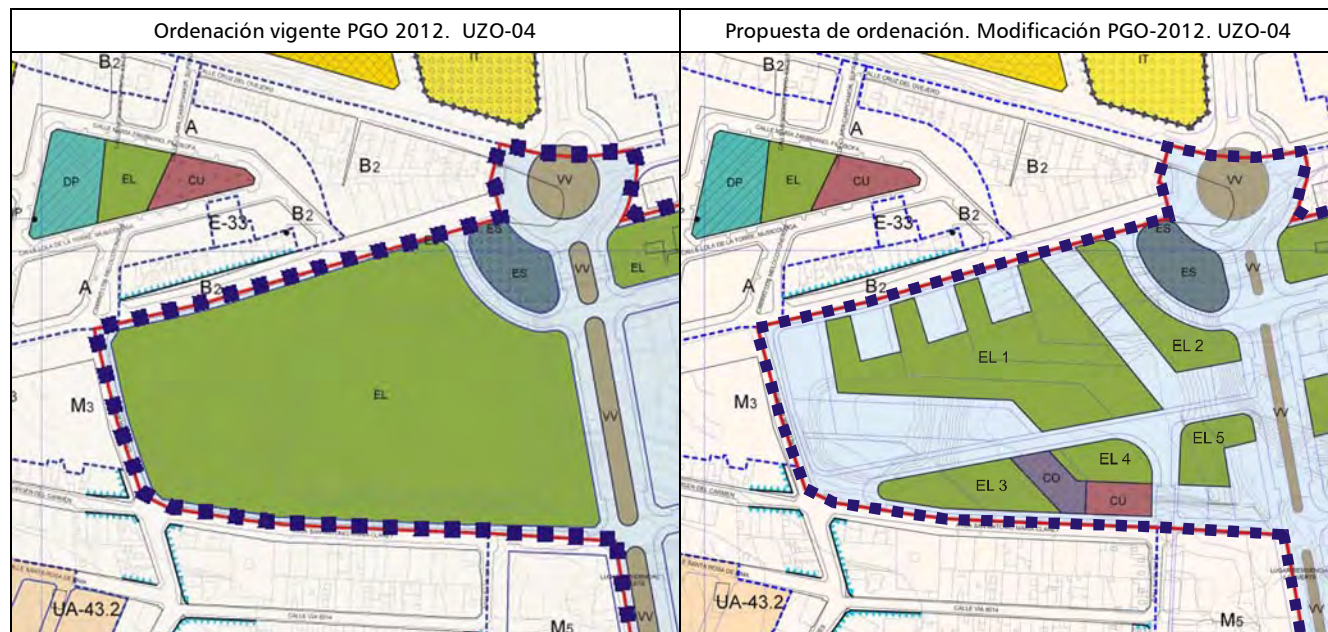


Nueva formalización de las manzanas residenciales / dotacional- Noreste del sector.

De esta forma, las seis manzanas localizadas en el centro de la actuación, cinco residenciales y una dotacional, constituidas en un enclave encerrado en sí mismo, rodeado de viario y espacio libre, se transforman en dos manzanas de mayor superficie en las que conviven interrelacionados los usos residencial, dotacional y de espacios libres. En ellas, la edificación se localiza a lo largo de las vías perimetrales, materializándose en piezas suficientemente separadas entre sí como para favorecer una fluida relación tanto visual, como peatonal, con los nuevos espacios libres establecidos en las manzanas.

También la parcela-manzana triangular calificada como Servicios Sociales en el UZO-04 del planeamiento vigente se integra dentro de la manzana situada más al norte.

El mismo planteamiento se sigue en el caso de la gran manzana localizada a poniente de la rambla y al norte del Barrio de la Suerte, calificada como Espacio Libre-Deportivo en el UZO-04 del PGO-2012. La actual gran manzana modifica ligeramente su formalización para subdividirse en tres manzanas al objeto de adaptar a la topografía las futuras edificaciones y mantener el objetivo de fluidez visual y peatonal entre los espacios libres que las conforman, facilitándose también la conexión con los barrios colindantes. Se trata de tres manzanas de uso mixto residencial, dotacional y de espacio libre.



Nueva formalización de la manzana EL. Noroeste del sector.

De este modo, se dota al sector de un sistema de espacios libres, que se convierte en el motor de la deseada interrelación entre los usos instalados, puesto que a través de éste se favorecen los recorridos, poniendo en valor además el colchón verde establecido como ámbito de relación entre el nuevo sector de suelo urbanizable y el casco histórico de Tamaraceite, mediante su integración en dicha nueva estructura.

- b) La parcela comercial mantiene una superficie similar a pesar de que modifica ligeramente su formalización al absorber la parcela destinada a viario verde (VV) colindante a la misma, en su extremo Suroeste, por un lado, y al perder la superficie correspondiente a una vía peatonal de nueva creación que se adosa a su lindero Este, por otro.

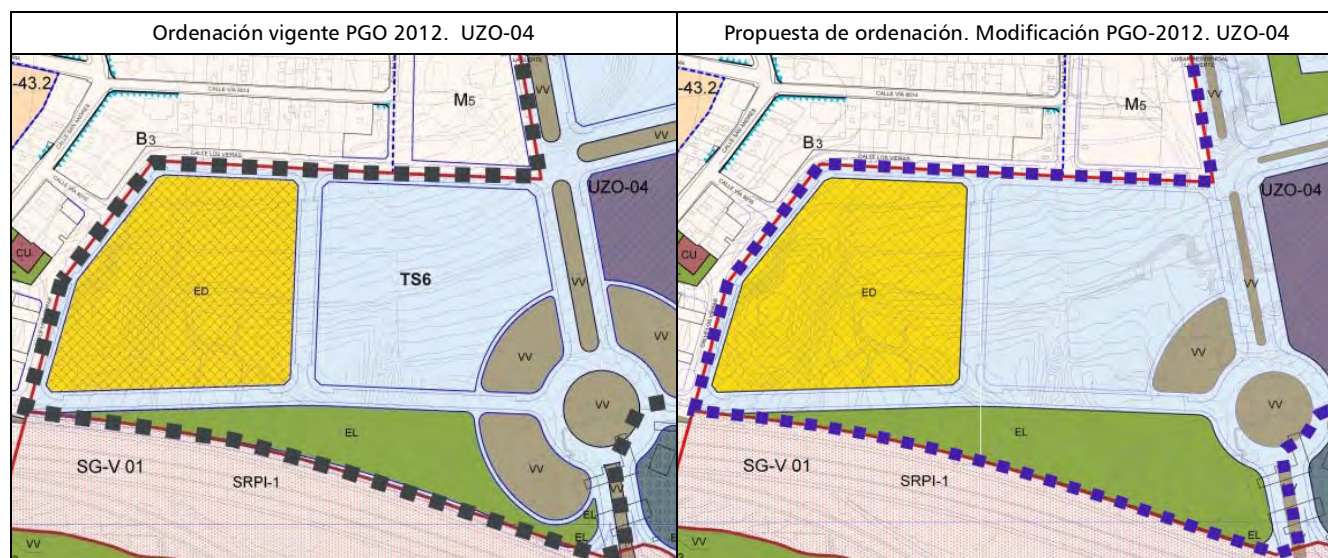


Nueva formalización de la manzana TS7-CO. Sureste del sector.

2.3.3 Otras claves de la nueva ordenación.

- a) El resto de las manzanas de este entorno, esto es la manzana TS6, así como las destinadas a espacios libres y educativo, mantienen la misma configuración que en la ordenación vigente, con excepción de la parcela calificada como viario verde (VV) colindante al espacio libre EL4 del UZO-04 vigente, que pasa a aumentar la superficie de éste último.

- c) La volumetría dispuesta se basa en el establecimiento de series de edificios de diferentes dimensiones, con una altura que varía entre las cuatro y siete plantas, excepto en la rambla que atraviesa el sector de Norte a Sur en la que se alcanzan hasta las 9 plantas. Se pretende que mediante una ocupación menor del suelo y a través de las distintas alturas de coronación planteadas provocar un juego volumétrico del edificio con el entorno.



Formalización de la manzana TS6- Suroeste del sector.



Área de la Modificación. Esquema de alturas máximas de las edificaciones propuestas.

Que los vacíos que se generen entre edificios permitan observar lo que sucede en el interior de las manzanas, atrayendo el acceso hacia el mismo. Abriendo o rompiendo la manzana en determinados puntos, se logra que un espacio interior de manzana no se traduzca en un espacio trasero y olvidado, sino en el centro de las relaciones sociales de los residentes y vecinos de barrios adyacentes.

Por tanto, esa heterogeneidad formal junto a las nuevas relaciones espaciales establecidas en relación con los nuevos espacios libres de manzana, enriquecen los recorridos y perspectivas urbanos planteados en esta reordenación.

2.3.4 El aprovechamiento y la edificabilidad.

a. Sobre el aprovechamiento.

Como comentábamos en el apartado 1.3.6 anterior, una vez alcanzada la conclusión de que las viviendas protegidas de promoción pública tienen aprovechamiento, habrá de determinarse qué coeficientes de homogeneización permitirán ponderar su edificabilidad para establecer el rendimiento lucrativo final del sector en que se encuadran.

El Cuadro 14 de Valores ordenados para el coeficiente de régimen de protección de vivienda de la Memoria de Ordenación Pormenorizada del Plan General establece los siguientes coeficientes:

Régimen de protección	Coefficiente	Código
Privada en alquiler	0,55	VRP-A
Privada en venta	0,60	VRP-V
Libre	1,00	

Teniendo en cuenta que el suelo de las viviendas protegidas de promoción pública es público también, obtendríamos los coeficientes correspondientes a éstas en su variante de alquiler o venta restando un 15% a los coeficientes correspondientes a las viviendas protegidas de protección privada en alquiler y venta, respectivamente. Así pues, los coeficientes quedarían del siguiente modo y así deben incorporarse en el Plan General:

<i>Pública en alquiler</i>	<i>0,45</i>	<i>VRPP-A</i>
<i>Pública en venta</i>	<i>0,50</i>	<i>VRPP-V</i>

Esto significa que habrá que corregir la Tabla resumen del cálculo del Aprovechamiento Medio del Plan General en los Suelos Urbanizables que aparece en el apartado 4.2 de Cálculo de Aprovechamiento Medio del PGO de la Memoria de Ordenación Pormenorizada del Plan General incorporando el coeficiente 0,45 para ponderar la edificabilidad correspondiente a la vivienda protegida de promoción pública en alquiler –que es la variante que existe en el Plan General, tal como se explica en la Memoria del mismo- en los sectores en que existe la misma.

También, y como consecuencia, habrán de corregirse las horquillas de referencia establecidas para cada Área Territorial para la comprobación de que no se produce una diferencia entre los aprovechamientos medios de cada sector superior al 15%.

Por tanto, una vez computado el aprovechamiento correspondiente a la edificabilidad residencial en régimen de protección y promoción pública, el aprovechamiento total del sector aumentará y, por tanto, también el aprovechamiento medio, por lo que habrá de reba-

jarse la edificabilidad prevista para el mismo, de modo que también disminuyan ambos aprovechamientos, y así cumplir con la premisa del artículo 32.2.B.2 del TR-LOTCEC y seguir manteniendo que la diferencia entre los aprovechamientos medios de cada sector no sea superior al 15%.

De este modo, la introducción del aprovechamiento correspondiente a la vivienda pública en régimen de protección en los sectores del Área Territorial 2, donde se encuentra el sector de Tamaraceite Sur, supone el aumento del aprovechamiento total de éstos. En esta Área Territorial sólo cuentan con edificabilidad derivada de ese concepto los sectores UZO-02 "Isla Perdida" y UZO-04 "Tamaraceite Sur", quedando las cifras correspondientes a sus aprovechamientos medios tras la citada corrección del siguiente modo:

- UZO-02 "Isla Perdida":
0,496734, al sumar 3.383uA al aprovechamiento total por tal concepto.
- UZO-04 "Tamaraceite Sur":
0,570000, al sumar 28.063uA al aprovechamiento total por tal concepto.

Para el cálculo en Tamaraceite Sur se ha utilizado una cifra de edificabilidad residencial en régimen de protección de promoción pública de 61.758m² coincidente con la del convenio que adjudica a VISOCAN la parcela TS.6 del sector. Se da la circunstancia de que dicha parcela contabiliza 72.167m² de edificabilidad residencial y 4.151m² de edificabilidad complementaria en el planeamiento vigente, por lo que habrán de corregirse las cifras de referencia en el Plan General, asumiendo las del convenio que determina 61.758m² de edificabilidad residencial, tal como comentamos, y no establece edificabilidad complementaria alguna.

Los aprovechamientos medios de los sectores del Área Territorial 2 quedan del siguiente modo:

UZI-13 Salto del Negro.....	0,454233
UZO-01 Barranco Seco.....	0,474641
UZO-02 Isla Perdida.....	0,496734
UZO-03 Almatriche II.....	0,490668
UZO-04 Tamaraceite Sur.....	0,570000

Puesto que no pueden darse diferencias entre los aprovechamientos medios de los sectores de una misma área territorial superiores al 15%, fijaremos el correspondiente al UZI-13 como límite inferior de la horquilla de referencia, de modo que el límite superior de la horquilla sería 0,522368, por lo que habría que disminuir el aprovechamiento total del UZO-04 para hacerlo coincidir con ese límite superior de la horquilla de referencia. Veamos:

$$A \text{ medio} = A \text{ total} / (S \text{ sector} + S \text{ SG})$$

$$A \text{ total} = A \text{ medio} \times (S \text{ sector} + S \text{ SG}) = 0,522368 \times 404.236 + 93.501 = 0,522368 \times 497.737 = 260.002 \text{ uA}$$

(Siendo: A = aprovechamiento y S = superficie)

De igual modo, por tanto, habrá que rebajar la edificabilidad máxima del sector en base al aprovechamiento total máximo que acabamos de establecer.

b. Sobre la edificabilidad

o La edificabilidad residencial de la vivienda protegida.

La Memoria de Ordenación Estructural del Plan General recoge en su apartado 11.2 sobre la adscripción del suelo urbano y urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública la cuantía de vivienda sometida a algún régimen de protección con la que contaría el municipio en suelo urbanizable y urbano consolidado de forma total y desglosada por sector y ámbito, respectivamente, una vez materializadas las previsiones del planeamiento. Dicho cómputo no puede ser inferior al 30% de la edificabilidad residencial total prevista en esos suelos según el artículo 32 del TR-LOTCEC.

El Plan General cuenta con una edificabilidad total con destino residencial de 1.467.771m², de los cuales 1.363.063 m² se encuentran en suelo urbanizable. Puesto que el 30% de ese total debe estar dedicado a uso residencial con algún tipo de protección, la cifra mínima exigible sería de 440.331m², por debajo de los 476.429m² que reserva el Plan General. Puesto que en suelo urbano consolidado se prevén 22.714m², en suelo urbanizable deberán contabilizarse los 417.617m² restantes. Eso supone 36.098m² menos de los previstos, que ahora son 453.715m².

Será necesario, como resultado de esta modificación, corregir en la Memoria del Plan General los datos relativos a la edificabilidad total del Plan destinada a usos residenciales y a la construcción de viviendas en régimen de protección y ajustarlo a los nuevos datos resultado de la ya comentada reducción de edificabilidad.

En el sector de suelo urbanizable denominado UZO-04 "Tamaraceite-Sur" se destinan 169.724m² a uso residencial en régimen de protección, cifra que representa el 70% de la edificabilidad residencial total del mismo, tal como exige la ficha correspondiente al UZO-04 en el Anexo de Áreas Diferenciadas del Plan General. Si restáramos los 36.098m² de exceso comentado a la cifra correspondiente a la edificabilidad de este sector, cumpliríamos con el mínimo exigible en el cómputo global y seguiríamos estando en unos niveles muy altos de reserva de suelo para vivienda protegida en este sector en concreto, por lo que se llevará a cabo una corrección del porcentaje reservado a tal fin en la ficha referida, que será de 66%

Así pues, fijaremos para el UZO-04, el total de edificabilidad que se reserva a vivienda protegida en 133.626m², de los cuales 61.758m² se corresponden con la edificabilidad asignada a VISOCAN en el convenio suscrito al efecto o, lo que es lo mismo, con la edificabilidad destinada a residencia protegida de promoción pública, y el resto, esto es, 71.868m² se destinará a edificabilidad destinada a residencia protegida de iniciativa privada.

o **Sobre el resto de la edificabilidad del sector.**

El resto de la edificabilidad del sector se reparte entre los siguientes conceptos:

- Edificabilidad residencial libre: se fija en 70.000m²c, puesto que esa es la cifra aproximada que está comprometido con los propietarios del suelo del sector.
- Edificabilidad del equipamiento comercial exclusivo: se fija en 66.000m²C, coincidiendo con la que establece el planeamiento vigente.
- Edificabilidad de las estaciones de servicio: se fija en 1.929 m²C, coincidiendo con la que establece el planeamiento vigente.
- Edificabilidad del equipamiento comercial en local en planta baja: se fija en 14.149m²c, (8.343 m²c menos que la vigente) ya que se trata de la edificabilidad correspondiente a un aprovechamiento de 14.407uA, que es a su vez el aprovechamiento que resulta de restar al aprovechamiento total calculado los aprovechamientos correspondientes a las edificabilidades desglosadas anteriormente.

Así pues, partiendo de una edificabilidad residencial prevista por el Plan General vigente para el UZO-04 de 245.096 m²c, en base a la regulación establecida por la norma zonal H1, con alturas que varían entre las 7 y 9 plantas y una ocupación por parcela del 65%, pasamos a la posibilidad de materializar una nueva edificabilidad de 203.265 m²c, algo inferior a la prevista.

En resumen, la edificabilidad total del sector, pasa de 335.516 m²c a 285.074 m²c. lo que supone una reducción de 50.442 m²c.

2.3.5 Aprovechamiento Medio del UZO-04. "Tamaraceite Sur".

- Extracto del cuadro de aprovechamientos del PGO-2012 relativo a los parámetros urbanísticos del UZO-04.

UZ-AT2		Superficies						Calculo de coeficientes								Aprovechamiento	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUP. SECTOR m2	SUP. Sistema General Incluido m2	SUP. Sistema General Adscrito m2	SUP total. SECTOR+ SG m2	Desglose Usos Característicos	Coef. Edificabilidad m2C/m2	Desglose Superficies edificables m2C	Coef. Uso	Coef. Tipología	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Cargas SG.	Coef. Topográficas	Coef. VRProt.	Coeficiente de Hom og.	Aprovechamiento Total U.A.	Aprovecham Medio U.A./m2
UZO 04 "Tamaraceite Sur" SG-Incluido SG-45 EL "Parque urbano Tamaraceite Sur".	404.236	93.501	0	497.737	Residencial VRPP-A	0,83	84.862			1,10	1,00	0,90	0,85				
					Residencial VRP		84.862	1,00	1,20					0,60	0,61	51416,19	0,103300
					Resid. Libre		75.371	1,00	1,20					1,00	1,01	76109,64	0,152911
					Equip Com. Local		22.492	1,10	1,10						1,02	22901,69	0,046012
					Equip E.Servicio		1.929	1,40	1,10						1,30	2499,81	0,005022
					Terc.Com. Excluyente		66.000	1,65	1,10						1,53	100803,29	0,202523
					TOTAL UZO 04		335.516									253.730,61	0,509768

- Extracto del cuadro de aprovechamientos del PGO-2012 relativo a los parámetros urbanísticos del UZO-04 una vez modificado.

UZ-AT2		Superficies						Calculo de coeficientes								Aprovechamiento	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUP. SECTOR m2	SUP. Sistema General Incluido m2	SUP. Sistema General Adscrito m2	SUP total. SECTOR+ SG m2	Desglose Usos Característicos	Coef. Edificabilidad m2C/m2	Desglose Superficies edificables m2C	Coef. Uso	Coef. Tipología	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Cargas SG.	Coef. Topográficas	Coef. VRProt.	Coeficiente de Hom og.	Aprovechamiento Total U.A.	Aprovecham Medio U.A./m2
UZO 04 "Tamaraceite Sur" SG-Incluido SG-45 EL "Parque urbano Tamaraceite Sur".	404.236	93.501	0	497.737	Residencial VRPP	0,71	61.758	1,00	1,20	1,10	1,00	0,90	0,85	0,45	0,45	28063,45	0,056382
					Residencial VRP V		71.868	1,00	1,20					0,60	0,61	43543,38	0,087483
					Resid. Libre		70.000	1,00	1,20					1,00	1,01	70686,00	0,142015
					Equip Com. Local		14.149	1,10	1,10						1,02	14406,72	0,028944
					Equip E.Servicio		1.929	1,40	1,10						1,30	2499,81	0,005022
					Terc.Com. Excluyente		66.000	1,65	1,10						1,53	100803,29	0,202523
					TOTAL UZO 04		285.704									260.002,66	0,522369

2.3.6. Cumplimiento de los estándares urbanísticos.

Los cuadros siguientes resumen el cumplimiento de los estándares de dotaciones, equipamientos y espacios libres conforme al TR-LOTENC 00 y al Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978 de todo el sector UZO-04, una vez corregida la edificabilidad residencial y comercial objeto de la presente modificación.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES EN EL UZO-04, CONFORME AL TR-LOTENC00, CON LOS PARÁMETROS RESULTADO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGO2012

	Requerido conforme al Art. 36 del TR-LOTENC	Ordenación pormenorizada del sector UZO-04. Modificación del PGO2012.
Superficie del sector		404.236 m ²
Superficie Sistema General		93.501m ²
Superficie de Gestión Sector + SG		497.737m ²
Coef. Edificabilidad	1,2 m ² /m ²	0,71 m ² /m ²
Edificabilidad Máxima		285.074 m ² c
Densidad Máxima: Viv/Ha o Hab/Ha	400 hab./Ha	168 hab/Ha
Reserva mínima de Dotaciones y equipamientos	40m ² de suelo por cada 100m ² de edificación.	
(50%)-Espacios libres de uso y dominio público	m ² suelo	m ² suelo
Jardines	57.015	90.748
Áreas de juego		
(50%)-Dotaciones Públicas/ Equipam.	m ² suelo	m ² suelo
Docente		18.605
Deportivo	57.015	18.555*
Social-cultural comercial		1.600
		119.923
TOTAL	114.030	249.431
Dotación de plazas de aparcamientos		
-En la Red viaria	-	639
-Fuera de la Red viaria	2.121	5.895

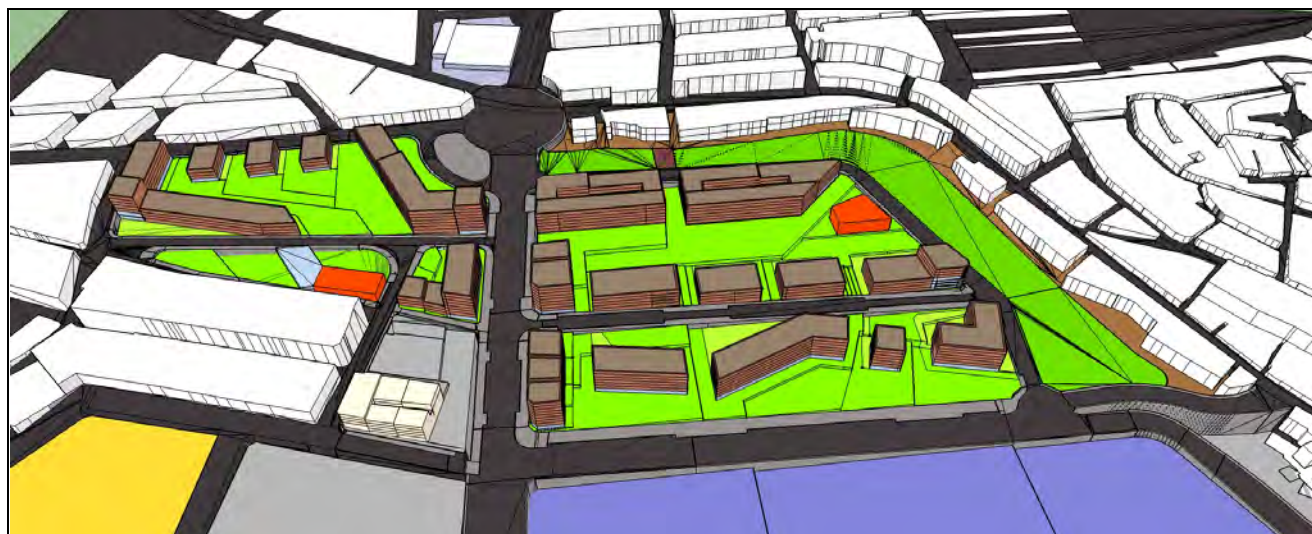
* 18.555 m² se corresponde con el EL7 cuyo uso vinculado es el de Deportivo al aire libre

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES EN EL UZO-04, CONFORME AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO-78, CON LOS PARÁMETROS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGO2012

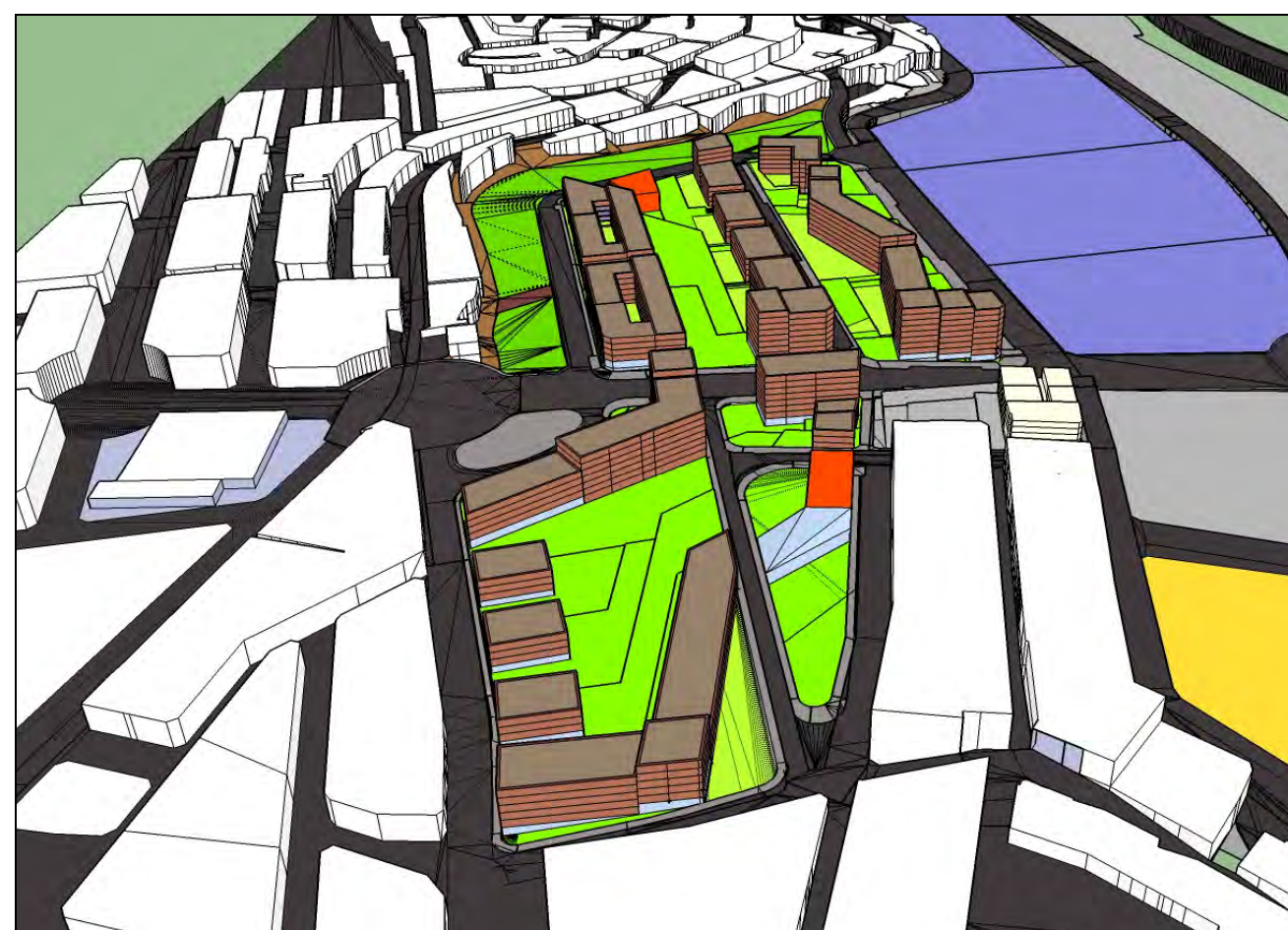
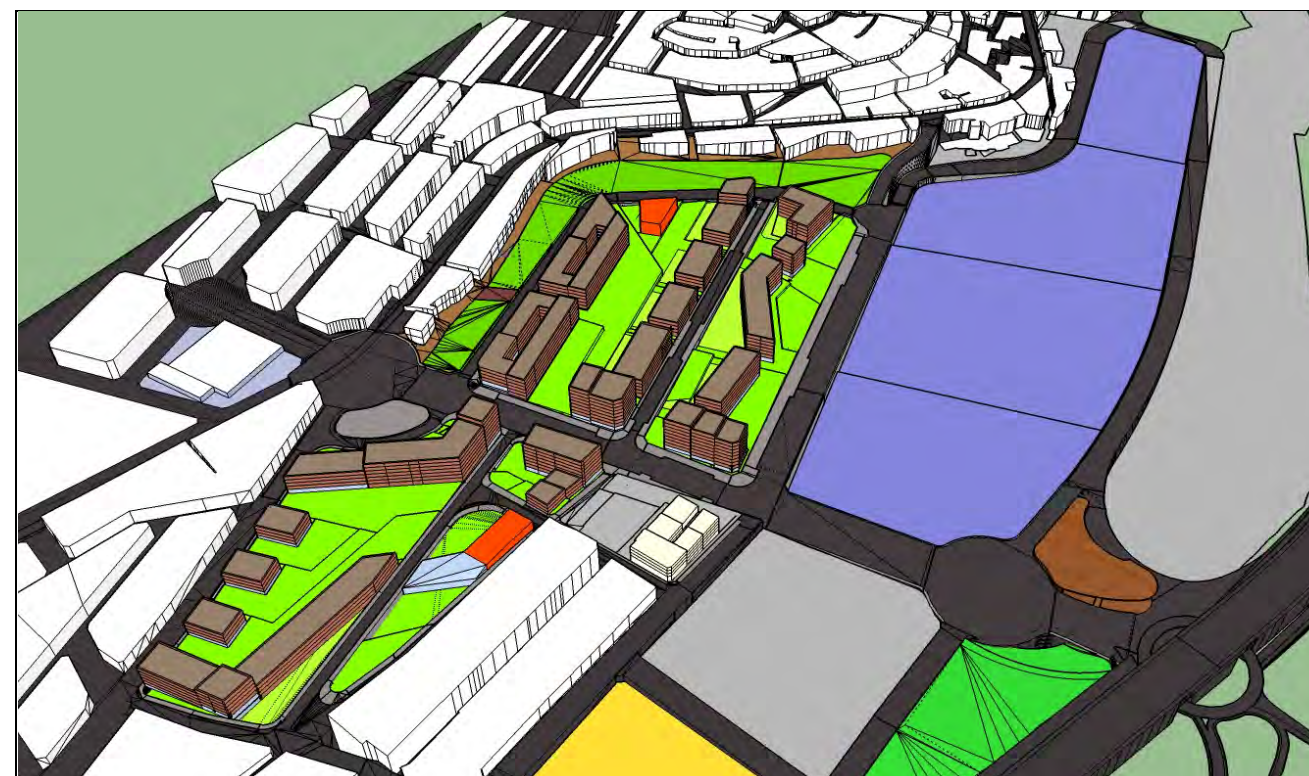
PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES DEL SECTOR	
Modificación A. PLENA UZO-04. Tamaraceite Sur	
Superficie del Sector de referencia	404.236 m ²
Sistema General Inscrito	93.501 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	497.737 m²
Edificabilidad	
Residencial	203.626 m ² c
Terciaria	80.149 m ² c
Equipamientos	1.929 m ² c
Edificabilidad máxima del Sector	285.704 m²c
Coef de edificabilidad	0,71 m ² c/m ² s
Nº máximo de viviendas	2.121

JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES	Requerido por Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento-1978				Ordenación pormenorizada del sector UZO-04. Modificación del PGO2012.	
	m ² de suelo por ud de vivienda	m ² construidos por ud de vivienda	Mínimo necesario m ² de suelo (m ² s)	Mínimo necesario m ² de edificación (m ² c)	m ² de suelo (m ² s)	m ² de edificación (m ² c)
Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público						
Jardines	15		31.815		60.325	
Áreas de juego	6		12.726		30.423	
Total			44.541		90.748	
Mínimo global	>= 10% Superficie Sector		40.423			
Centros docentes						
Preescolar	2		4.242			
EGB	10		21.210		18.605	
BUP	4		8.484			
			33.936			
Servicios de interés público y social						
Parque deportivo	8		16.968		18.555*	
Equipamiento comercial		4		8.484		81.947
Equipamiento social-cultural		6		12.726		5.600
TOTAL			95.445	21.210	127.908	87.547
Dotación de Plazas de aparcamientos						
En la Red viaria			1.429			639
Fuera de la Red viaria			1.429			5.895

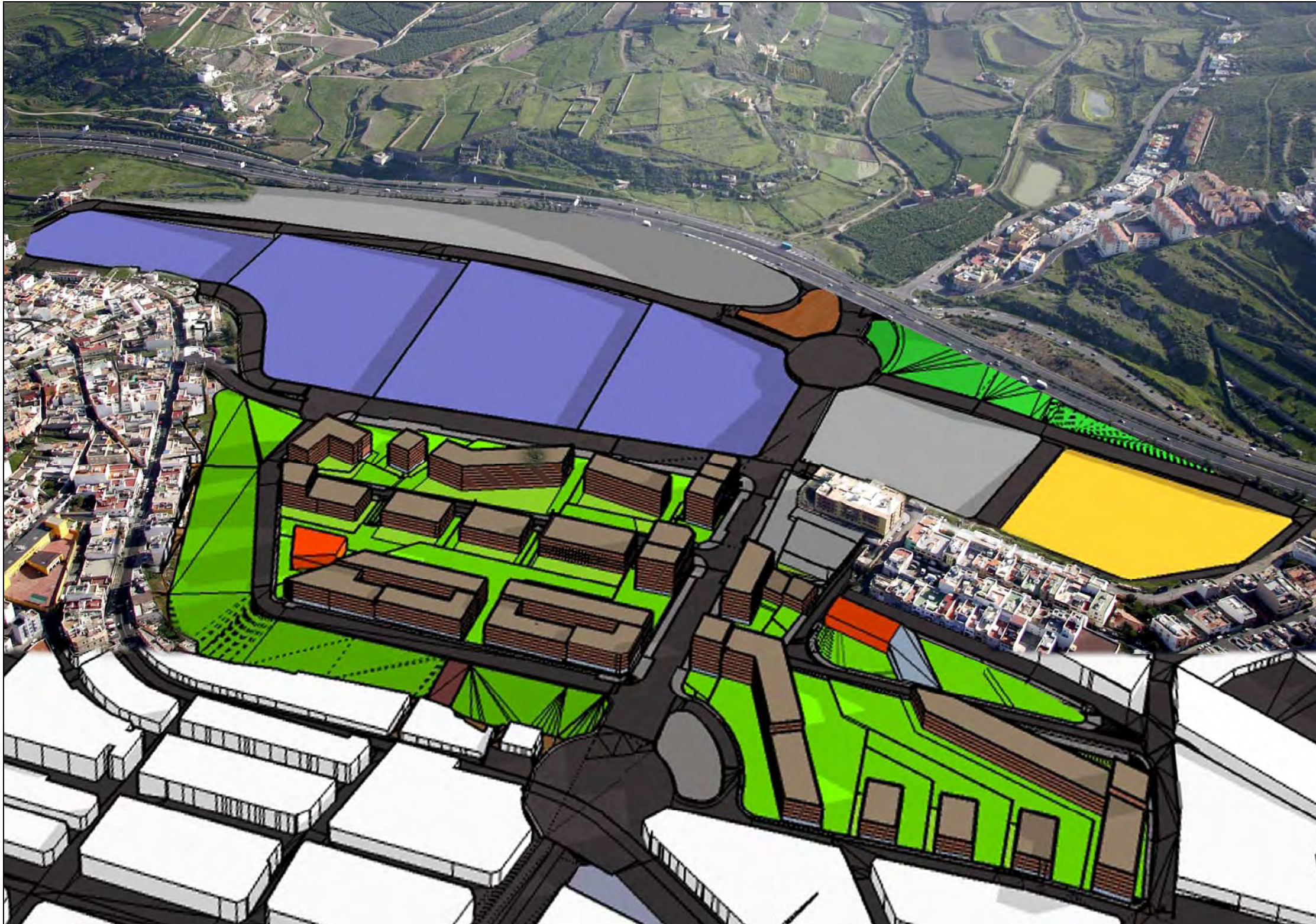
(*) Parque deportivo al aire libre en la parcela EL7.



Distintas imágenes que simulan la materialización de la nueva propuesta de ordenación de esta Modificación.



Distintas imágenes que simulan la materialización de la nueva propuesta de ordenación de esta Modificación.



Distintas imágenes que simulan la materialización de la nueva propuesta de ordenación de esta Modificación.