



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

Borrador de la Modificación. Diciembre 2014

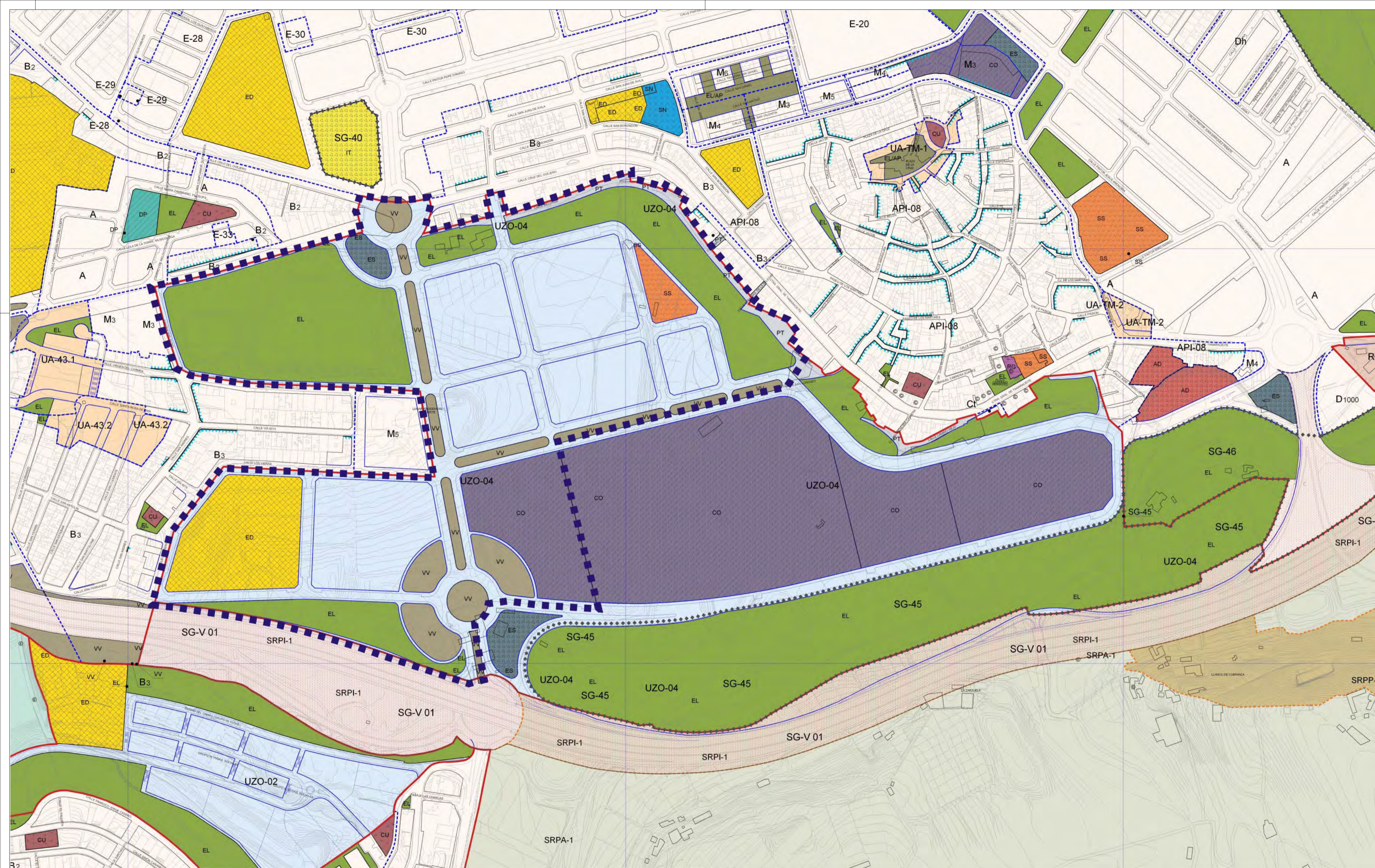
# Documento Borrador de la Modificación

## Planos de Información Urbanística

---

- A.1. Área objeto de estudio.
- A.2. Principales puntos de estudio.
- A.3-1. Antecedentes. 1. Avance PGMO 2000.
- A.3-2. Antecedentes. 2. Avance PGMO 2000.
- A.3-3. Antecedentes. 3. Ficha PGMO 2000.
- A.3-4. Antecedentes. 4. PGMO 2000.
- A.3-5. Antecedentes. 5. Plan Parcial de "Tamaraceite Sur" (2005).
- A.3-6. Antecedentes. 6. Plan Parcial de "Tamaraceite Sur" (2005).
- A.3-7. Antecedentes. 7. PGO 2012. UZO-04.
- A.3-8. Antecedentes. 8. PGO 2012. UZO-04.
- A.3-9. Antecedentes. 9. PGO 2012. UZO-04. Ordenación Pormenorizada.
- A.3-10. Antecedentes. 10. PGO 2012. UZO-04. Zonificación.
- A.4-1. Problemática detectada. 1. Segregación de usos.
- A.4-2. Problemática detectada. 2. Protagonismo del uso comercial.
- A.4-3. Problemática detectada. 3. Ausencia de integración física con el casco urbano.
- A.4-4. Problemática detectada. 4. Deficiente conectividad de espacios libres y dotaciones.
- A.5-1. Condicionantes de la propuesta. 5. Proyecto de urbanización.
- A.5-2. Condicionantes de la propuesta. 5. Proyecto de urbanización. Desmontes preexistentes.
- A.5-3. Condicionantes de la propuesta. 5. Gestión del Sector. Estado actual.
- A.5-4. Condicionantes de la propuesta. 5. Gestión del Sector. Compromisos adquiridos.
- A.6-1. Residencia. Propuesta previa. 6. Aproximaciones a la propuesta.
- IU.1. Situación y emplazamiento de la Modificación.
- IU.2. Clasificación y categorías del suelo.







C) GRAN PARCELA DE ESPACIO LIBRE

- Relación con parcelas residenciales

- Relación con otros espacios libres

A) PARCELAS RESIDENCIALES PRIVADAS

Frente trasero alineado a la carretera general y al límite del sector

D) VIARIO PRINCIPAL

- Optimización de secciones

- Conectividad

Encuentro con el barrio de La Suerte.

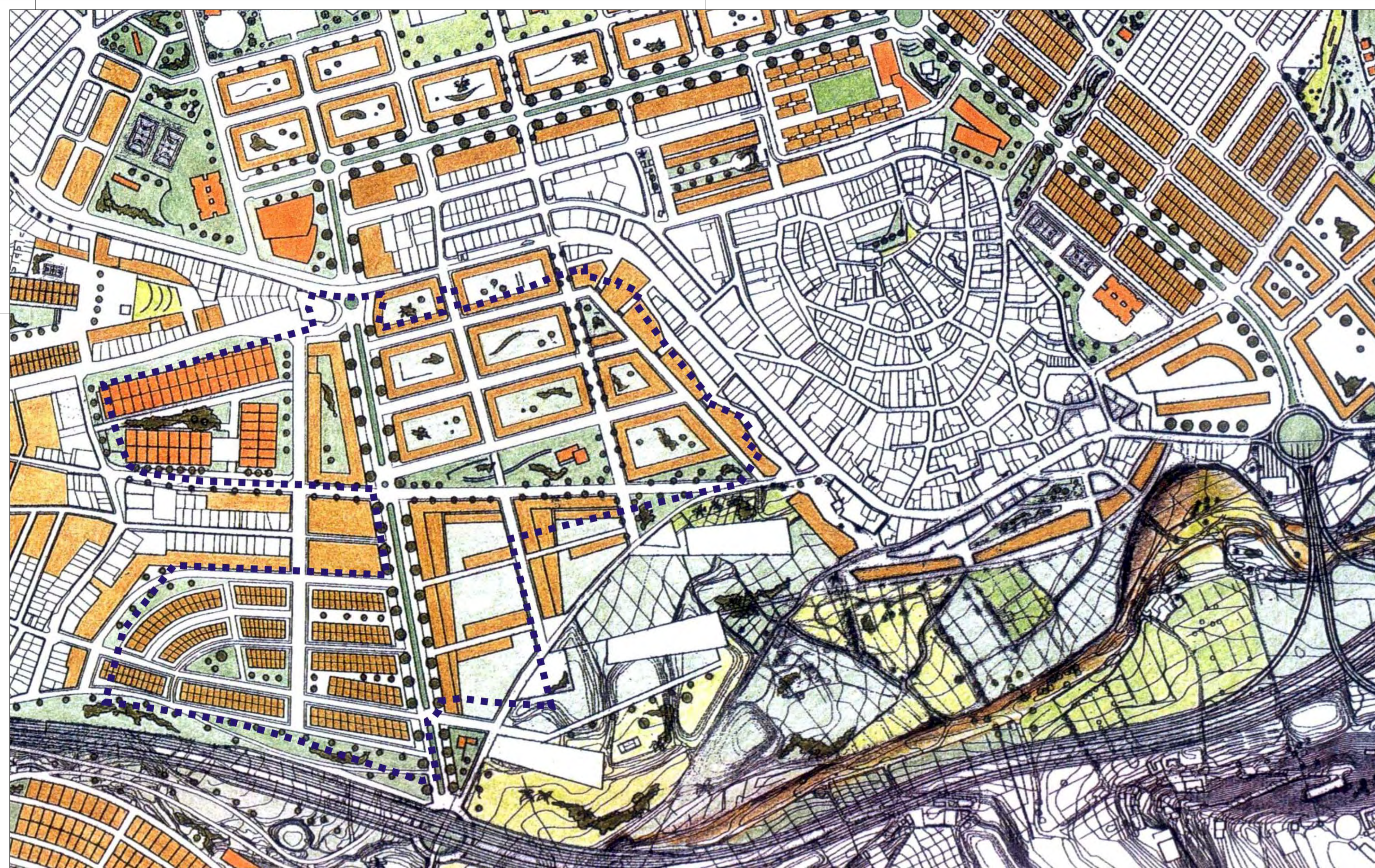
E) ÁMBITOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO ADYACENTES AL PLAN PARCIAL

Parcela vivienda pública

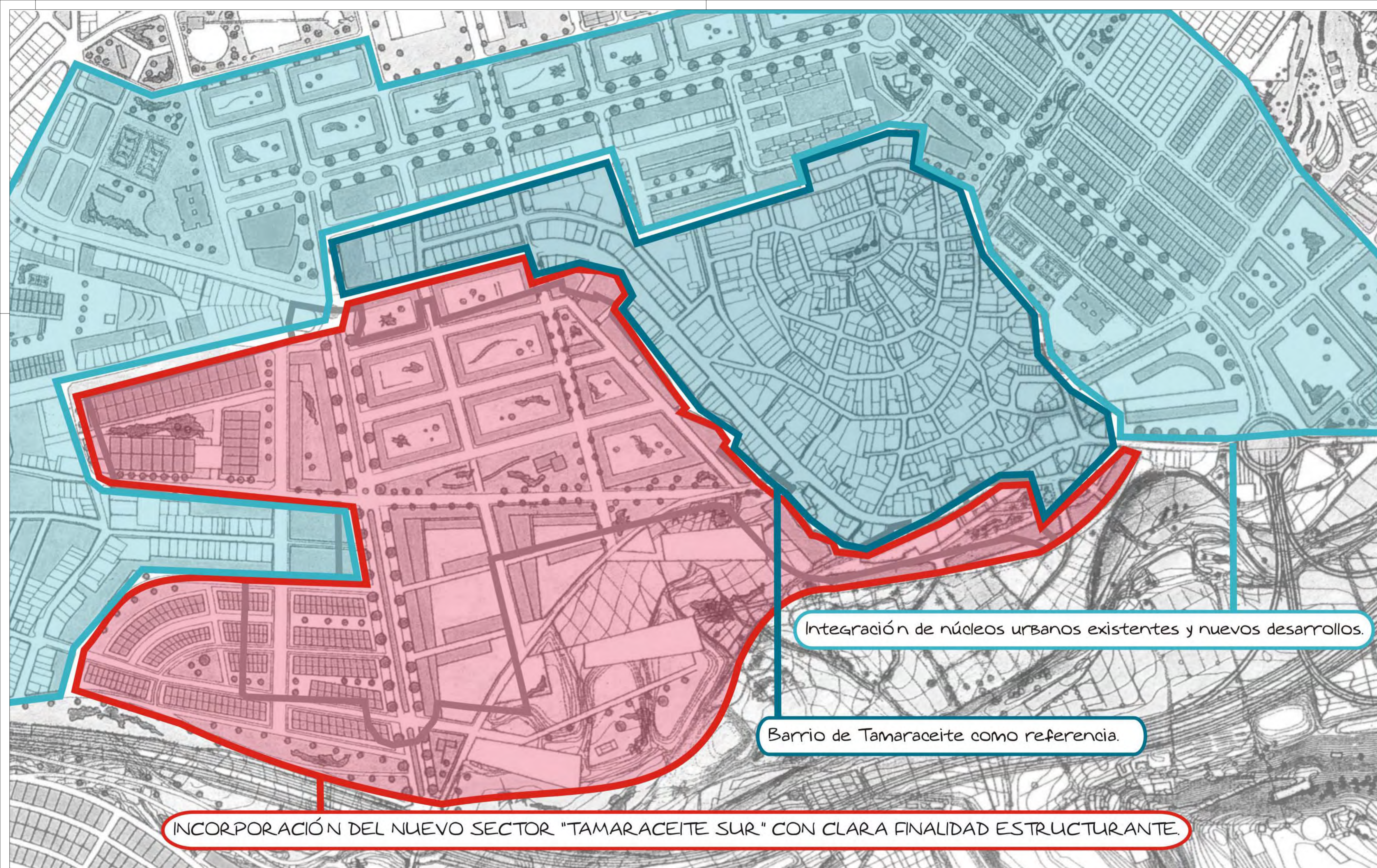
Parcela comercial

A) MANZANAS SITUADAS A AMBOS MÁRGENES DE LA RAMBLA ESTRUCTURANTE

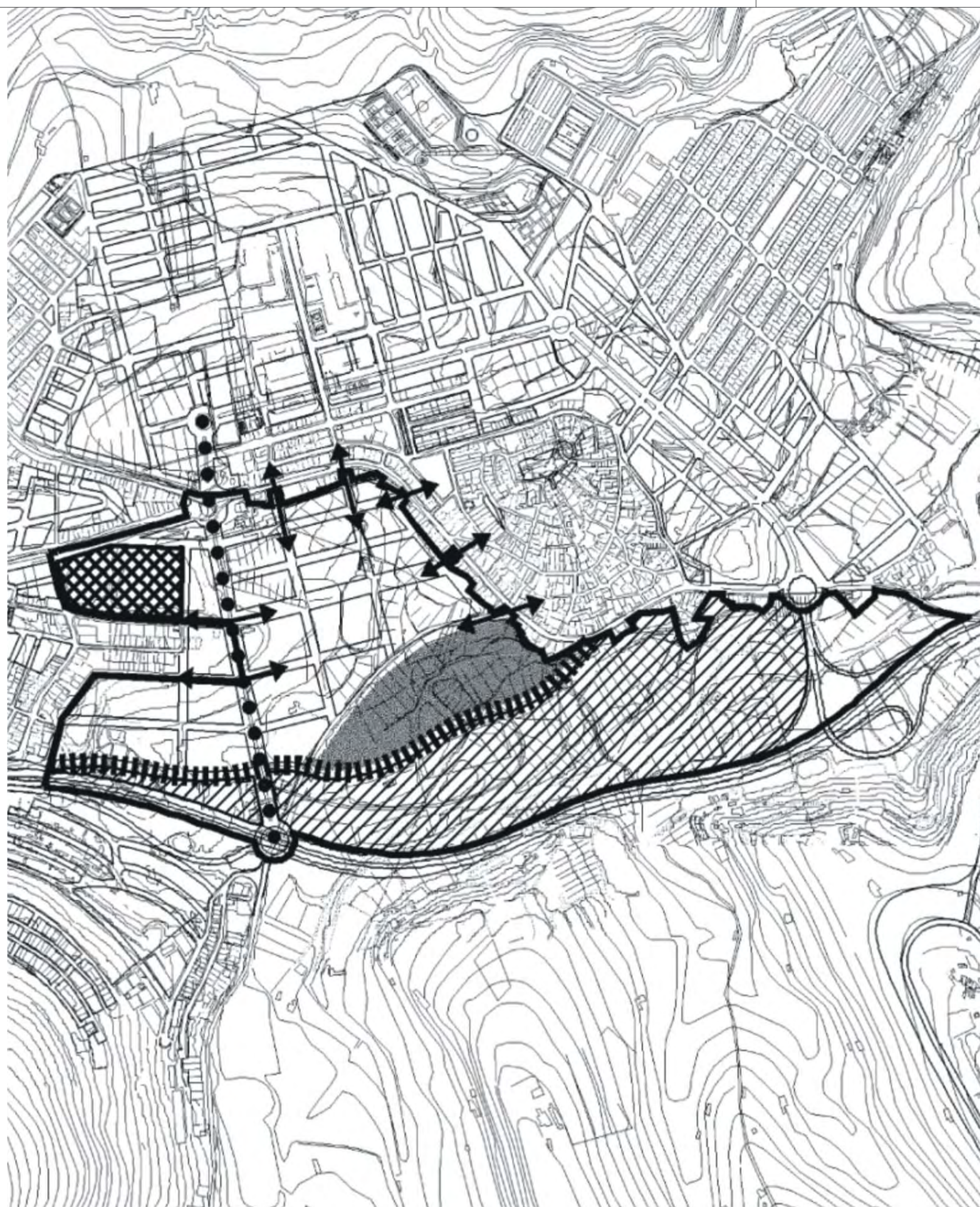




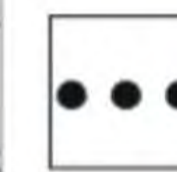








Las reservas para dotaciones se calcularán en función del número máximo de viviendas conforme al Reglamento de Planeamiento Urbanístico y con las limitaciones que establece el artículo 36 del Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.



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

del nudo



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.



REMISIÓN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. PLAN PARCIAL "TAMARACEITE SUR".

Superficie total: 545.539 m<sup>2</sup>

Sector: 428.447 m<sup>2</sup>

Gestión del sector: pública (expropiación)

Uso característico: residencial

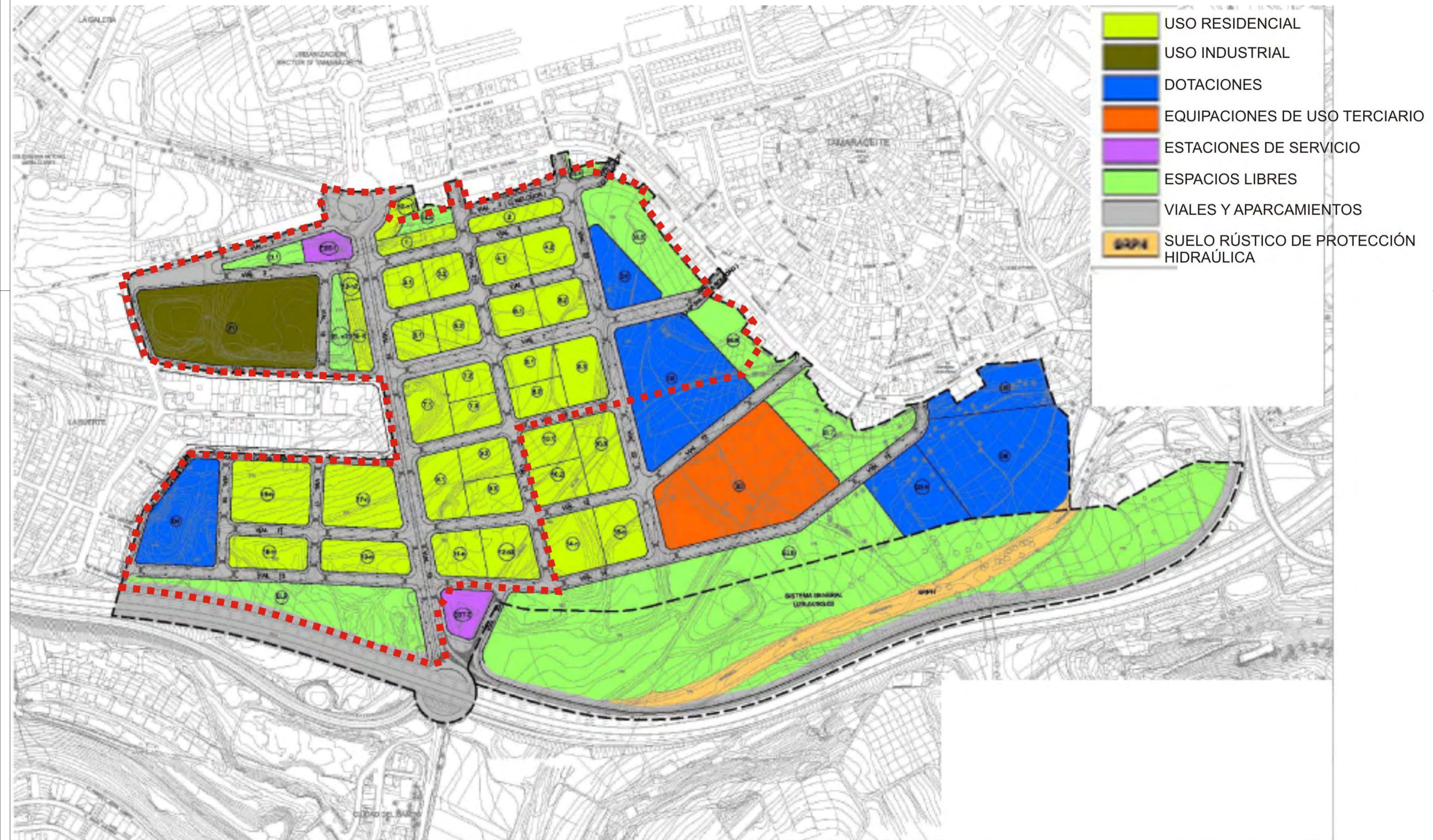
Edificabilidad Bruta: 0,75 m<sup>2</sup>/2

Densidad máxima de viviendas: 60 viv/4ha

Edificabilidad complementaria mínima: 25%

Sistema General de Espacios Libres: 117.092 m<sup>2</sup>







Aprobación Definitiva - 28 de octubre de 2005

- Parcelas de uso industrial: 21.548,42 m<sup>2</sup>

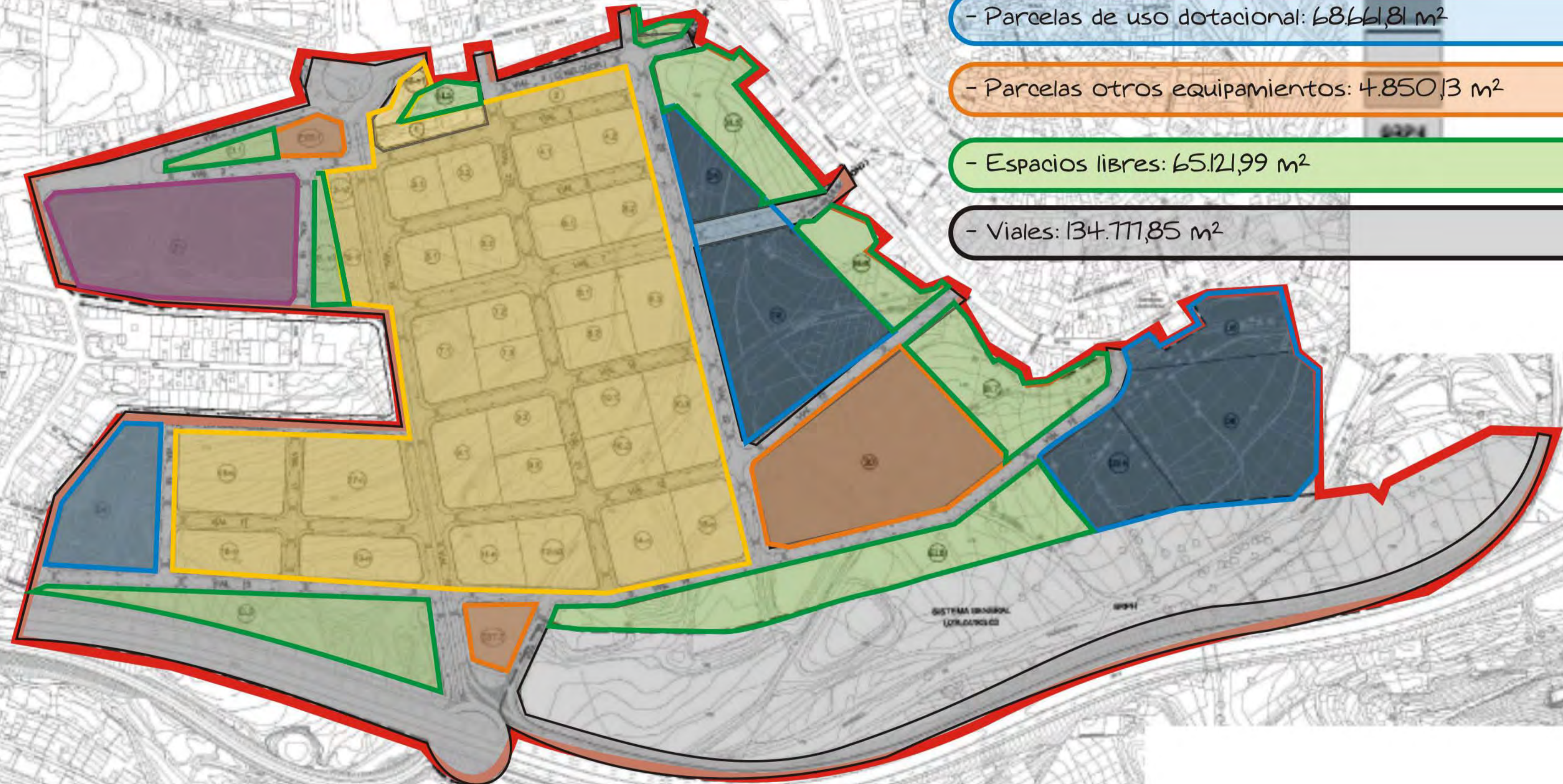
- Parcelas de uso residencial y/o complementario: 133.488,80 m<sup>2</sup>

- Parcelas de uso dotacional: 68.661,81 m<sup>2</sup>

- Parcelas otros equipamientos: 4.850,13 m<sup>2</sup>

- Espacios libres: 65.121,99 m<sup>2</sup>

- Viales: 134.771,85 m<sup>2</sup>





Aprobación Definitiva - 28 de octubre de 2005

- Parcelas de uso industrial: 21.548,42 m<sup>2</sup>

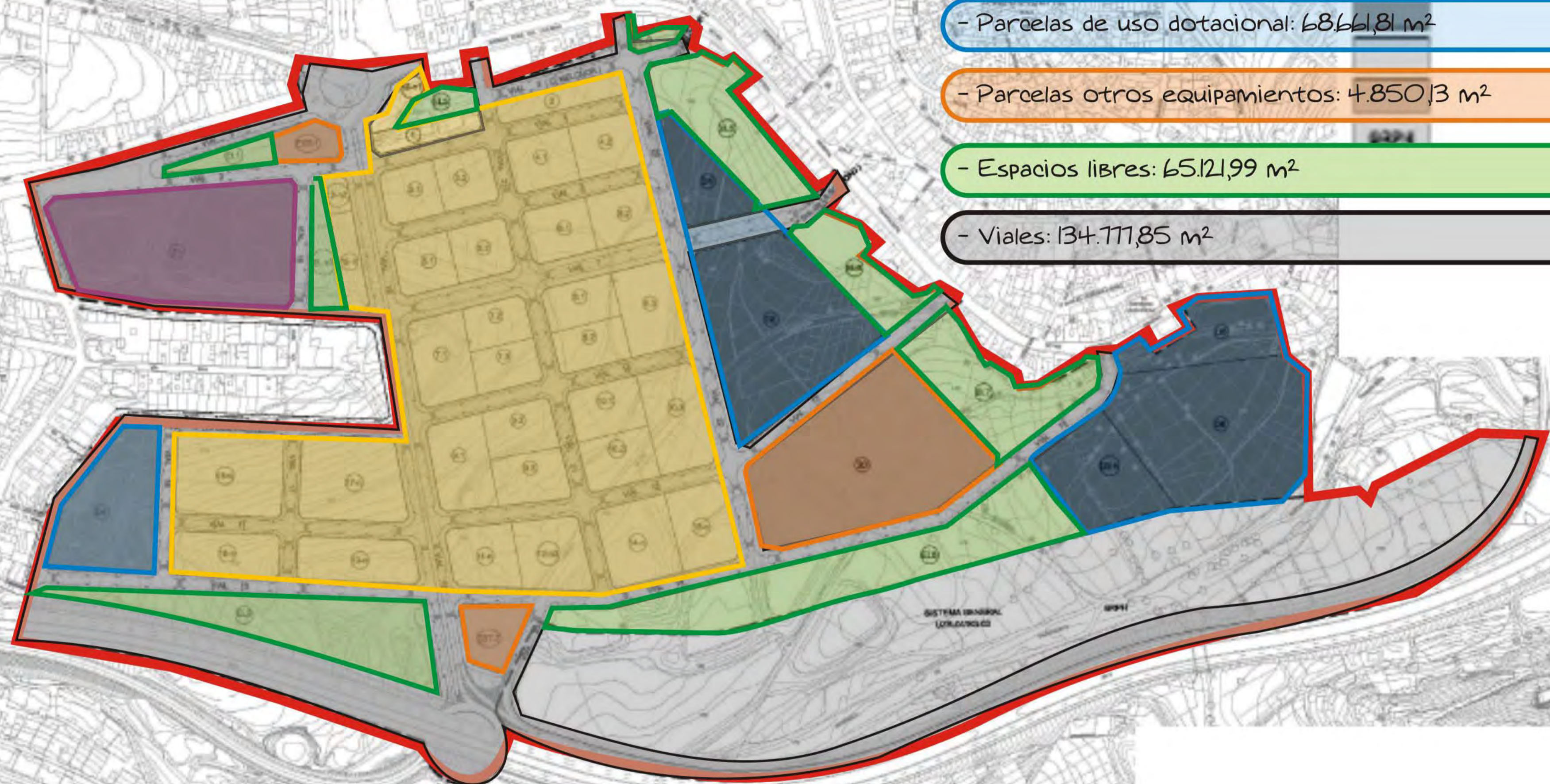
- Parcelas de uso residencial y/o complementario: 133.488,80 m<sup>2</sup>

- Parcelas de uso dotacional: 68.661,81 m<sup>2</sup>

- Parcelas otros equipamientos: 4.850,13 m<sup>2</sup>

- Espacios libres: 65.121,99 m<sup>2</sup>

- Viales: 134.771,85 m<sup>2</sup>

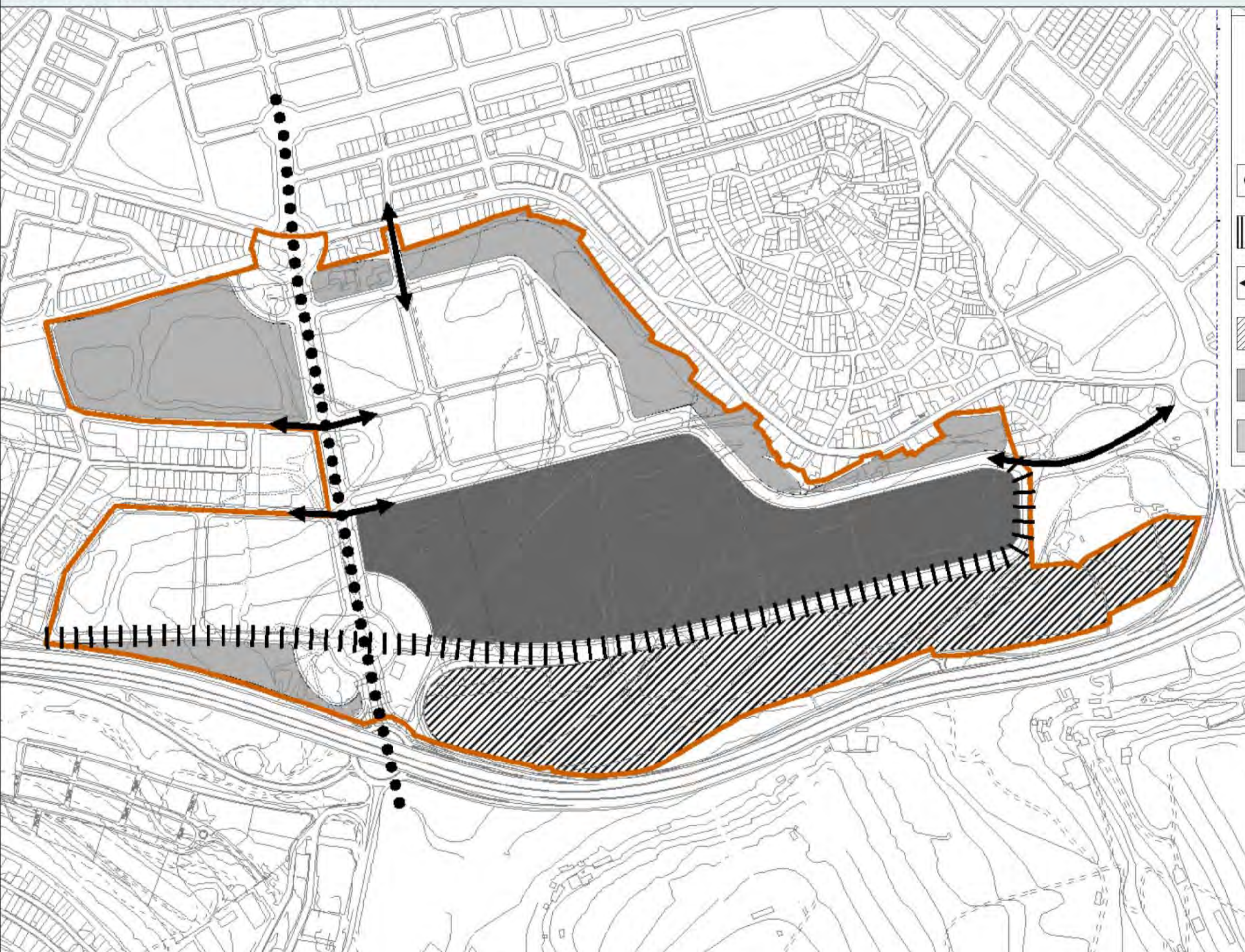




ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES







Uso característico: Comercial, Residencial	Nº máximo de viviendas: 2.800 (*)
Edificabilidad bruta: 0,83 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Densidad máxima: 30 m <sup>2</sup> /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 m<sup>2</sup> de los cuales 404.236 m<sup>2</sup> corresponden al Sector UZO-04 y 93.501 m<sup>2</sup> 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 vertebré 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 destinado 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.



Sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado.  
 Ordenación Base: Plan Parcial Tamaraceite-Sur (2005) + Incorporación de gran manzana comercial

- Superficie total: 497.731 m<sup>2</sup>

- Sector: 404.236 m<sup>2</sup>

- Gestión del sector: pública (expropiación)

- Uso característico: comercial, residencial

- Edificabilidad Bruta: 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

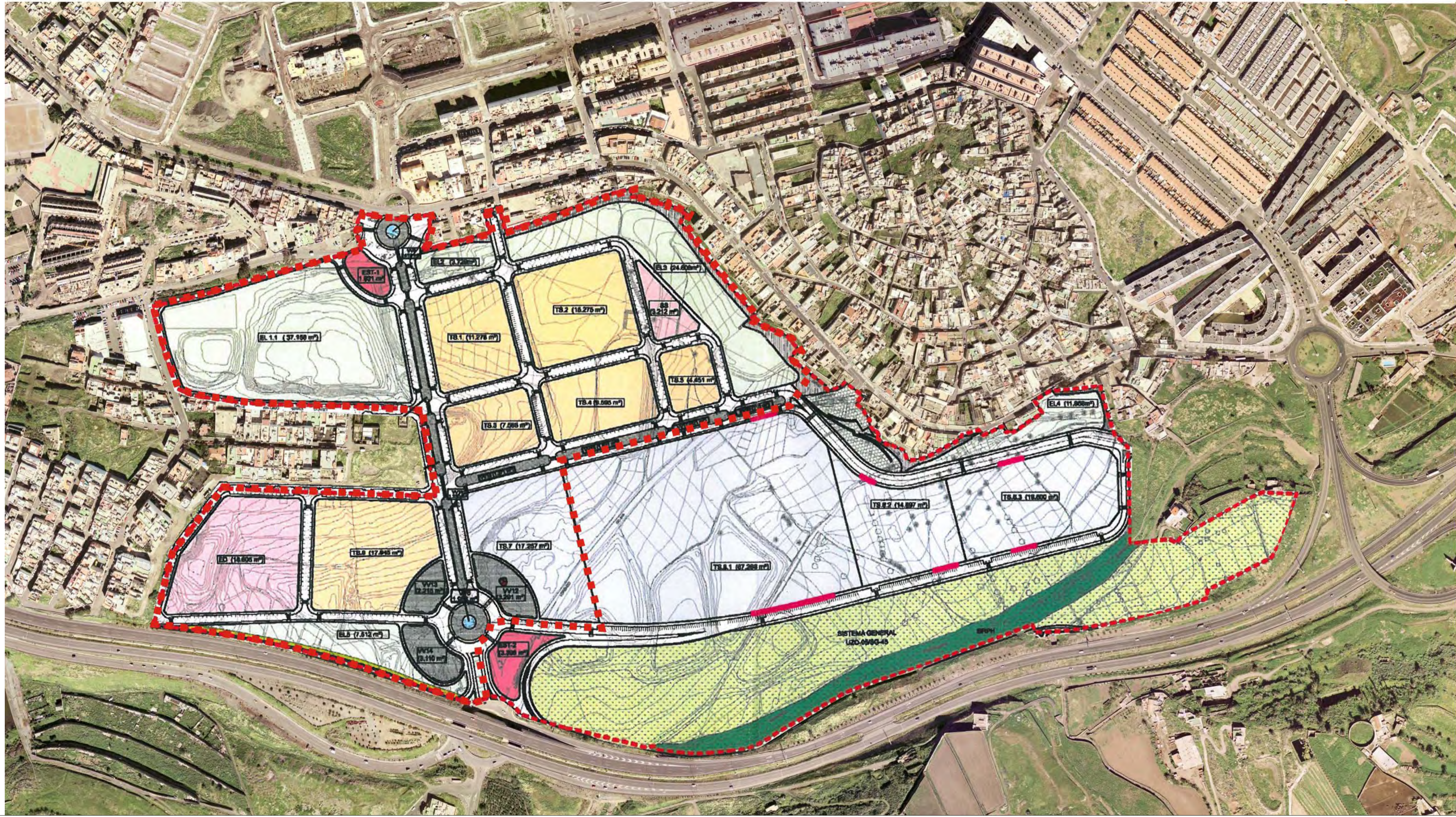
- Densidad máxima: 30m<sup>2</sup>/hab

- Edificabilidad complementaria mínima: 25%

- Gran Manzana Comercial:

- Sistema General de Espacios Libres: 93.501 m<sup>2</sup>







Ordenado directamente por el Plan General

- Parcelas de uso residencial: 65.812 m<sup>2</sup>

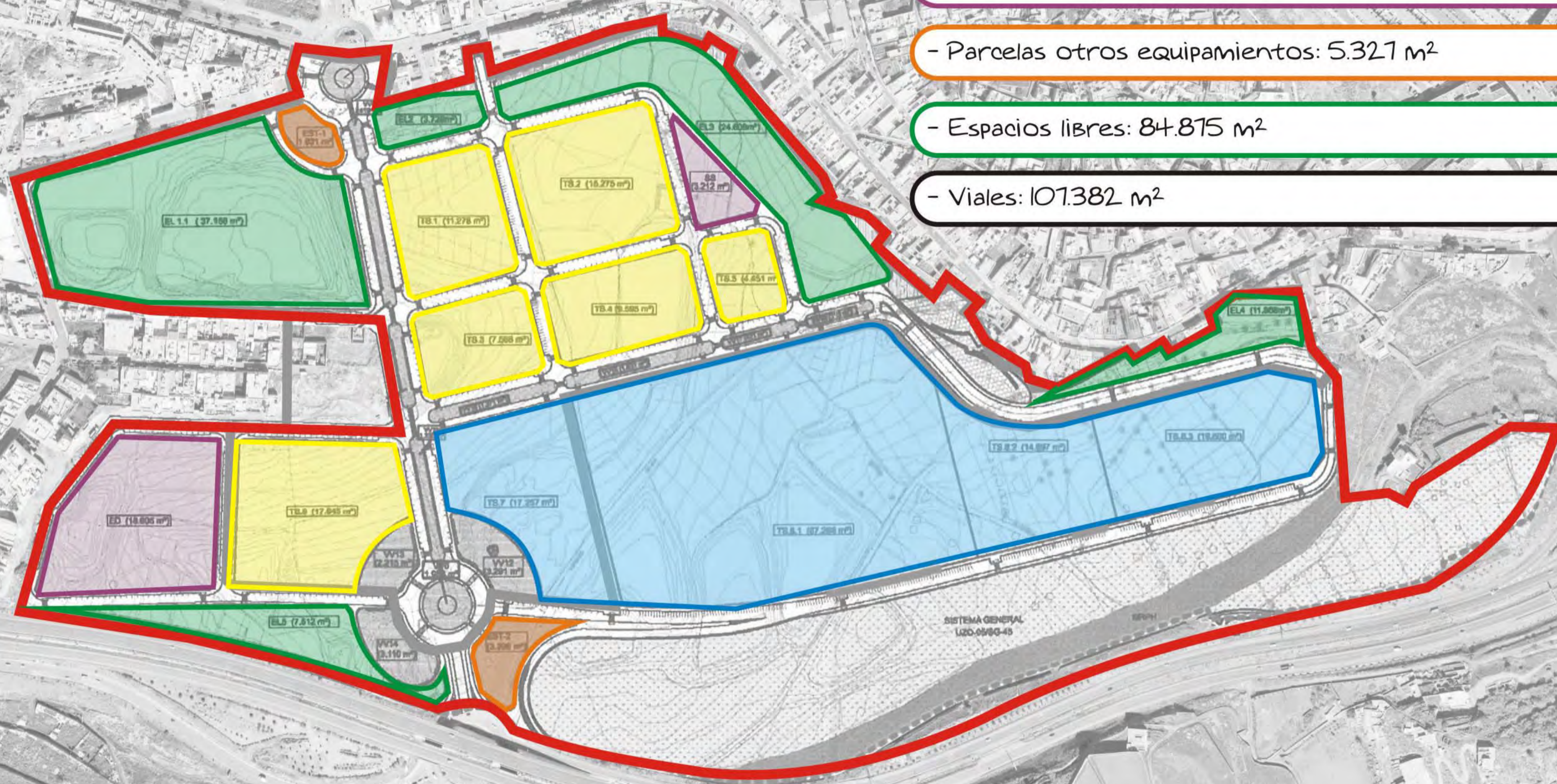
- Parcelas de uso comercial: 119.023 m<sup>2</sup>

- Parcelas de uso dotacional: 21.817 m<sup>2</sup>

- Parcelas otros equipamientos: 5.321 m<sup>2</sup>

- Espacios libres: 84.875 m<sup>2</sup>

- Viales: 107.382 m<sup>2</sup>





# SEGREGACIÓN DE USOS PROVOCA UNA ZONIFICACIÓN ESTANCA

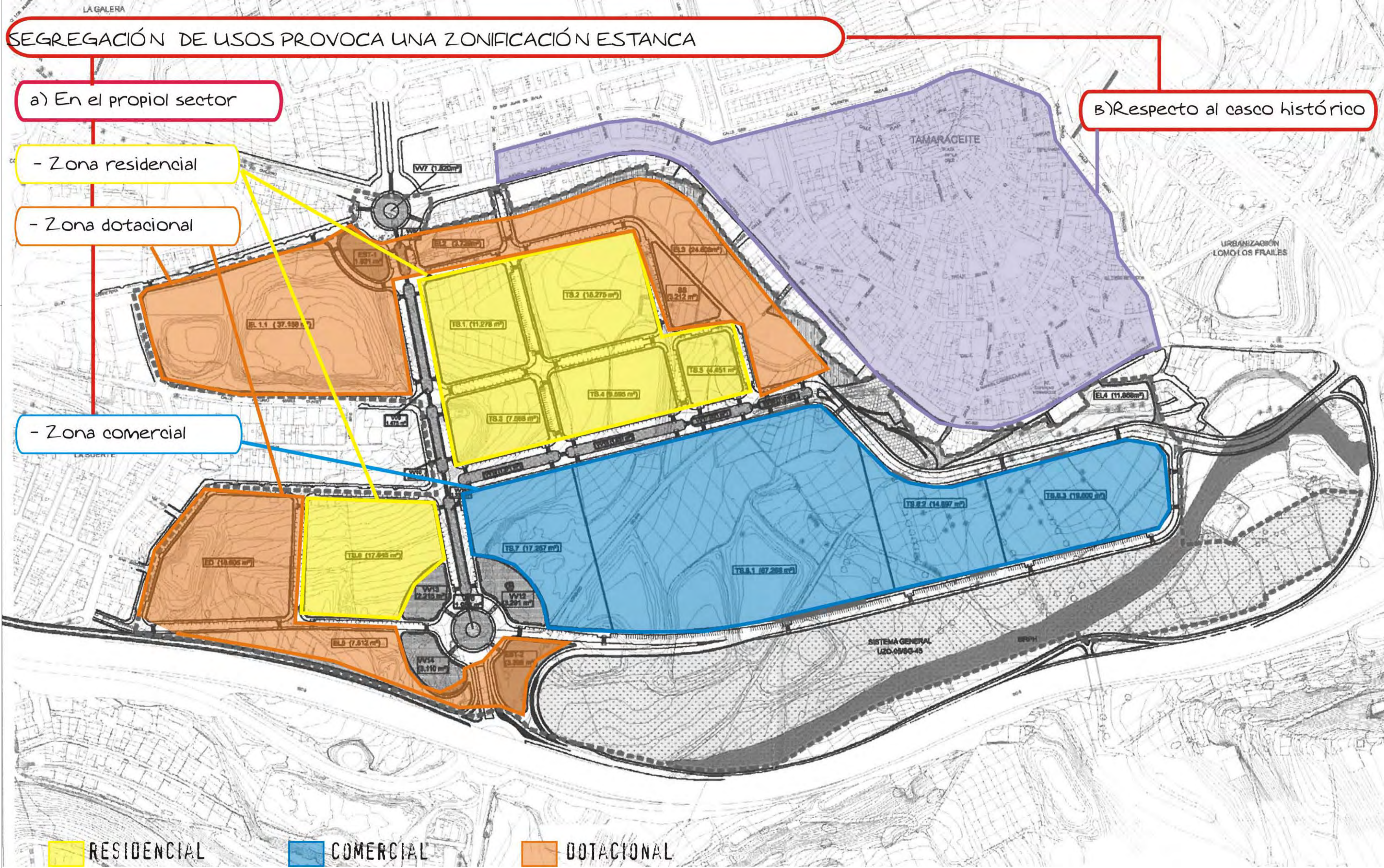
a) En el propio sector

- Zona residencial

- Zona dotacional

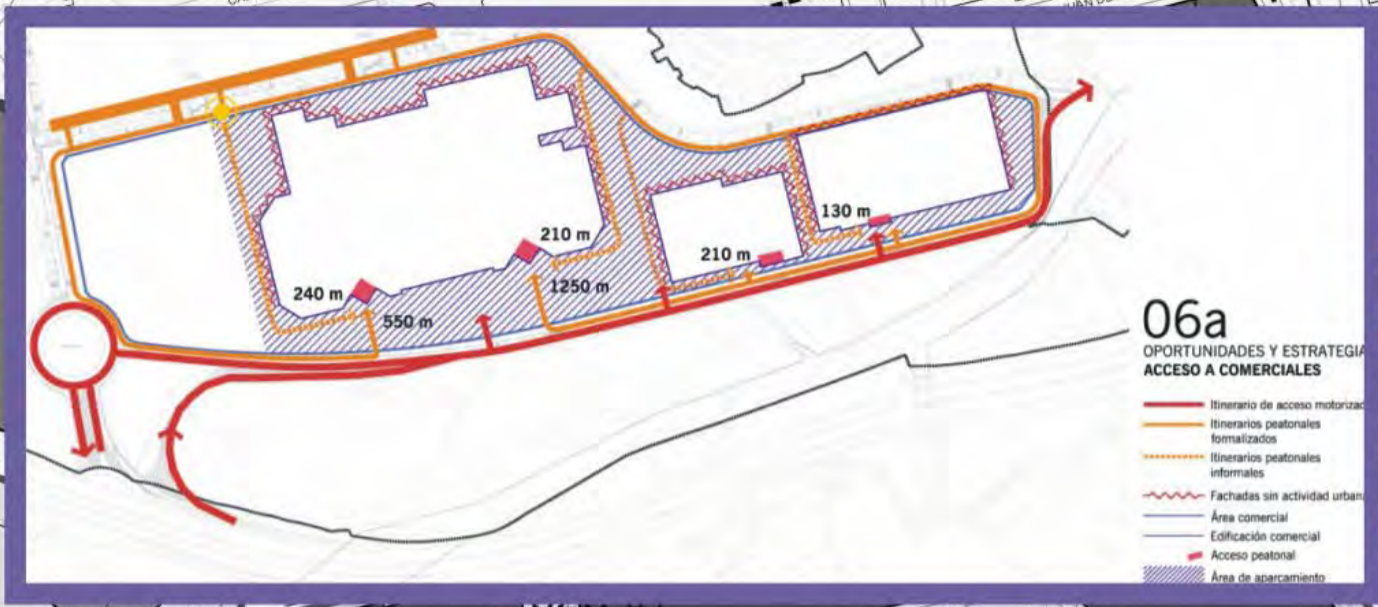
- Zona comercial

b) Respecto al casco histórico

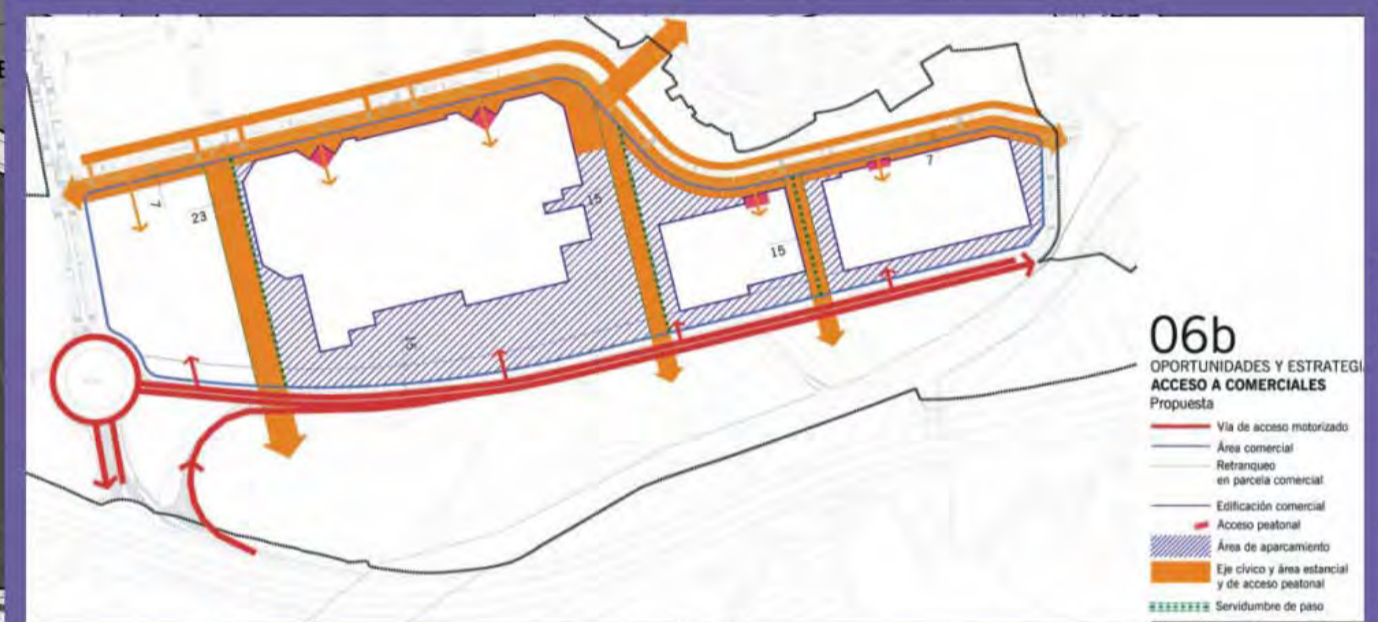




# PROBLEMAS DERIVADOS DE LA IMPLANTACIÓN DE GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES



c) Funcionamientos:  
Nueva centralidad con problemas de movilidad



B) Tipología edificatorias:  
Difícil integración paisajística

a) Ocupación:  
Gran consumo de suelo





A) Segregación física del casco histórico por el desnivel topográfico

B) Integración física de ambas zonas mediante un "colchón verde".

- Conectividad rodada y peatonal

- Accesibilidad de parcelas situadas en el borde del SUCU

- Tratamiento paisajístico de la nueva fachada

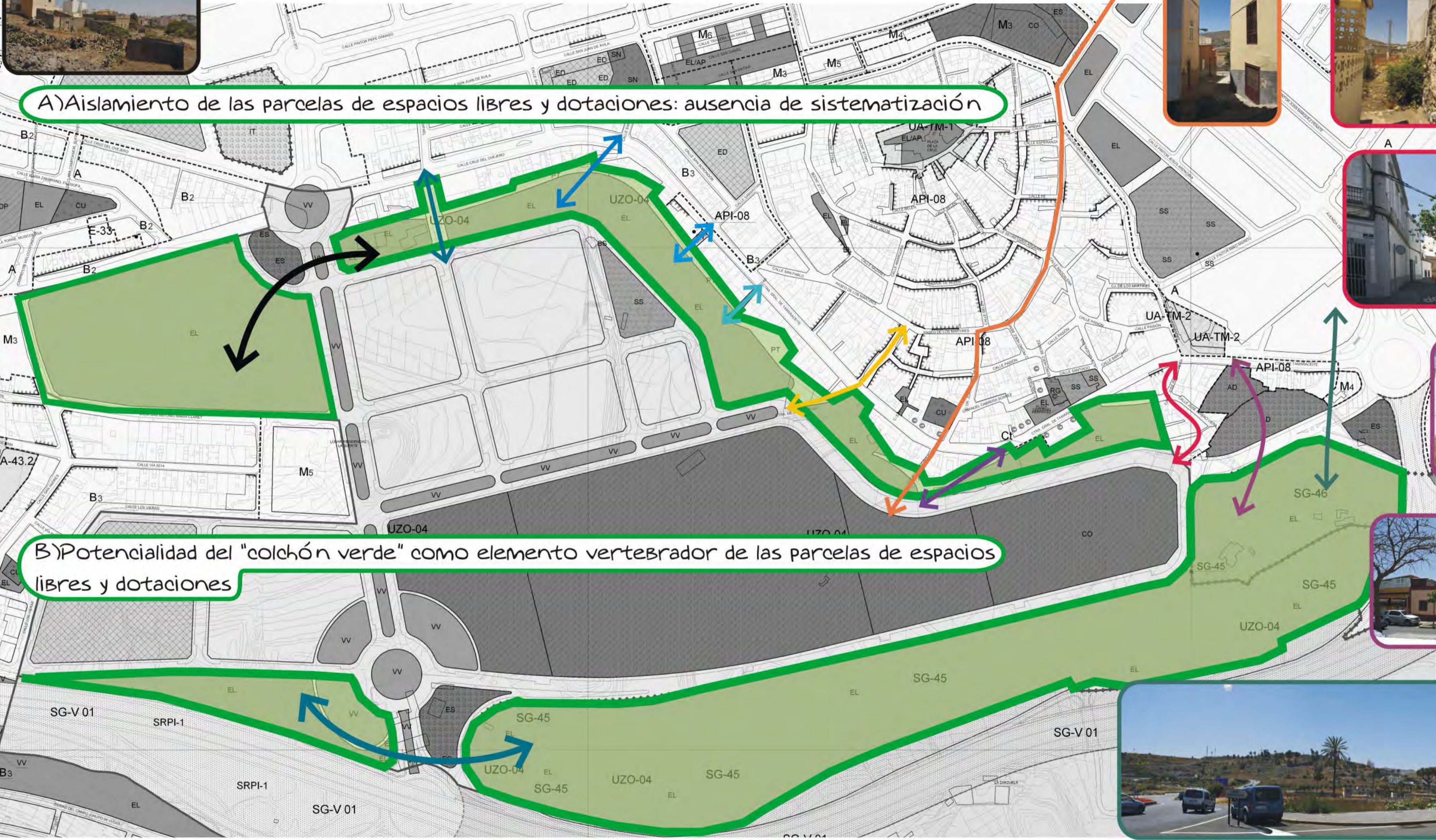




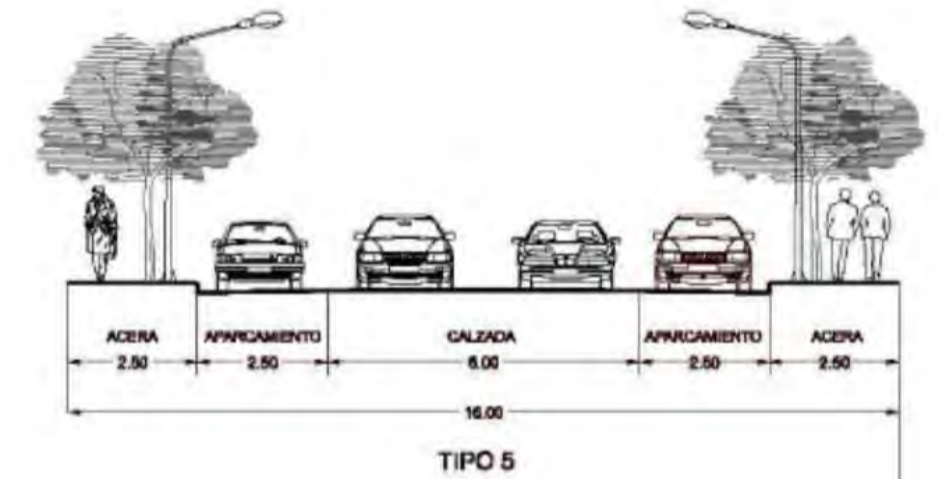
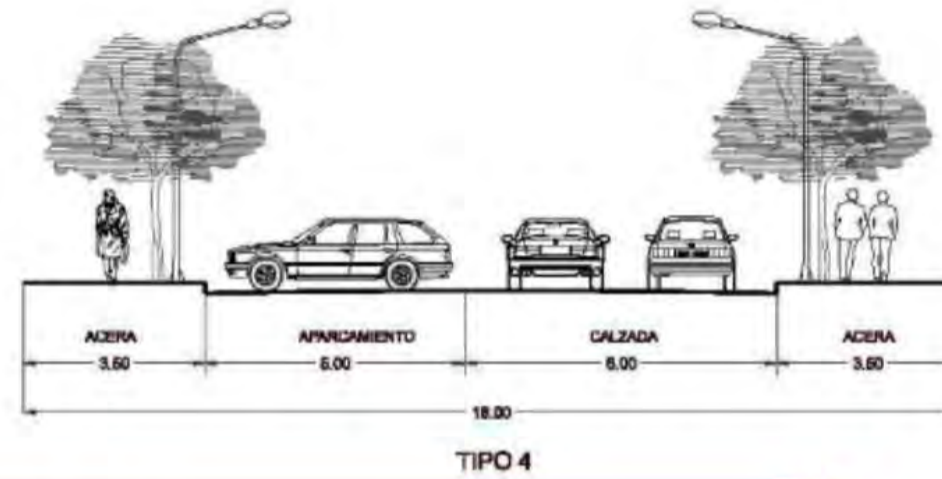
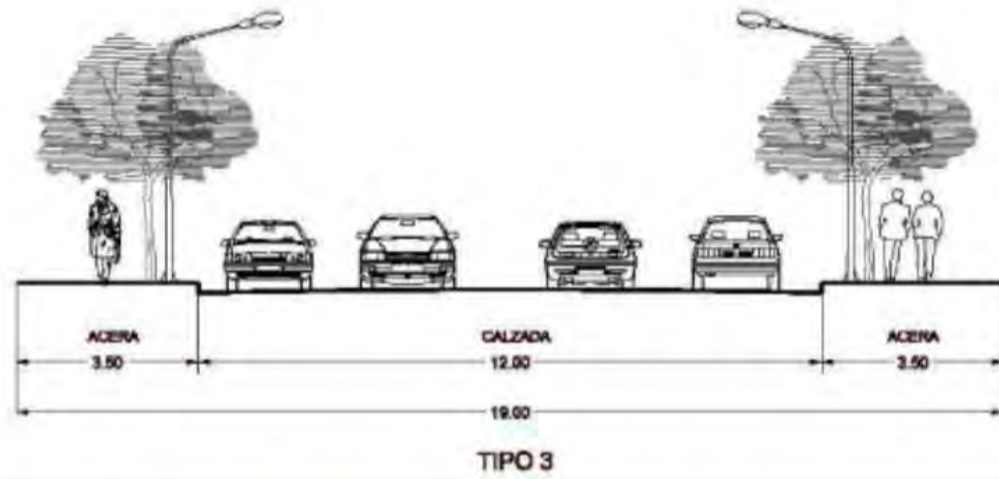
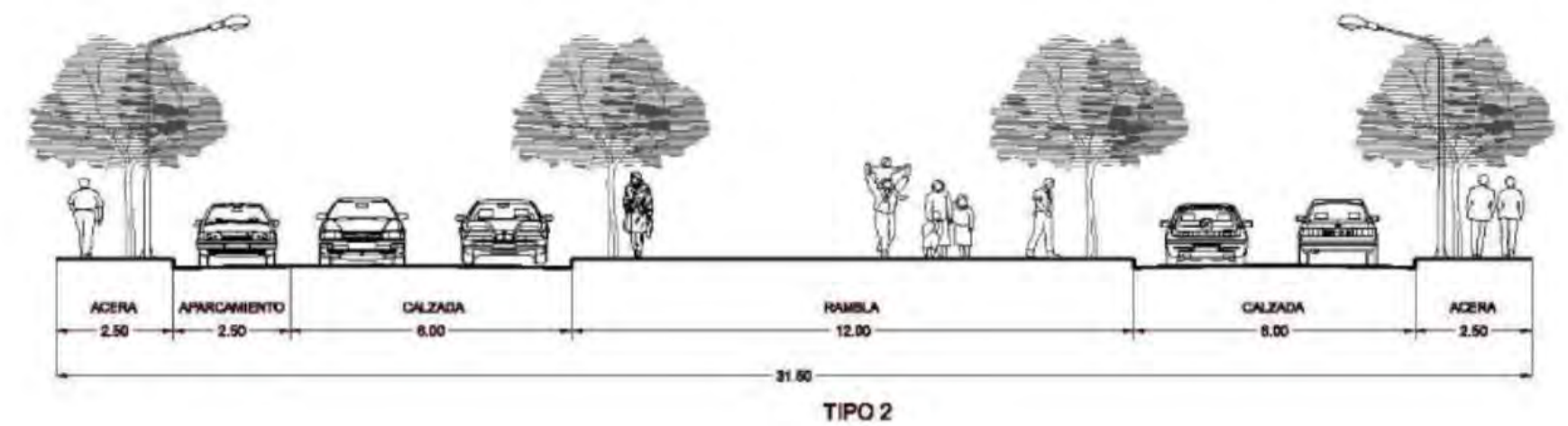
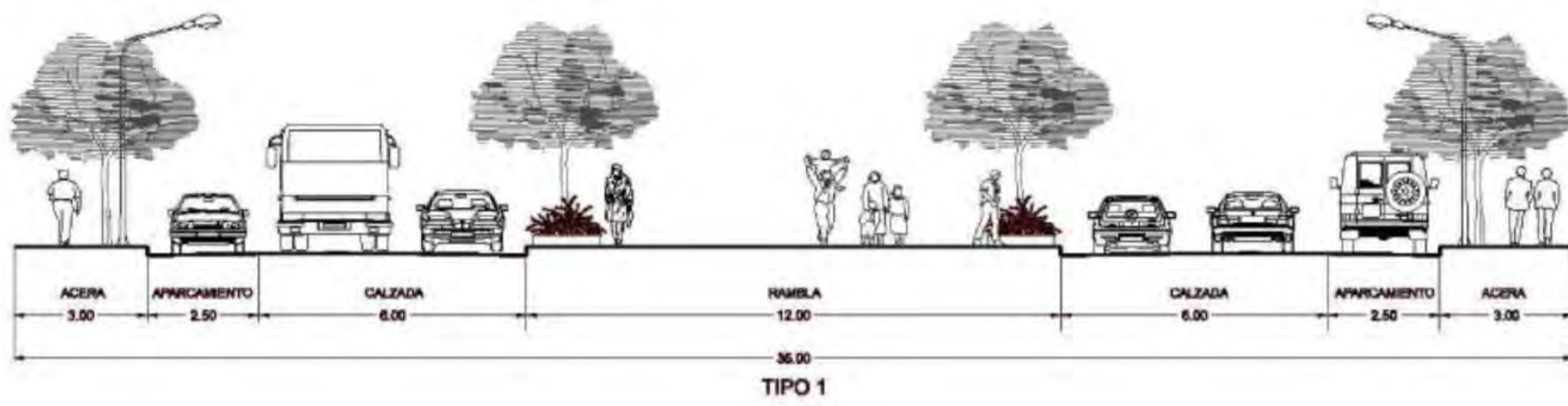


A) Aislamiento de las parcelas de espacios libres y dotaciones: ausencia de sistematización

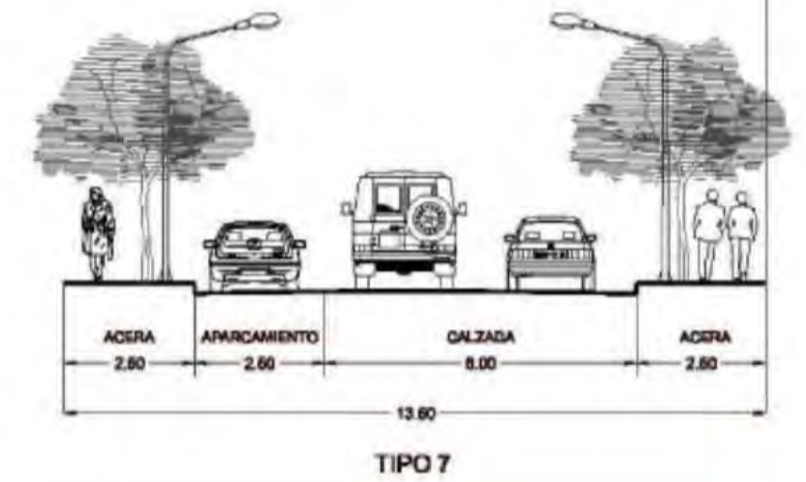
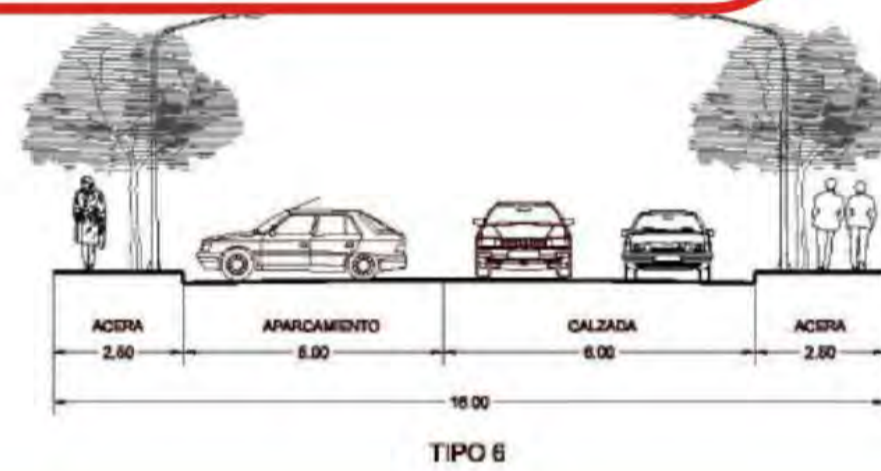
B) Potencialidad del "colchón verde" como elemento vertebrador de las parcelas de espacios libres y dotaciones



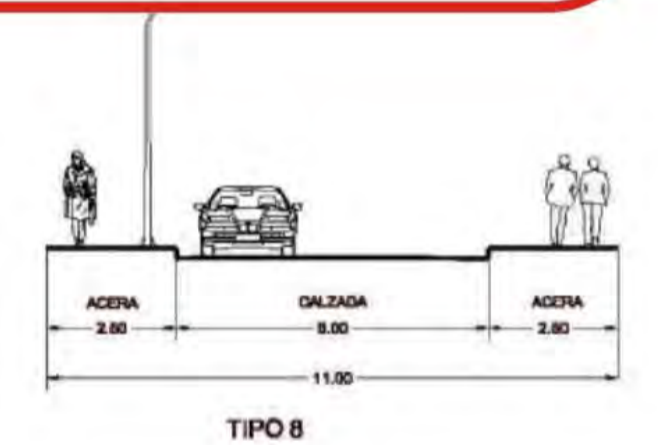
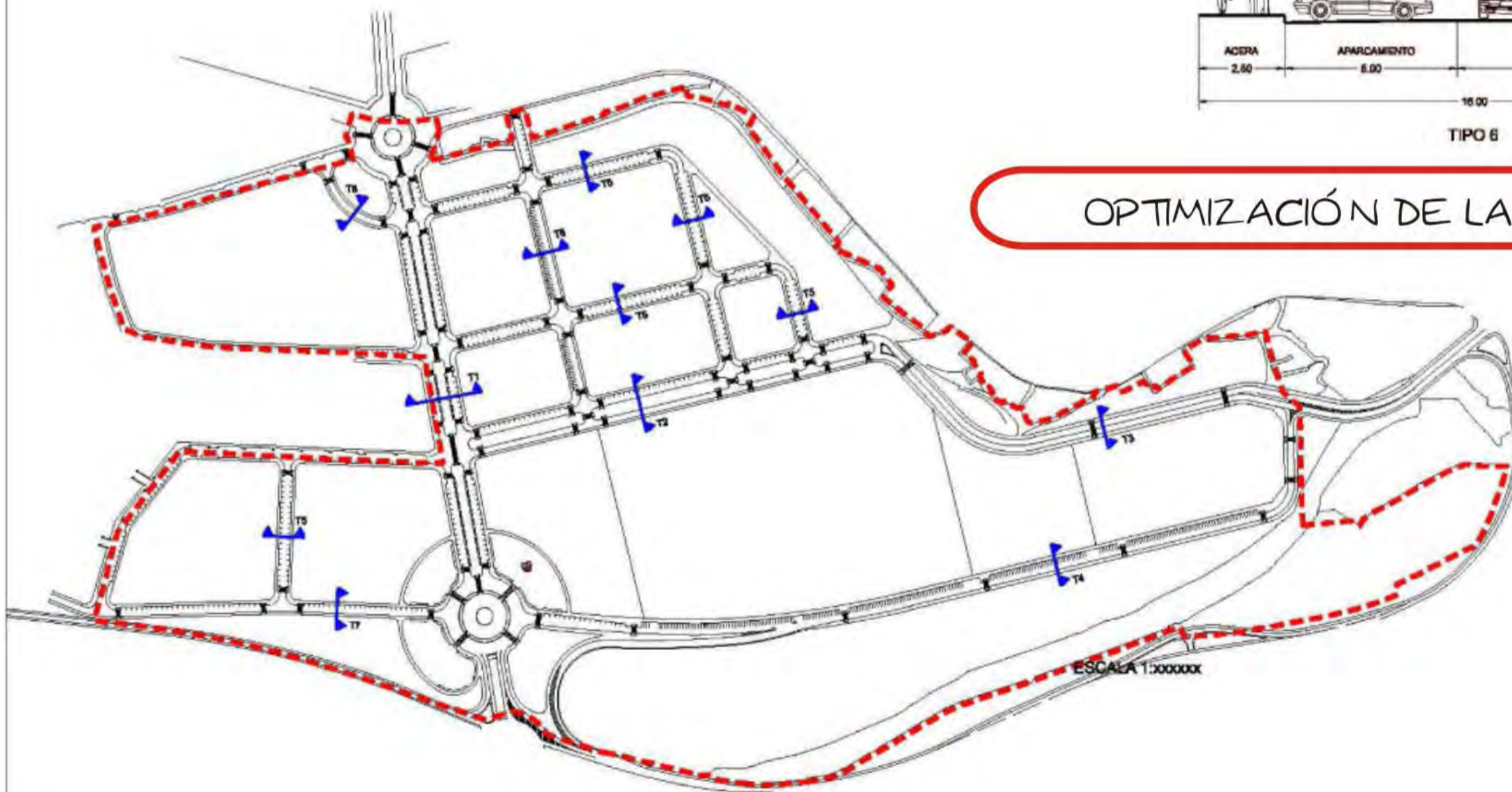




REFLEXIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE LA URBANIZACIÓN



OPTIMIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN



SECTOR UZO-04 "TAMARACEITE SUR".

Planes de Ordenación:  
RED VIARIA: SECCIONES



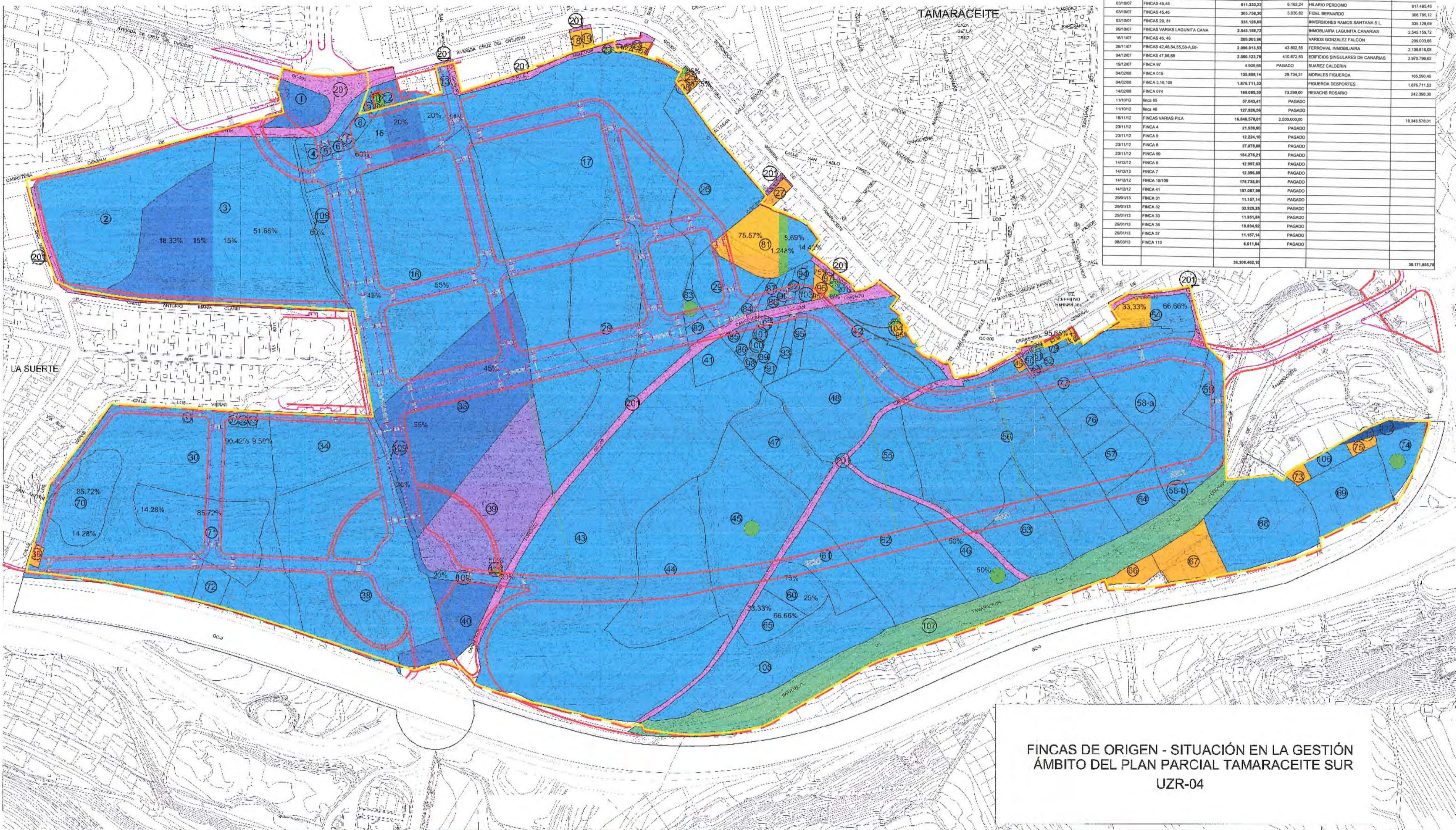


PROPUESTA AJUSTADA A LAS RASANTES EXISTENTES





FECHA	CONCEPTO	VALOR ADQUISICION	DIFERENCIA VALOR ADQUIRIDO Y A ENTREGAR	HOMBRE	VALOR A ENTREGAR
060907	PERMUTA FINCAS 26.43, 44	5.827.800,85		PROMOCIONES TERESME	5.827.800,85
210907	EXPROPIACION FINCA Nº 13	570.982,00	PAGADO	DEGRACIAS JUSTO FLACON	
031007	FINCAS 49.54,55,58-A,60,63,65,77	1.351.896,31	235.498,08	FELIX SANTIAGO MELIAN S.L.	1.586.681,29
031007	FINCAS 45,46	611.333,32	6.162,24	HILARIO PERDOMO	617.495,46
031007	FINCAS 45,46	305.758,30	3.036,82	FIDEL BERNARDO	308.795,12
031007	FINCAS 29, 81	335.128,89		INVERSIONES RAMOS SANTANA S.L.	335.128,89
091007	FINCAS VARIAS LAGUNITA CANA	2.545.159,72		INMOBILIARIA LAGUNITA CANARIAS	2.545.159,72
161107	FINCAS 46, 48	209.003,68		VARIOS GONZALEZ FALCON	209.003,68
261107	FINCAS 42,46,54,55,58-A,56	2.096.013,83	43.802,55	FERROVIAL INMOBILIARIA	2.139.816,38
041207	FINCAS 47,56,69	3.966.123,79	410.672,83	EDIFICIOS SINGULARES DE CANARIAS	2.970.796,62
191207	FINCA 87	4.906,66	PAGADO	SUAREZ CALDERIN	
040308	FINCA 015	135.896,14	29.734,31	MORALES FIGUEROA	165.590,45
040308	FINCA 3,16,109	1.876.711,33		FIGUEROA DESPORTES	1.876.711,33
140308	FINCA 074	168.899,30	73.299,00	BEXACHS ROSARIO	242.398,30
111012	FINCA 85	97.843,41	PAGADO		
111012	FINCA 46	127.826,56	PAGADO		
161112	FINCAS VARIAS PELA	16.646.576,01	2.500.000,00		19.146.576,01
231112	FINCA 4	21.539,90	PAGADO		
231112	FINCA 9	12.234,10	PAGADO		
231112	FINCA 8	37.078,06	PAGADO		
231112	FINCA 59	154.276,21	PAGADO		
141212	FINCA 6	12.897,43	PAGADO		
141212	FINCA 7	12.386,83	PAGADO		
141212	FINCA 19109	175.738,81	PAGADO		
141212	FINCA 41	197.067,96	PAGADO		
290913	FINCA 31	11.197,14	PAGADO		
290913	FINCA 32	33.929,36	PAGADO		
290913	FINCA 33	11.951,84	PAGADO		
290913	FINCA 36	19.834,82	PAGADO		
290913	FINCA 37	11.197,14	PAGADO		
080313	FINCA 110	6.611,84	PAGADO		
		36.508.462,10			36.171.853,76



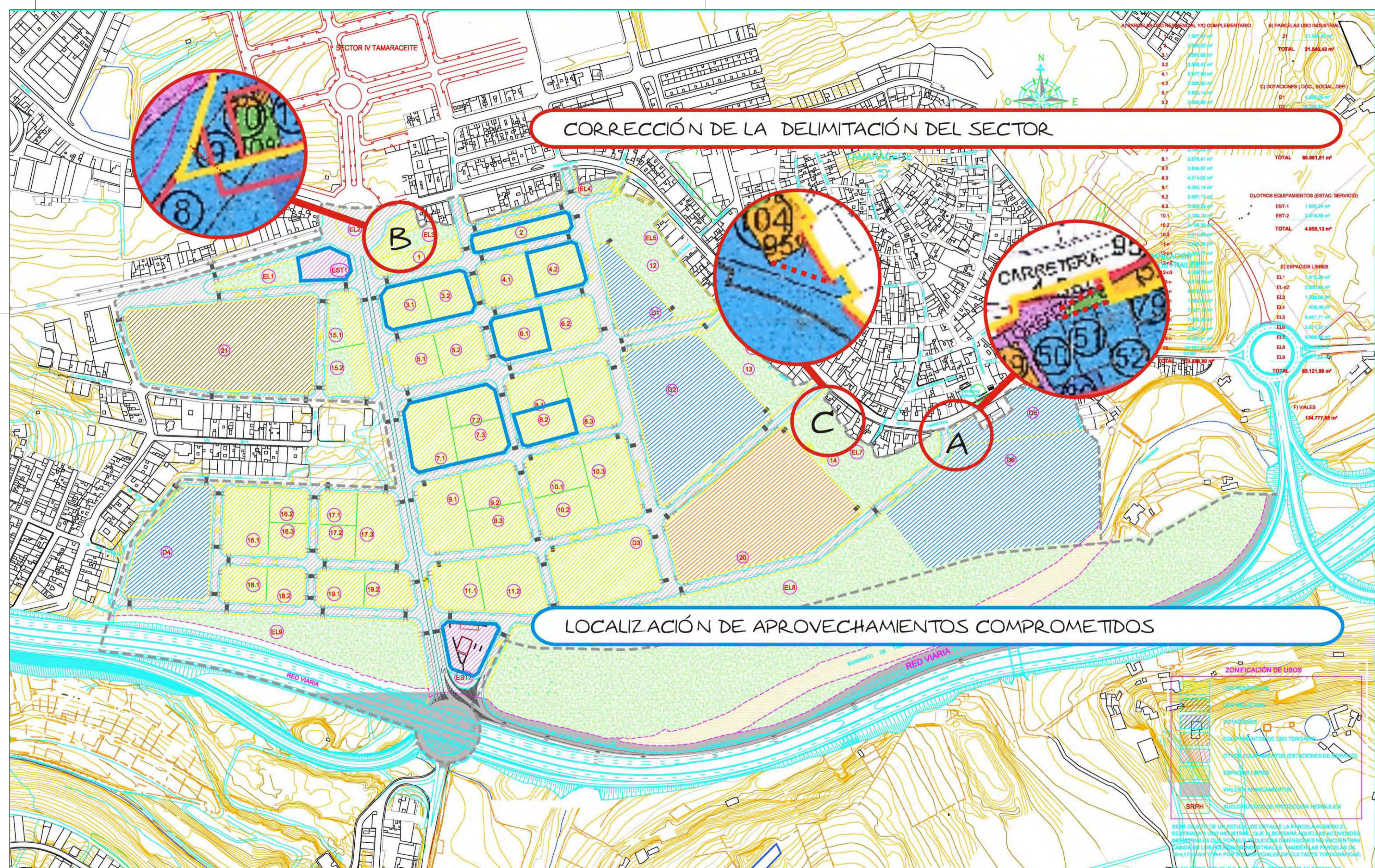
FINCAS DE ORIGEN - SITUACIÓN EN LA GESTIÓN  
 ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR  
 UZR-04

**SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

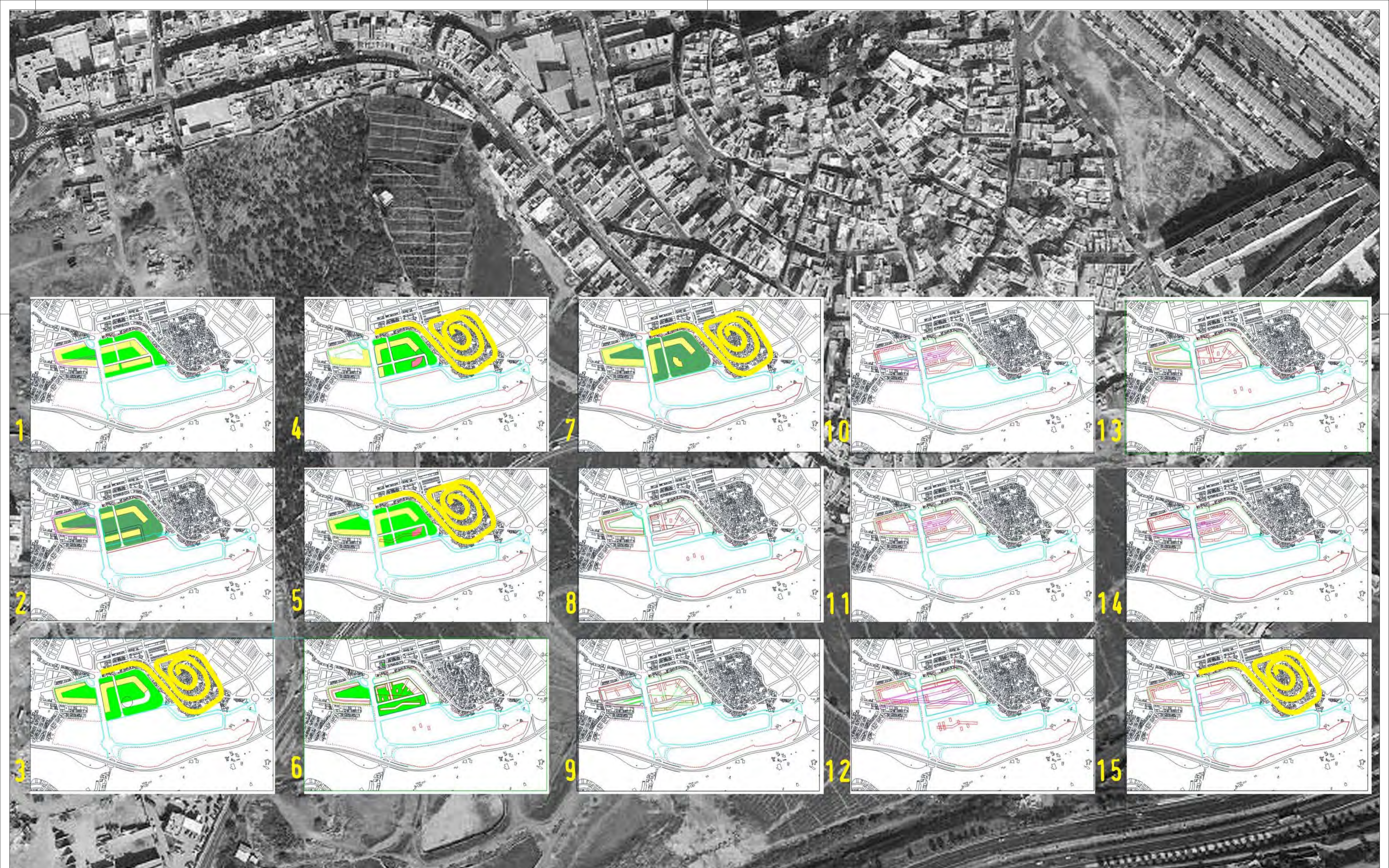
- FINCAS CON ACTA
- FINCAS CON CONVENIO
- FINCAS JPEF
- FINCAS SIN ACTA Y SIN JPEF
- FINCA MUNICIPAL CON DISPOSICIÓN GEURSA
- VIALES DE DOMINIO PÚBLICO
- CIA - CAUCE DE BARRANCO
- FINCA PROPIEDAD MUNICIPAL
- FINCAS CON ACTA Y JPEF

Fecha: ABRIL 2013 | Escala: 1:2.000 | Plano: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD PLANO RESUMEN | Plano nº: Hoja 1 de 6

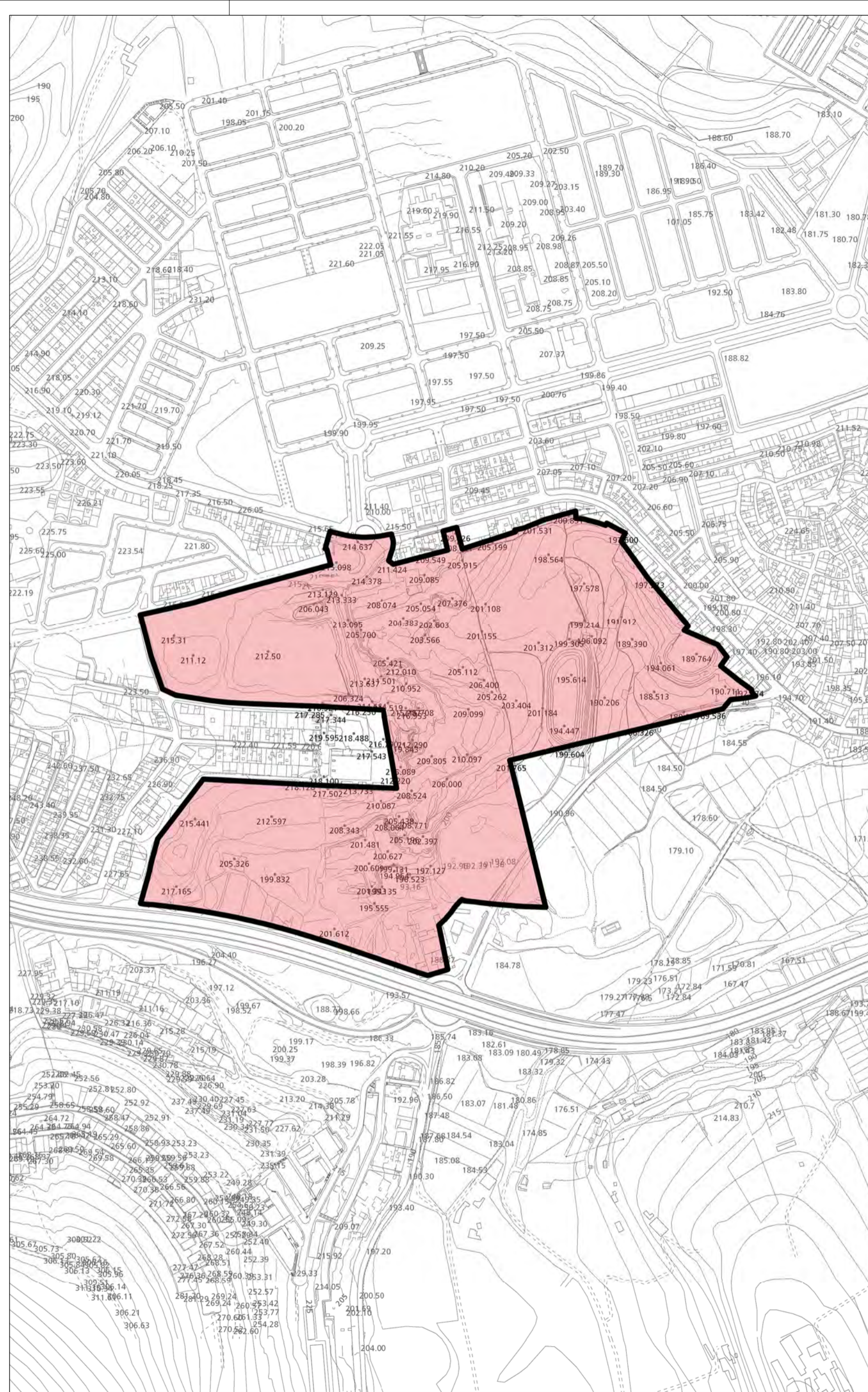
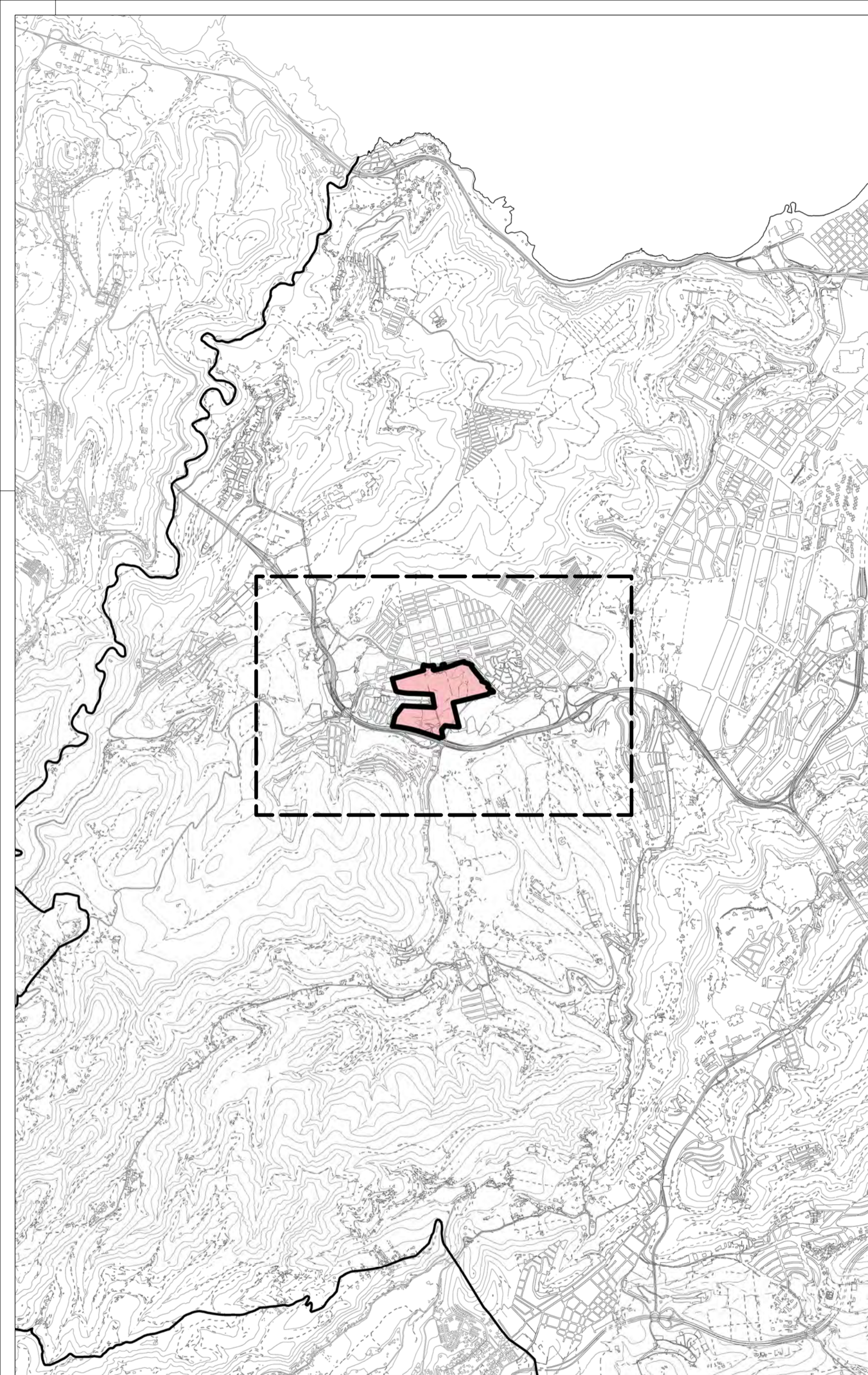












 **ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

MODIFICACIÓN DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL UZO-04. TAMARACEITE SUR

ABRIL 2014

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

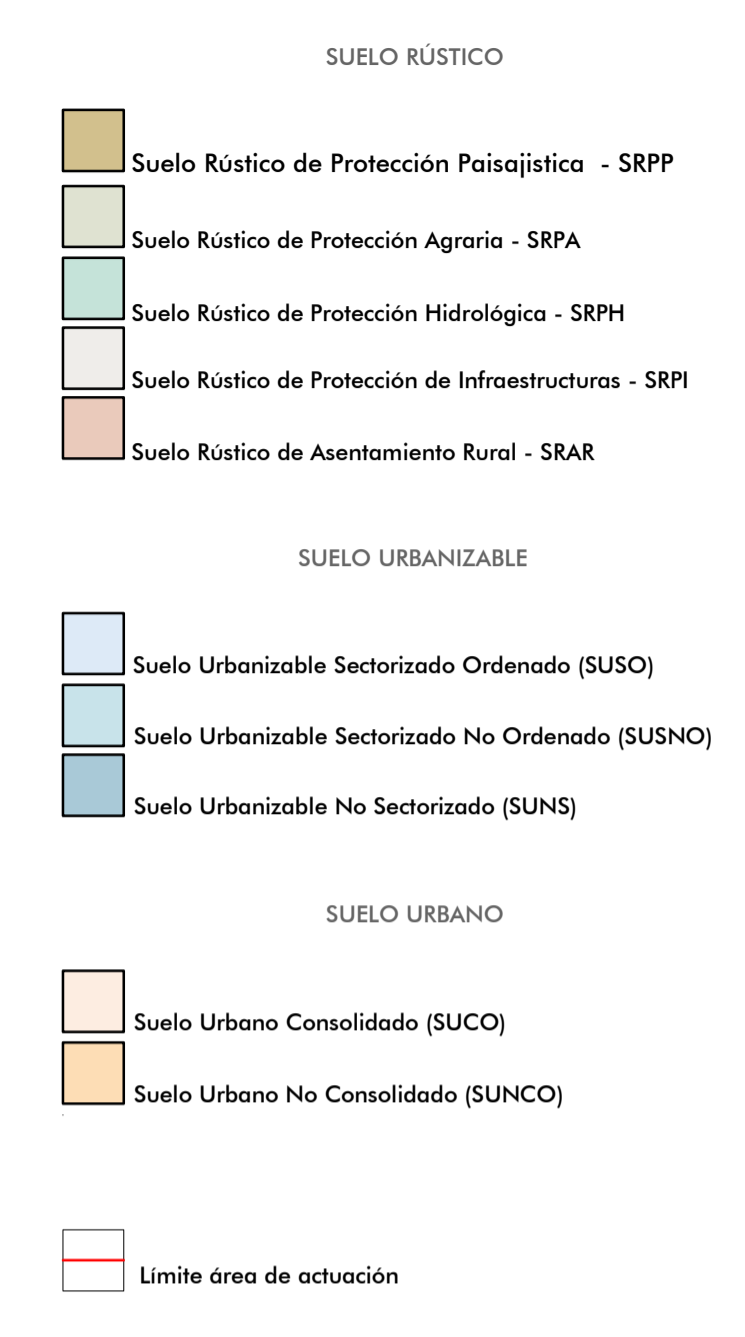
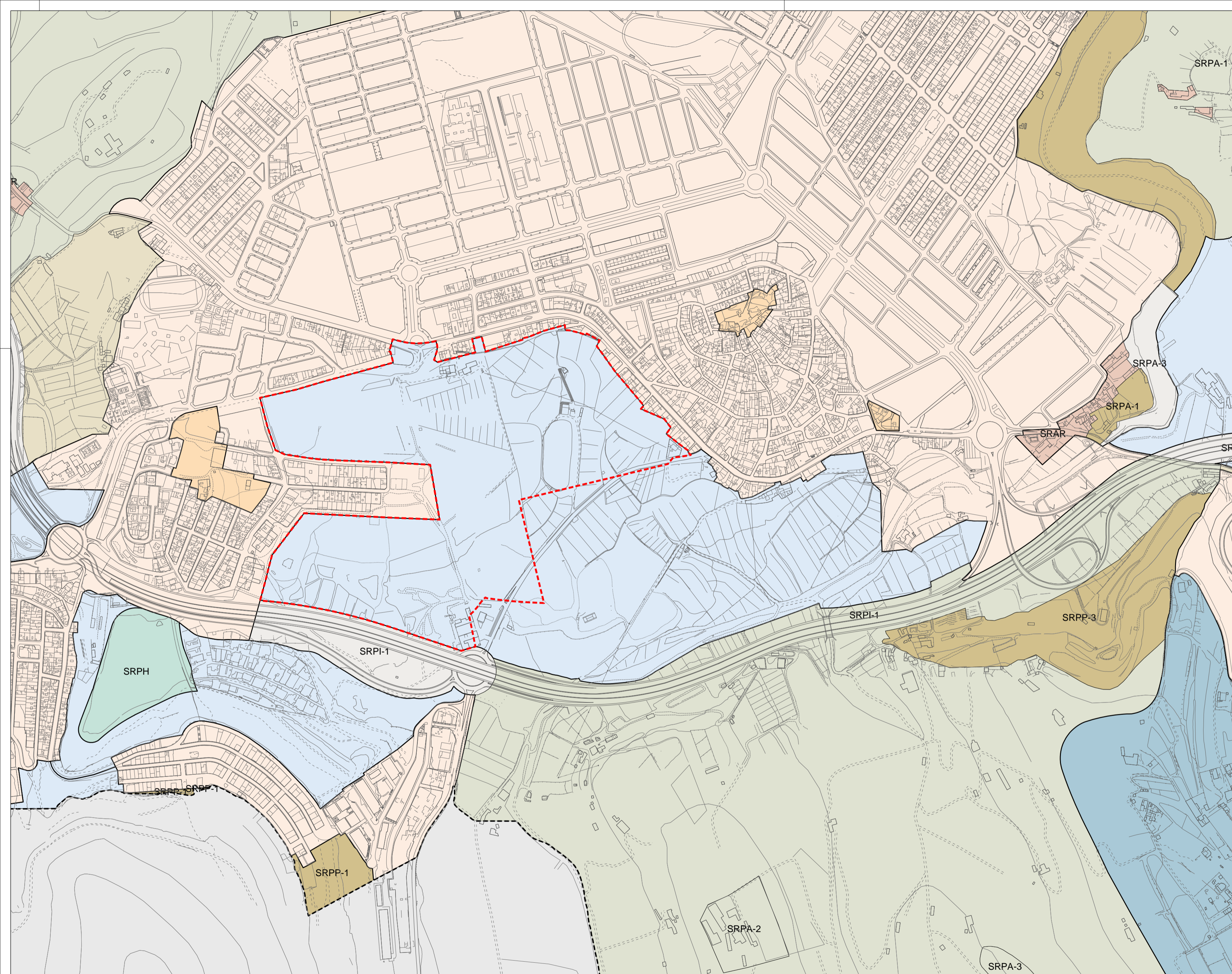
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO PLANO IU.1

ESCALA: 1 / 30.000

ESCALA: 1 / 5.000







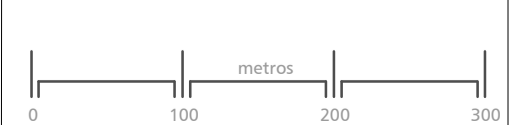
MODIFICACIÓN DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL UZO-04 . TAMARACEITE SUR

ABRIL 2014

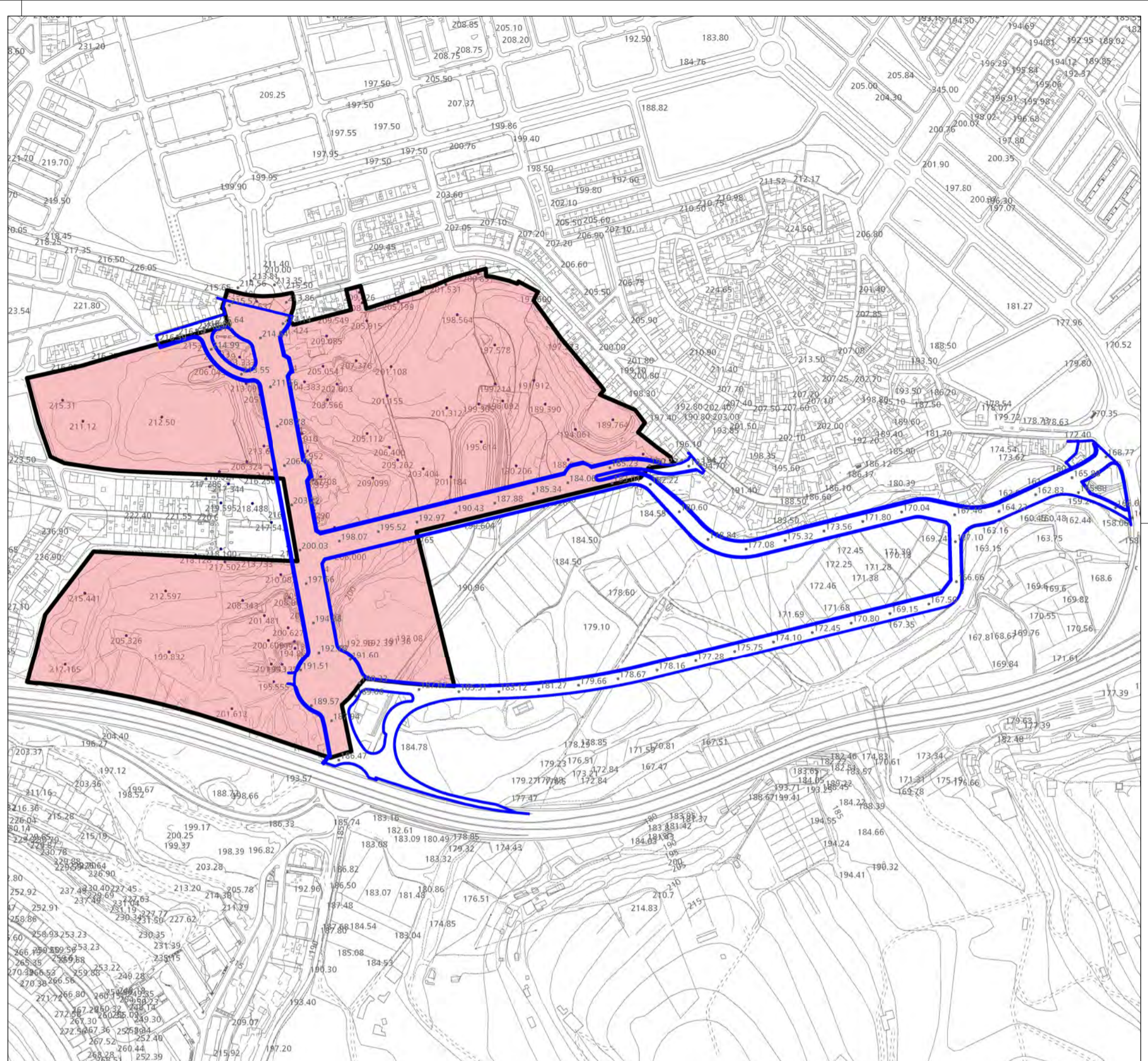
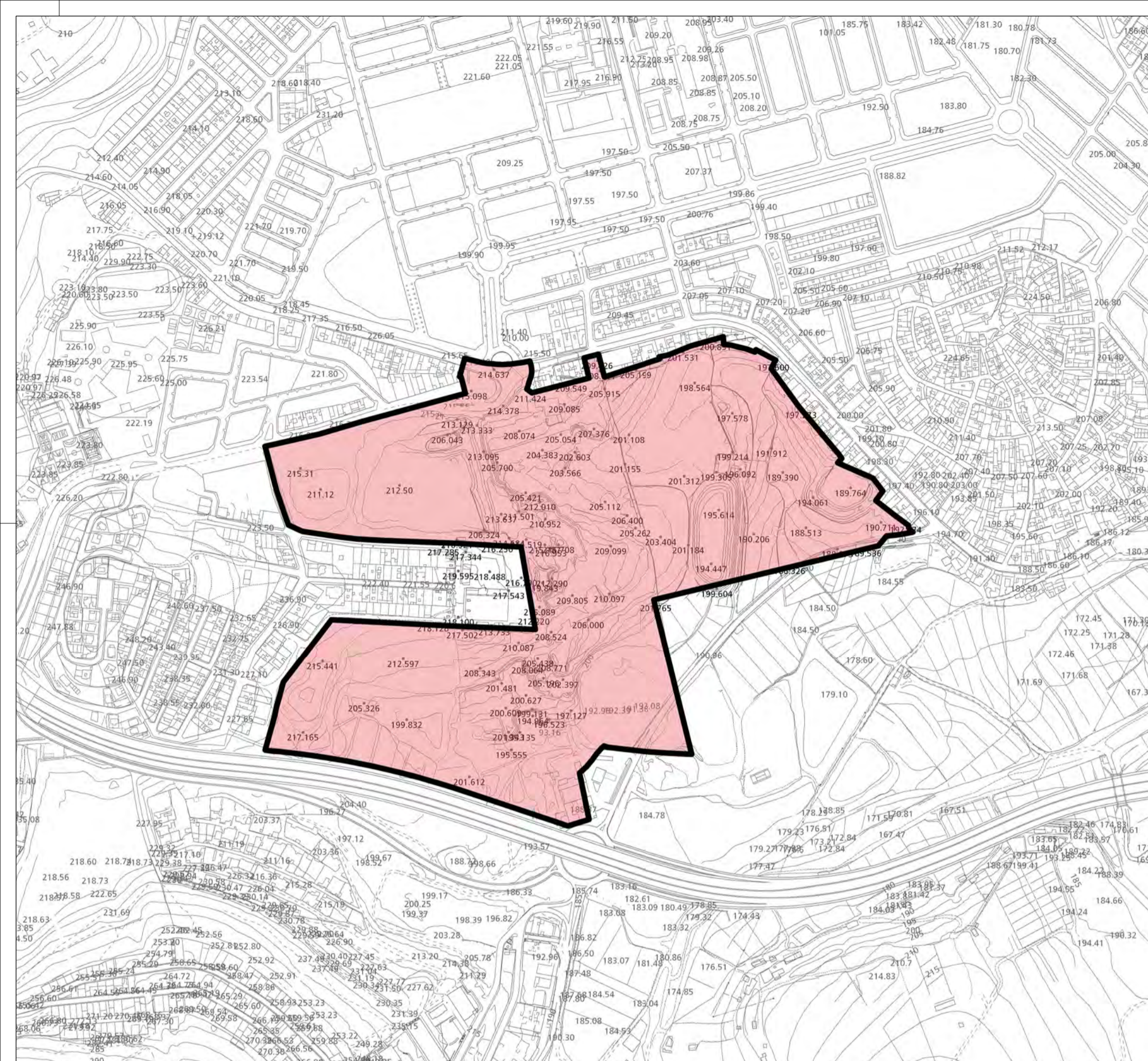
PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO PLANO IU.2

ESCALA: 1 / 5.000







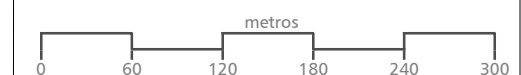
MODIFICACIÓN DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL UZO-04. TAMARACEITE SUR

ABRIL 2014

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

TOPOGRÁFICO PLANO IU.3

ESCALA: 1 / 5.000





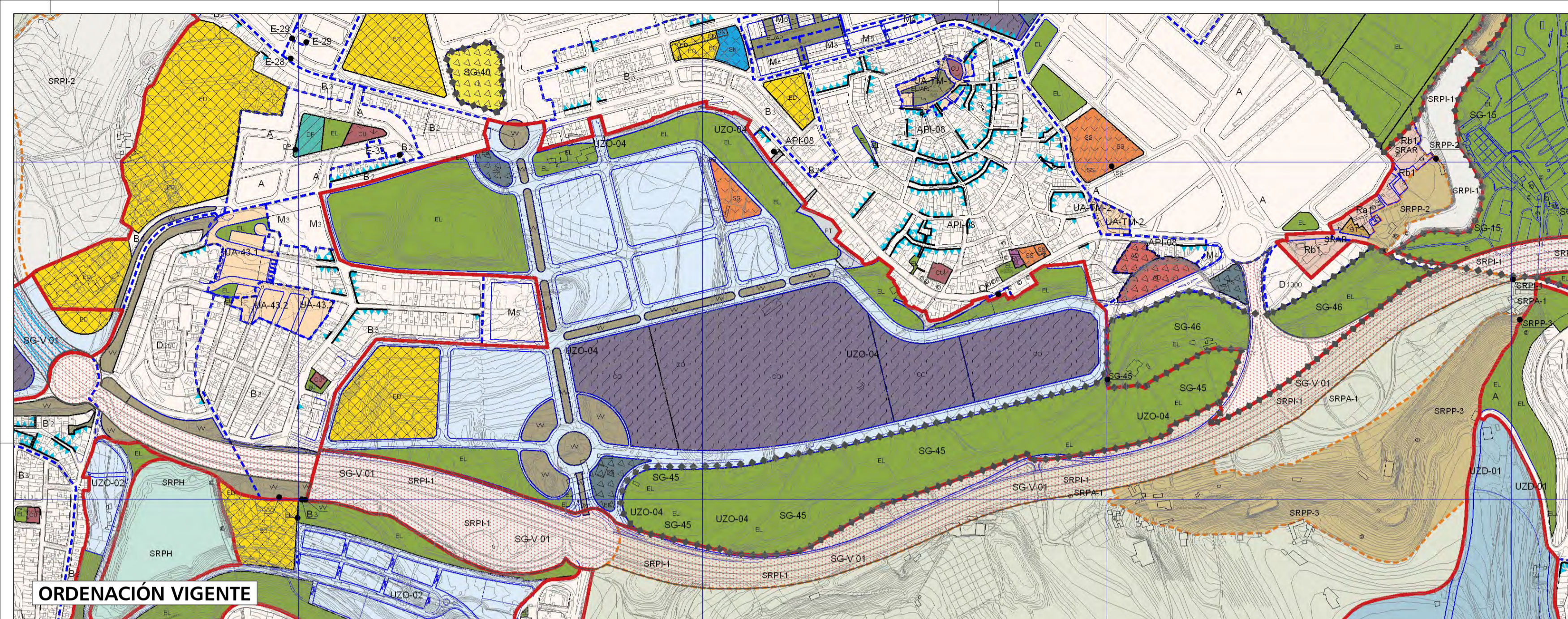
# Documento Borrador de la Modificación

## Planos de Ordenación

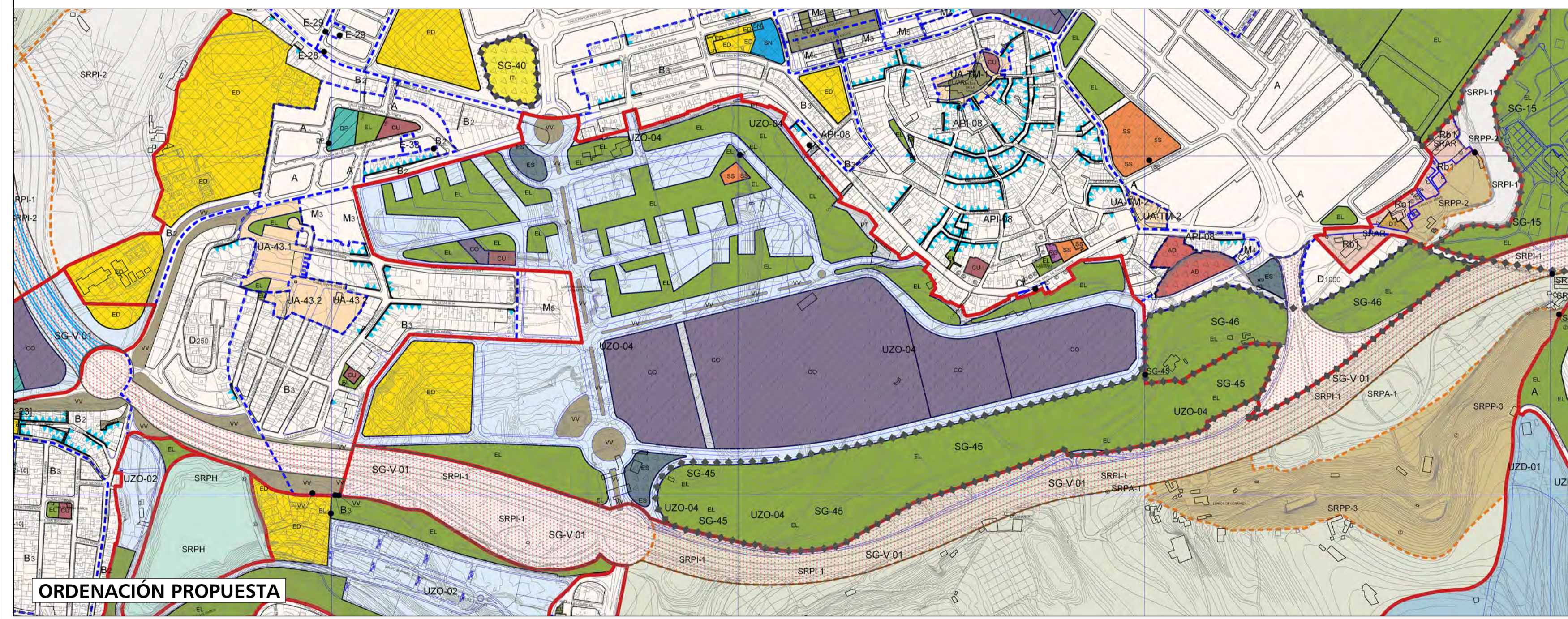
---

- O.1. Comparativo de la ordenación vigente y la propuesta.
  - O.2. Comparativo de los espacios libres.
  - O.3. Formalización de la propuesta.





**ORDENACIÓN VIGENTE**



**ORDENACIÓN PROPUESTA**

CATEGORÍAS DE SUELO			
SRPP	Suelo Rústico de Protección Paisajística	SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
SRPL	Suelo Rústico de Protección Costera		Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
SRPC	Suelo Rústico de Protección Cultural		Suelo Urbanizable No Ordenado
SRPA	Suelo Rústico de Protección Agraria		Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido
SRPH	Suelo Rústico de Protección Hidrológica		Suelo Urbano Consolidado
SRPI	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras		Suelo Urbano No Consolidado

ÁREAS DIFERENCIADAS			
API	Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado	UZI	Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado
APR	Suelo Urbano con Planeamiento Remitido	UZR	Suelo Urbanizable con Planeamiento Remitido
UA	Unidad de Actuación	UZO	Suelo Urbanizable Ordenado por el PGO
AD	Actuación de Dotación	UZD	Suelo Urbanizable Diferido
DET	Estudio de Detalle	SG	Sistema General de Dotaciones y Espacios Libres
ESR	Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico	SGV	Sistema General Viario

NORMAS ZONALES			
B	Barrio	Bt	Barrio Tradicional
D	Baja Densidad	Dh	Baja Densidad en Hilería
Ca	Casas Adosadas	Ct	Casas Terreras
M	Manzana Cerrada	Mr	Manzana de Renovación
Vp	Vivienda en Régimen de Protección	H	Bloque Abierto
A	Áreas Agotadas	S	Singular
E	Específica	I	Industrial
Ra	Edificaciones Adosadas en Asentamiento Rural	Rb	Baja Densidad en Asentamiento Rural

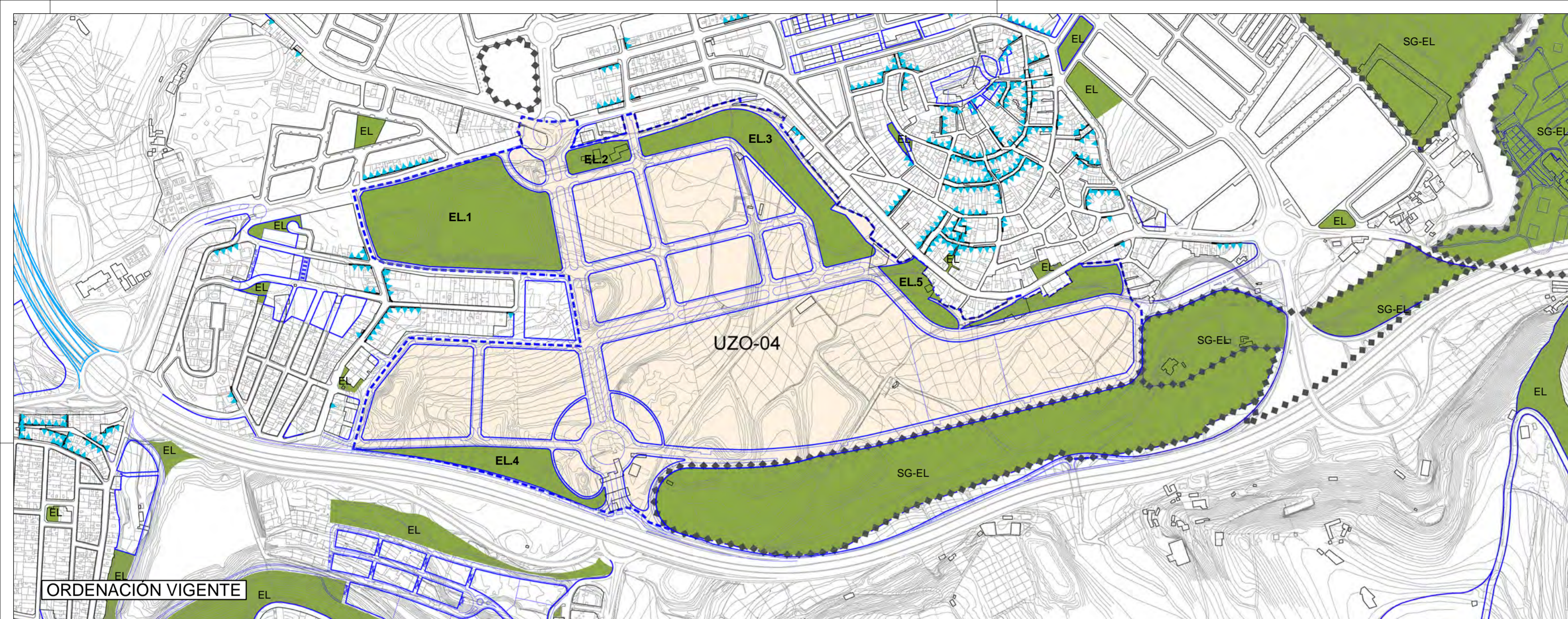
DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES			
EL	Espacio Libre	EL/AP	Espacio Libre sobre Aparcamiento subterráneo
ED	Educativo	SN	Sanitario
SS	Servicio Sociales	DP	Deportivo
CU	Cultural	RG	Religioso
AD	Administración Pública	SP	Servicio Público
HT	Hotel	CO	Comercial
OF	Oficinas	IT	Intercambiador de Transporte
AP	Aparcamiento en Edificio	ES	Estación de Servicio
PT	Plataforma de Tránsito	VV	Zona Viaria Verde
ZL	Zona Libre en Asentamiento Rural	DT	Dotación en Asentamiento Rural

LÍMITES Y SÍMBOLOS		
S.G. de Dotaciones y Espacios Libres	Término Municipal	Cambio de Alenación
Áreas Diferenciadas y Normas Zonales	Paisaje Protegido	Catálogo Municipal
Deslinde Marítimo-Terrestre	Clasificación de Suelo	Monumento Natural
	Categoría de Suelo Rústico	Nueva Alineación
	Nuevo Trazado Viario	

La delimitación de los Asentamientos Rurales y de los Suelos Urbanos y Urbanizables en los ámbitos de los Espacios Protegidos tienen un exclusivo carácter informativo y de lectura de modelo de ordenación territorial. Se remite la consulta jurídicamente válida de sus determinaciones al Planeamiento territorial del Espacio Protegido respectivo.



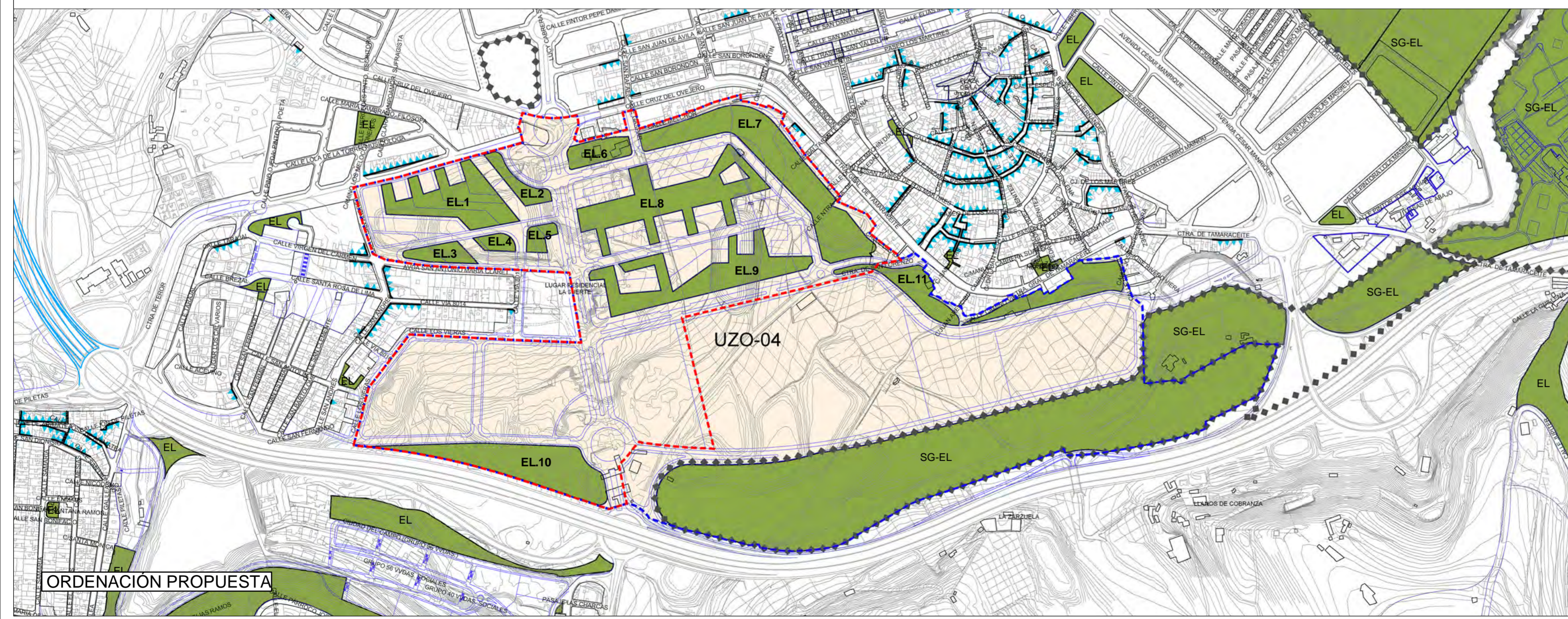




\* UZO-04. PLAN GENERAL 2012

- EL-1: 37.158 m<sup>2</sup>
- EL-2: 3.729 m<sup>2</sup>
- EL-3: 24.608 m<sup>2</sup>
- EL-4: 7.512 m<sup>2</sup>
- EL-5: 11.868 m<sup>2</sup>

TOTAL PGO2012: 84.875 m<sup>2</sup>



\* UZO-04 MODIFICACIÓN

- EL-1: 10.038 m<sup>2</sup>
- EL-2: 2.282 m<sup>2</sup>
- EL-3: 2.264 m<sup>2</sup>
- EL-4: 1.217 m<sup>2</sup>
- EL-5: 1.392 m<sup>2</sup>
- EL-6: 3.071 m<sup>2</sup>
- EL-7: 18.555 m<sup>2</sup>
- EL-8: 14.361 m<sup>2</sup>
- EL-9: 12.813 m<sup>2</sup>
- EL-10: 12.887 m<sup>2</sup>
- EL-11: 11.868 m<sup>2</sup>

TOTAL MODIFICACIÓN: 90.748 m<sup>2</sup>

- Espacio Libre
- UZO-04
- Área de actuación

MODIFICACIÓN DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL UZO-04 . TAMARACEITE SUR

ABRIL 2014

PLANOS DE ORDENACIÓN

COMPARATIVO ESPACIOS LIBRES PLANO 0.2

ESCALA: 1 / 5.000





