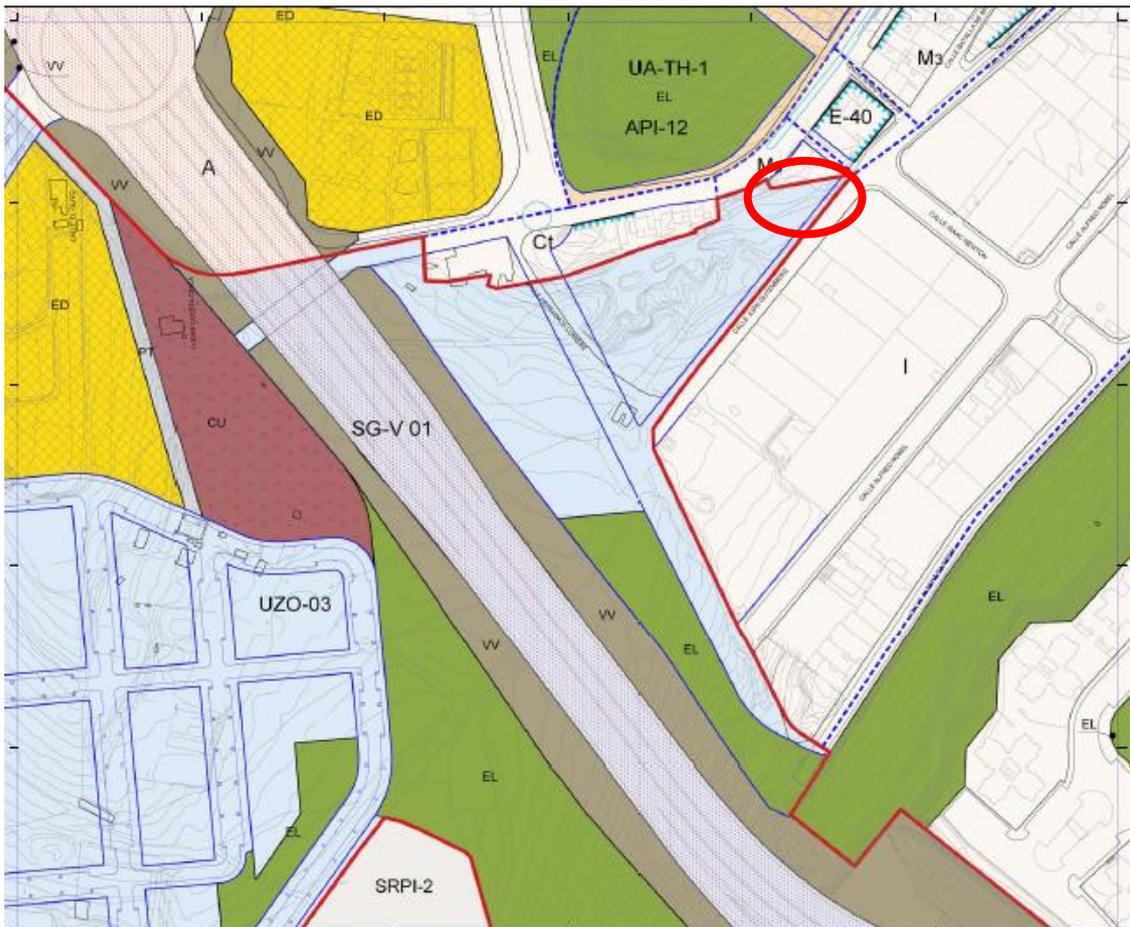


**MODIFICACIÓN MENOR  
DE LA CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DEL PGO DE LAS PALMAS DE  
GRAN CANARIA EN RELACIÓN A LA PARCELA  
INCLUIDA EN EL SECTOR UZO-03 ALMATRICHE II,  
SITUADA ENTRE LA RECTA DE LOS TARAHALES  
Y LA CALLE JUAN GUTEMBERG**



**PROMOTOR:  
HEREDEROS DE DOÑA ROSARIO GARCÍA ALMEIDA**

**JULIO DE 2019**

# ÍNDICE

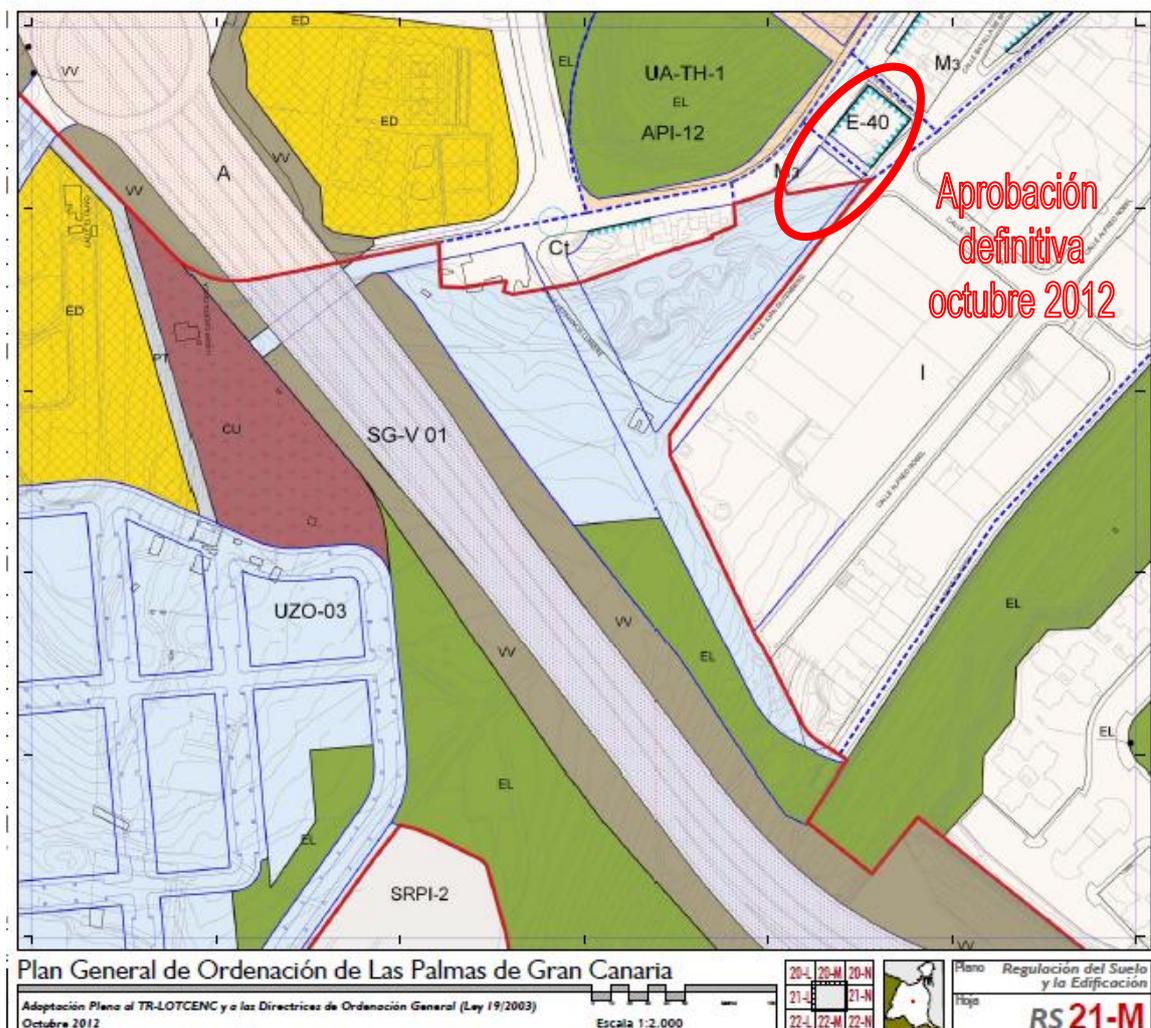
- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN
- 3.- ÁMBITO Y AJUSTES DE LA MODIFICACIÓN
  - 3.1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
  - 3.2.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN
  - 3.3.- AJUSTES DE LA ORDENACIÓN: ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA
- 4.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- 5.- MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 6.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- 7.- ALTERNATIVA PLANTEADA
- 8.- ANEXO DOCUMENTOS EN VIGOR
  - 8.1.- NORMA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN VIGOR
    - 8.1.1.- CAPÍTULO 5.13 NORMA ZONAL E
  - 8.2.- PLANOS DE REGULACIÓN DE SUELO Y LA EDIFICACIÓN
  - 8.3.- PLANOS DE GESTIÓN DEL SUELO Y PROGRAMACIÓN
  - 8.4.- PLANOS GENERALES DE ORDENACIÓN
    - GE01 ESTRUCTURA TERRITORIAL
    - GE02 CLASES Y CATEGORIAS DE SUELO
    - GE03 ÁREAS DIFERENCIADAS
- 9.- ANEXO DE DOCUMENTOS MODIFICADOS
  - 9.1.- NORMA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA
    - 7.1.1.- CAPÍTULO 5.13 NORMA ZONAL E
  - 9.2.- PLANOS DE REGULACIÓN DE SUELO Y LA EDIFICACIÓN
  - 9.3.- PLANOS DE GESTIÓN DEL SUELO Y PROGRAMACIÓN
  - 9.4.- PLANOS GENERALES DE ORDENACIÓN
    - GE01 ESTRUCTURA TERRITORIAL
    - GE02 CLASES Y CATEGORIAS DE SUELO
    - GE03 AREAS DIFERENCIADAS
- 10.- ÁMBITO DEL UZO-03 ALMATRICHE II
- 11.- CONVENIO URBANÍSTICO FIRMADO

## 1.- ANTECEDENTES

El presente documento se corresponde con la **propuesta definitiva** de nueva ordenación pormenorizada en la presente Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en una parcela incluida en el Sector UZO-03 Almatriche II del PGO de Las Palmas de Gran Canaria, entre la calle Juan Gutemberg y la Recta de Los Tarahales.

Por resolución del Director General de Ordenación del Territorio se publicó en el Boletín Oficial de Canarias número 237, de **4 de diciembre de 2012**, el acuerdo adoptado, en sesión celebrada el 29 de octubre de 2012, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, por el que se **aprobó definitivamente** la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al TR-LOTENC'00, y a las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, con las modificaciones y Convenios urbanísticos incorporadas al mismo.

El referido instrumento de ordenación **clasificó, la mayor parte del suelo al que se refiere esta propuesta de Modificación Menor, como suelo urbanizable sectorizado ordenado, UZO-03 Almatriche II, y la otra parte como suelo urbano con norma zonal M3, dejando sólo una pequeña parte dentro de la ordenanza específica E-40.**



Por esta razón, en su momento, doña Rosario García Almeida, interpuso recurso contencioso administrativo nº 22/2013 contra el citado acuerdo de 29 de octubre de 2012 adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en el que se solicitó la nulidad de las determinaciones de la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al TR-LOTENC'00, y a las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en cuanto a las determinaciones referidas a la pieza de suelo conformada por las dos fincas siguientes de su propiedad:

- A. Trozo de terreno de laderas y pastos, en paraje de San Lorenzo término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. Ocupa una superficie de **seis áreas y cincuenta centiáreas**, o sea, seiscientos cincuenta metros cuadrados. Linda: al Norte, con la carretera que de esta Ciudad se dirige a Agaete; al Sur, con terrenos de don Juan Guerra; al Este, con camino de Las Tunerillas que le separa de terrenos de don Abel Cárdenes Cabrera y de doña María Martel; y al Oeste, con los de don Juan Santana.

TÍTULO: Herencia formalizada en escritura de fecha 14 de septiembre de 2016, autorizada en Las Palmas de Gran Canaria, por el Notario Don Gerardo Burgos Bravo, nº de protocolo 2.015.

INCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad número cinco, inscrita en el Tomo: 3334, Libro: 1387, Folio 62, Inscripción: 5 Finca número 108.090.

CARGAS POR PROCEDENCIA: NO hay cargas registradas.

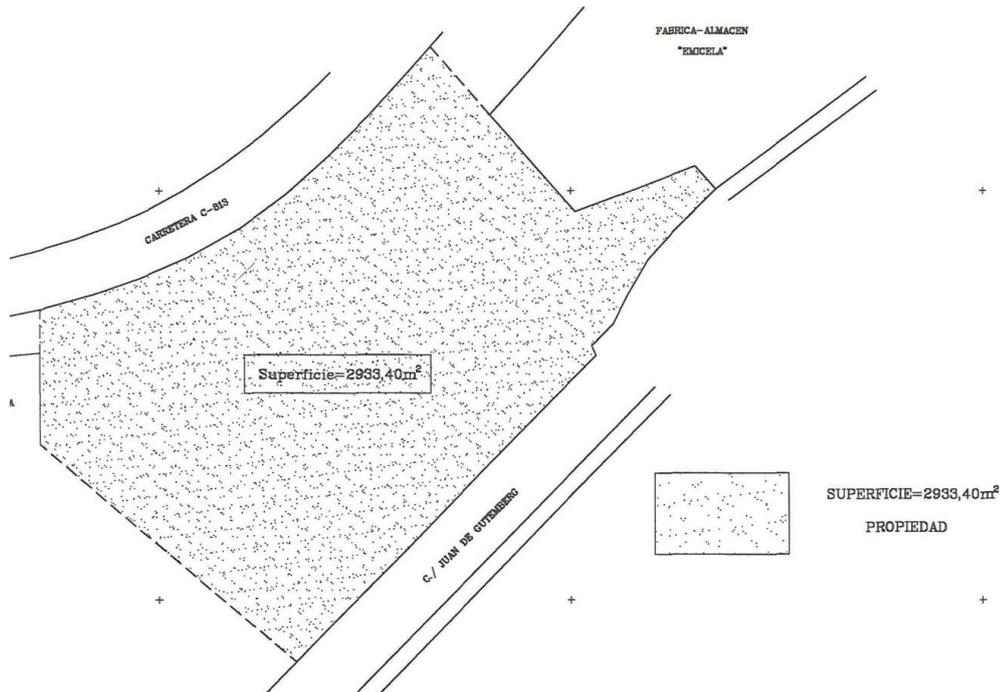
- B. TROZO DE TERRENO de secano que es parte de la finca conocida por la primera parte al Naciente del Lomo de las Tunerillas en el lugar conocido como Cuesta Chica, del término municipal de esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Es de forma sensiblemente triangular. Ocupa una superficie de trece áreas diez centiáreas, o sea, **mil trescientos diez metros cuadrados**. Linda: al Norte, con trasera de solares y casas que dan a la carretera de Las Palmas a Tamaraceite, y en parte con trozo de terreno del comprador don Juan Díaz Pérez; al Sur, con calle de la Urbanización en proyecto; al Este, con trasera de solares y casas que dan a la carretera de Las Palmas a Tamaraceite y en parte con trozo de terreno del comprador don Juan Díaz Pérez; y al Poniente, con resto de la finca principal que se reservan los vendedores.

TÍTULO: Herencia formalizada en escritura de fecha 14 de septiembre de 2016, autorizada en Las Palmas de Gran Canaria, por el Notario Don Gerardo Burgos Bravo, nº de protocolo 2.015.

INCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad número cinco, inscrita en el Tomo: 3334 Libro: 1387, Folio: 64, Inscripción: 2, Finca número 108.092.

CARGAS POR PROCEDENCIA: NO hay cargas registradas.

Frente a los 1.960 m<sup>2</sup> cuadrados que figuran en los títulos de propiedad, se ha realizado levantamiento planimétrico por el ingeniero Topógrafo don Julio Montesdeoca Naranjo, según el cual las referidas fincas tienen una superficie real de **2.933,40 m<sup>2</sup>**.



Superficie real de la parcela según el levantamiento realizado por el Topógrafo don Julio Montesdeoca Naranjo

Dicha cabida real difiere, asimismo, de los 2.235 m<sup>2</sup> que figuran en el catastro, una vez deducida la superficie afectada por ampliación de viales.

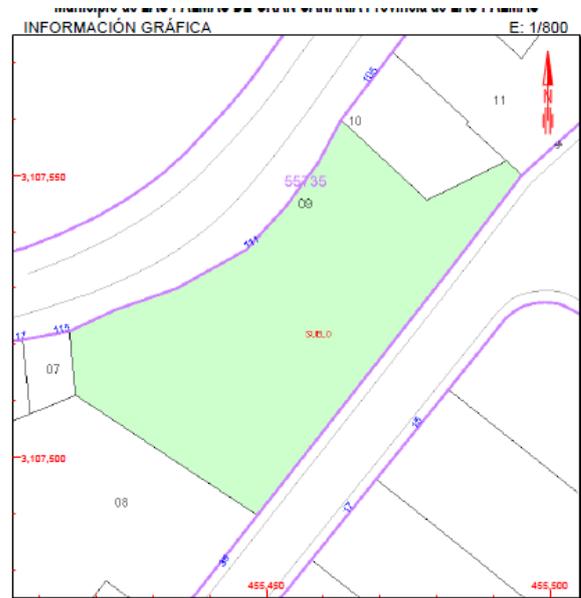
**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
5573509DS057S0001LL

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	
CR TARAHALES 111 Suelo	
35013 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
--	--

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN		
CR TARAHALES 111		
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA
0	2.235	Suelo sin edificar



A todos los efectos, la superficie a tener en cuenta en el presente documento es la superficie real de dichas fincas, siendo ésta de 2.933,40 m<sup>2</sup>.

A esos efectos, la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias resuelve el recurso mediante la sentencia nº 270/2017, de 21 de junio, cuyo fallo es el siguiente:

*Que debemos estimar y estimamos solo en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto (...) el cual declaramos nulo en cuanto la clasificación y categorización de parte de los terrenos propiedad de los demandantes como suelo urbanizable, con reconocimiento de su condición de suelo urbano, si bien desestimando la pretensión de su categorización como suelo urbano consolidado por la urbanización.*

El 18 de octubre de 2017, la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, declaró la firmeza de la sentencia al haber transcurrido los plazos establecidos legalmente para interponer los recursos contra la misma.

A la vista de la sentencia nº 270/2017, de 21 de junio, y de la firmeza de la misma, a través de la Modificación Menor que en estos momentos planteamos al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, se ejecutaría el Convenio urbanístico que de manera consensuada se ha firmado entre la propiedad de los terrenos y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, el 12 de marzo de 2018, que abarca la totalidad del suelo, con sujeción a las estipulaciones que en el mismo se recogen.

Como tal modificación de planeamiento y a pesar de la escasa entidad del cambio de ordenación, es de aplicación lo regulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de 2013, de Evaluación Ambiental.

Como ajuste del propio Plan General es de destacar la oportunidad actual que supone el sistema de evaluación ambiental desarrollado por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Para ello se presentó el Documento Ambiental Estratégico al objeto de que se valorara la procedencia de aplicar la modalidad de evaluación simplificada de acuerdo a lo establecido en la sección 2, artículos 45 y ss de la Ley 21/2013 y de acuerdo a lo establecido en la sección 2, artículos 34 y ss de la misma Ley.

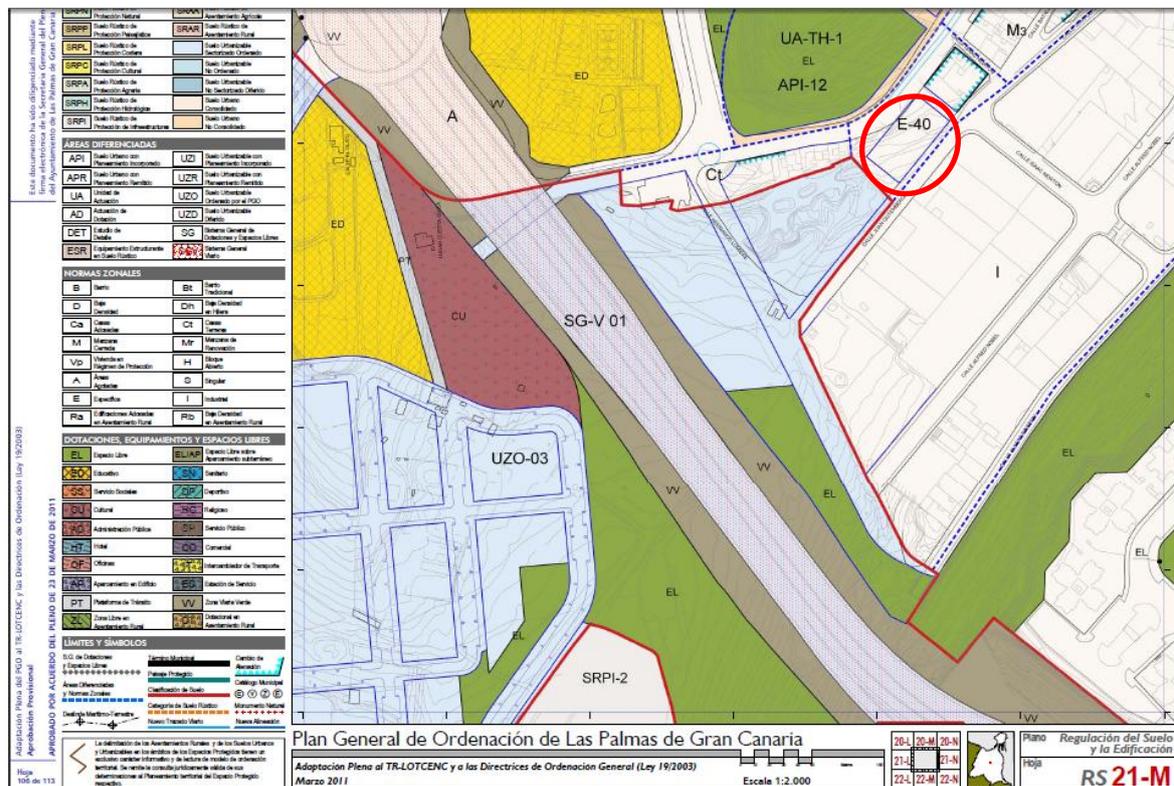
De esta manera se pretende conseguir el objetivo de control y minimización de los efectos de la ordenación urbanística sobre los valores ambientales existentes ya en el espacio urbanizado donde la ordenación de esta pieza de suelo no va a producir transformaciones significativas ya que lo que se pretende en la misma, mejora las condiciones de calidad medioambiental y paisajística incidiendo positivamente en el ámbito de actuación.

Con fecha 9 de noviembre de 2018, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes, acordó informar favorablemente la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada presentada de la Modificación Menor del PGO-2012 sobre la clasificación de una parcela situada entre la Recta de Los Tarahales y la calle Juan Gutemberg, incluida en el Sector UZO-03 "Almatriche". También se emitió el correspondiente Informe Ambiental Estratégico, cuya publicación tuvo lugar en el BOC nº 237, de 7 de diciembre de 2018.

## 2.- OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

Una vez culminada la tramitación de la evaluación ambiental del documento de Modificación Puntual, procede el inicio de la tramitación urbanística, para lo que se elabora y se presenta este documento técnico definitivo de la modificación, que sustituya al borrador presentado en su momento, de modo que quede concretada la ordenación pormenorizada de la parcela. Se deberá tener en cuenta que la ordenación se adapta a la alternativa elegida en el Informe Ambiental Estratégico que resultó ser la Alternativa 1.

La ordenación que se pretende para el suelo objeto de esta Modificación menor es la que ya se planteaba en el documento sometido a aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento de Gran Canaria, en sesión celebrada el día **23 de marzo de 2011**, sesión en la que se aprobó provisionalmente el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria ya plenamente adaptado al TR-LOTENC'00 y a la Ley 19/2003, de 14 de abril. En ese documento, se clasificaba la totalidad del suelo, en la categoría de urbano consolidado por la urbanización, con ordenanza E-40.



Plano de regulación del suelo y la edificación 21-M del PGO aprobado provisionalmente

Los hoy herederos de doña Rosario García Almeida, **ofrecen la cesión** al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria del resto del suelo que queda **una vez deducida la parcela en la que se concentrarán los aprovechamientos a materializar**, esto es: **los terrenos situados entre las calles Juan Gutemberg, la carretera de Los Tarahales así como el espacio destinado a aceras de ambas calles una vez ejecutadas las mismas a su costa tal y como se desarrolla en las Estipulaciones en el Convenio urbanístico previo firmado a estos efectos.**

A cambio, el Ayuntamiento se compromete a la tramitación de la ordenación que se pretende para el suelo objeto de esta Modificación Menor que no es otra que la que se planteaba en el documento sometido a aprobación provisional citado anteriormente.

En ese documento, se clasificaba la totalidad del suelo, en la categoría de urbano consolidado por la urbanización, con ordenanza E-40.

En conclusión, los objetivos de la modificación menor se concretan en:

- 1.- El objetivo básico de la propuesta de la Modificación Menor planteada es dar cumplimiento a lo recogido en el Convenio Urbanístico firmado entre los herederos de doña Rosario García Almeida y el Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria y es que la totalidad de la parcela tenga la misma consideración urbanística con la misma ordenanza, la E-40.
- 2.- Incentivar la renovación urbanística de la Recta de Los Tarahales permitiendo que con este tipo de ordenanzas se ultimen los pocos suelos vacantes en el ámbito.
- 3.- Incentivar la mejora en el paisaje urbano mediante la ocupación de los solares que han ido quedando marginales en medio de la trama urbana y tratando los espacios libres que queden entre los mismos.
- 4.- Facilitar en este, y en su entorno, una tipología constructiva con mayor calidad arquitectónica, permitiendo edificios exentos con espacios libres que los bordean con tratamiento de todas sus fachadas evitando paredes medianeras.

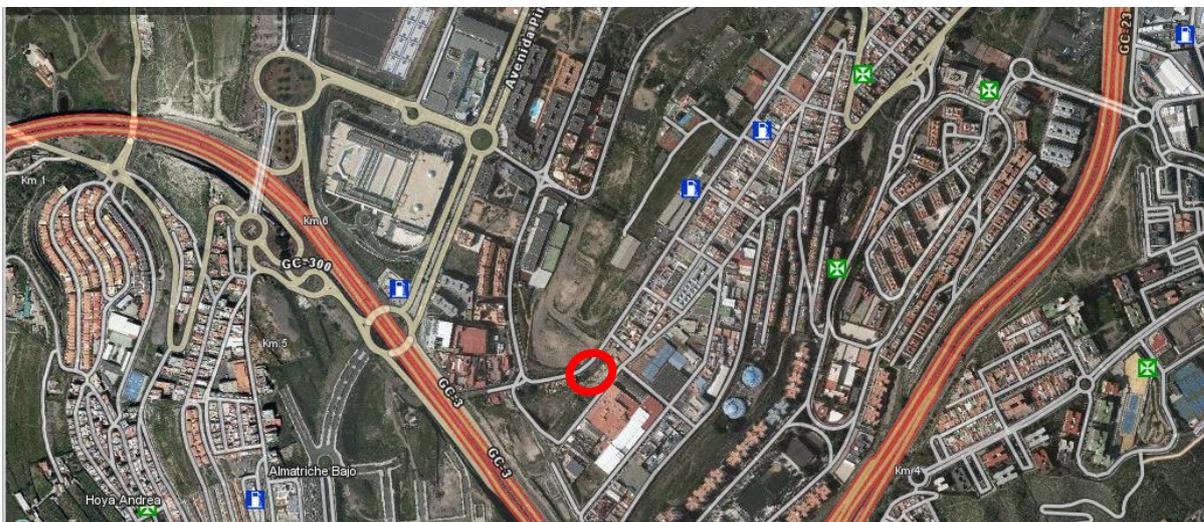
### 3.- ÁMBITO Y AJUSTES DE LA MODIFICACIÓN

#### 3.1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La parcela objeto de esta Modificación Menor se localiza entre la Recta de los Tarahales y la calle Juan Gutemberg.



Nos encontramos en una parcela al final de la Recta de Los Tarahales, carretera en la que existen inmuebles de diferentes tipología, residencial, industrial, etc. asociados al crecimiento de la ciudad en su periferia.



La estructura formal se basa en una trama ortogonal con apoyo principal en la Recta de Los Tarahales a partir de la cual se desarrolla todo el barrio, con manzanas cerradas conformadas por edificaciones entre medianeras, la gran mayoría de tres plantas de altura, aunque nos encontramos colindando con la parcela de que se trata con siete casas, las conocidas como “Las Siete Casitas” con una sola planta.

Por otro lado, muchas edificaciones con frente a La Recta de Los Tarahales se han ejecutado con alineaciones diferentes lo que genera, en algunos puntos, un impacto paisajístico negativo derivados de la aparición de medianeras vistas sin tratar.

### 3.2.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN MENOR

En los últimos años, dada la crisis económica, no se veía forma de desarrollo inmobiliario alguno. Sin embargo, a partir del 2015 se detectan síntomas de recuperación en el sector.

Ante esta nueva situación y analizada la demanda del mercado se observa que ésta se dirige a pequeñas promociones situadas en zonas muy consolidadas y próximas al centro de la ciudad conectadas a través de sus redes viarias, la circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria.

La Modificación Menor que se plantea entendemos que presenta razones de oportunidad y conveniencia dado que permitiría el desarrollo viable de la parcela con coherencia con las determinaciones y planteamiento que persigue el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

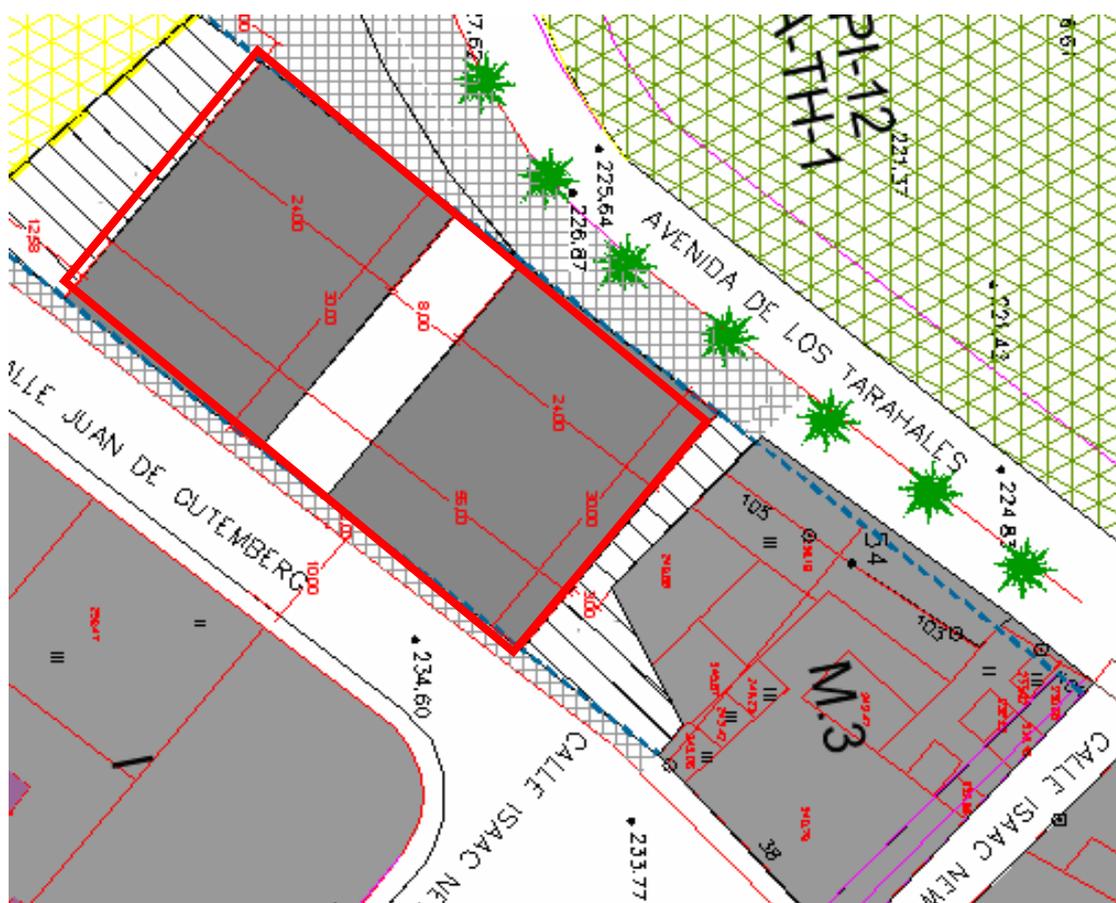
La Modificación Menor constituye un instrumento urbanístico de ajuste del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria a través de la cual se actualizan las determinaciones en vigor en la totalidad de la parcela a los efectos de propiciar un mejor equilibrio entre suelos colindantes con igualdad de características urbanísticas.

Dichas determinaciones tienen por objeto genérico la regulación de las condiciones reguladoras en las ordenanzas de la totalidad de la parcela, tal como se recogió en el Convenio Urbanístico firmado, estableciendo en toda la parcela la ordenanza E-40.

Con la aplicación de esta ordenanza a la totalidad de la parcela se obtendría una edificabilidad incluso inferior a si se le aplicara la ordenanza vigente M3, pero sin embargo, además de continuar con la trama regular y ortogonal existente en la zona, al mismo tiempo se logra un conjunto edificatorio contemporáneo en el que se optimiza el espacio público-privado en el espacio urbano con esponjamiento, de acuerdo con las determinaciones de las Directrices de Ordenación General de Canarias.

### 3.3.- AJUSTES DE LA ORDENACIÓN: ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

La Modificación Menor del planeamiento propuesta a fin de incluir el suelo en la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización con la ordenanza E-40, se sujetaría a las siguientes determinaciones urbanísticas:



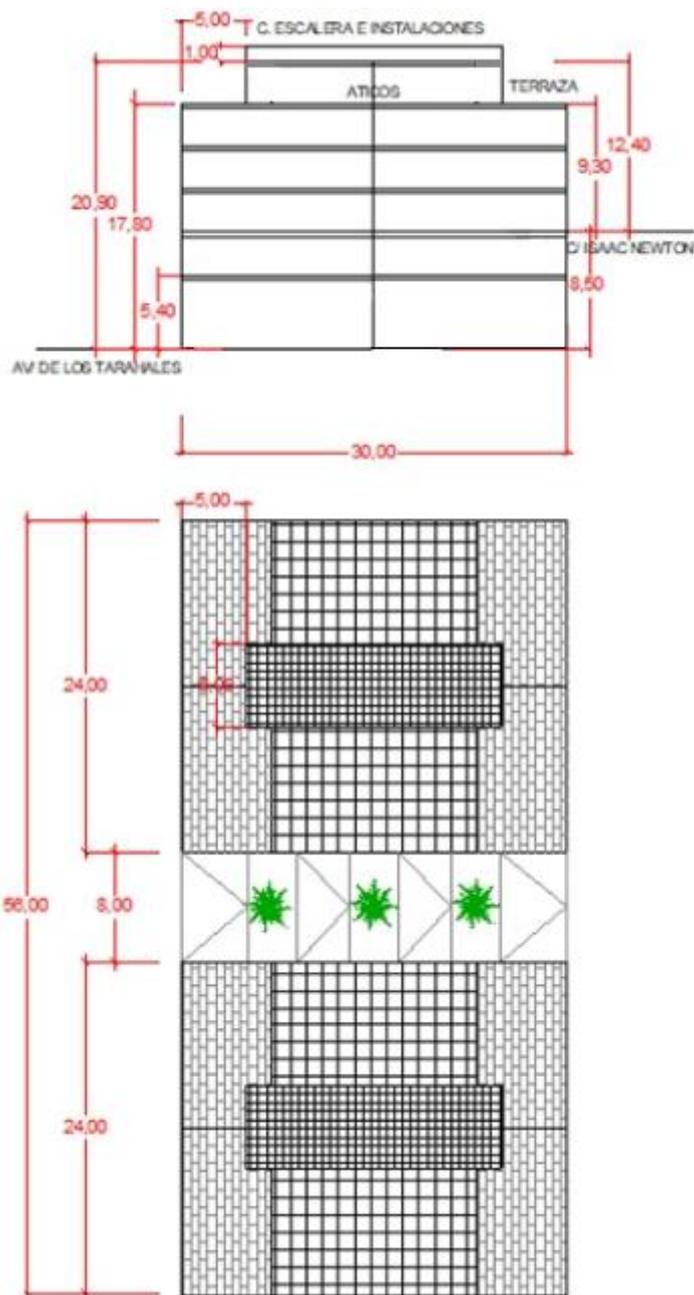
#### **ORDENACIÓN:**

La parcela ordenada tiene forma rectangular, con unas dimensiones de 30 metros en sentido transversal por 56 metros en el lindero hacia la Ctra. Los Tarahales, con alineación tal y como se establece en el gráfico, siendo su superficie de 1.680 m<sup>2</sup>.

La edificación se posicionará en la alineación oficial, dejando una franja de espacio libre privado en el centro de la manzana, de 8 metros hacia la Ctra. Los Tarahales y la C/ Juan Gutemberg y 30 en el sentido transversal.

### **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**

Según se describen en el siguiente gráfico:



- **Altura:**

Será de cinco plantas hacia la Ctra. Los Tarahales y 3 plantas hacia la C/ Juan Gutemberg, más un ático retranqueado 5 m de la alineación a ambas calles.

El segundo forjado hacia la Ctra. Los Tarahales coincidirá con el suelo de la planta baja hacia C/ Juan de Gutenberg.

La altura máxima de cornisa del ático será de 21,30 m tomada sobre la rasante de la Ctra. Los Tarahales.

- **Ocupación de la edificación:** Se podrán construir sobre la rasante de la Ctra. Los Tarahales dos rectángulos de veinticuatro metros (24 m.) por treinta metros (30 m.), respetando una separación entre ellos de ocho metros (8 m.).
- **Condiciones de edificabilidad:** La superficie edificable será de 8.160 m<sup>2</sup>, medida sobre la rasante de la Ctra. Los Tarahales.

### **USOS:**

- a) **Uso cualificado:** Vivienda en su categoría de Colectiva.
- b) **Usos vinculados:**

#### **En plantas bajo rasante, o en planta baja excepto en la primera crujía:**

En plantas bajo rasante de la Ctra. Los Tarahales o en planta baja de la misma calle, Transportes y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento, excepto en la primera crujía de la planta baja.

**En planta baja** sobre la rasante de la Ctra. Los Tarahales, con una profundidad de al menos la primera crujía desde la alineación oficial de la Carta Los Tarahales, serán uno o varios de entre los siguientes:

- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Servicios Comunitarios, en sus categorías de Servicios Sociales, Cultural y Deportivo.
- Administración Pública.
- Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo I.

- c) **Usos complementarios:**

#### **- En plantas inferiores a la de Vivienda:**

- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Alojamiento Turístico, en la subcategoría de Hotel.
- Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, y Salas de Espectáculos Tipo I.
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
- Servicios Públicos, en todas sus categorías, excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.

- **En plantas de Vivienda:**

- Taller, en su categoría de Doméstico.
- Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

**d) Usos alternativos:**

- Alojamiento Turístico, en la subcategoría de Hotel.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. Se podrá superar el número máximo de plantas establecido en la Norma Zonal, siempre que no se supere la altura máxima en unidades métricas.

**e) Usos autorizables:**

- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo II.

**PARÁMETROS COMPOSITIVOS:**

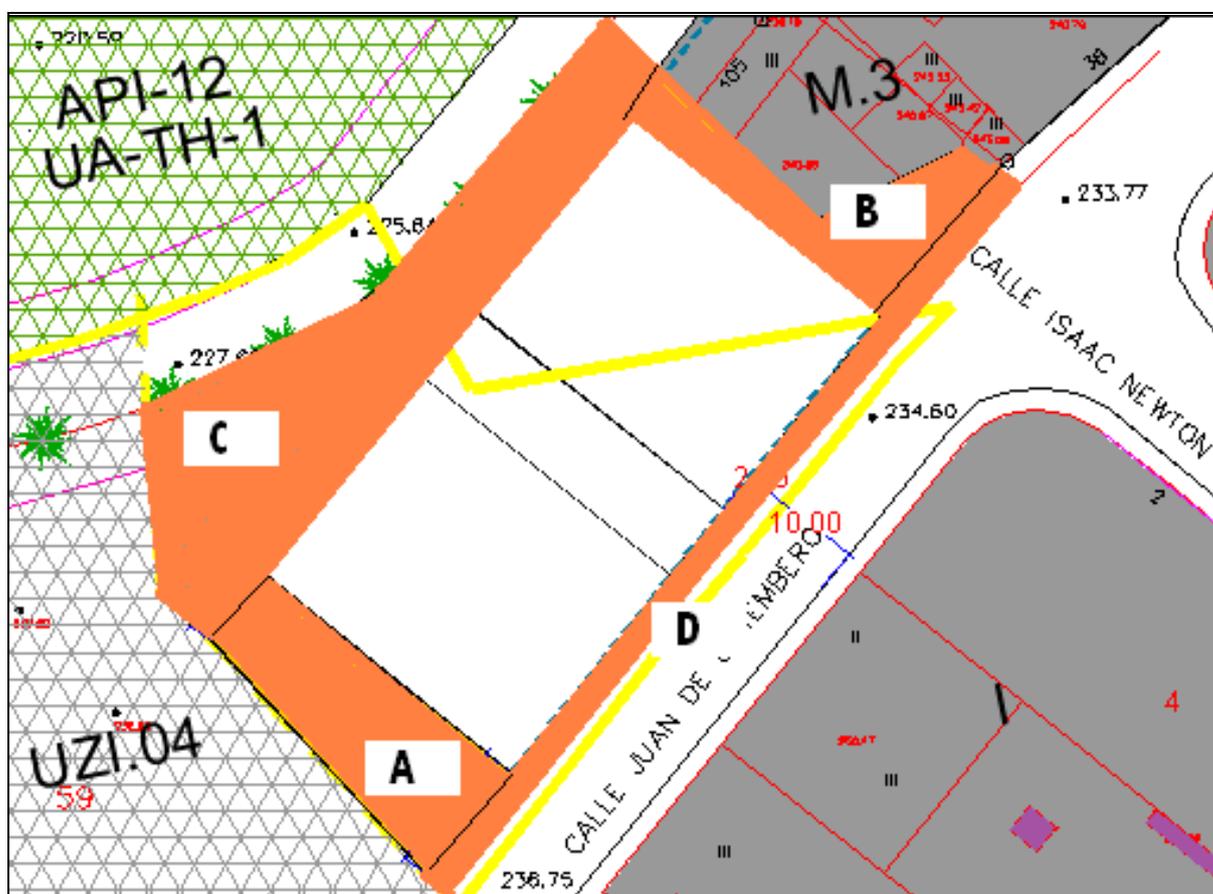
- Todos los planos exteriores de la edificación, inclusive los situados hacia patios abiertos a fachada o espacios libres privados de parcela, tendrán tratamiento de fachada y acabados con materiales de calidad y resueltas compositivamente como edificaciones exentas.
- Se permitirán vuelos sólo hacia la Ctra. Los Tarahales y la C/Juan Gutemberg, y según lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación.
- El Espacio Libre privado sobre rasante resultante entre los dos rectángulos de veinticuatro metros (24 m) por treinta metros (30 m) se establecerá como continuidad visual entre la Ctra. Los Tarahales y la C/ Juan Gutemberg.
- La construcción sobre la altura máxima, que se integrará en un único volumen y que podrá contener solamente caja de escaleras, ascensor e instalaciones, no superará en un metro la altura máxima del ático.
- Dicha construcción deberá estar retranqueada cinco metros de las fachadas de C/ Juan Gutemberg y Ctra. Los Tarahales.

#### **4.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

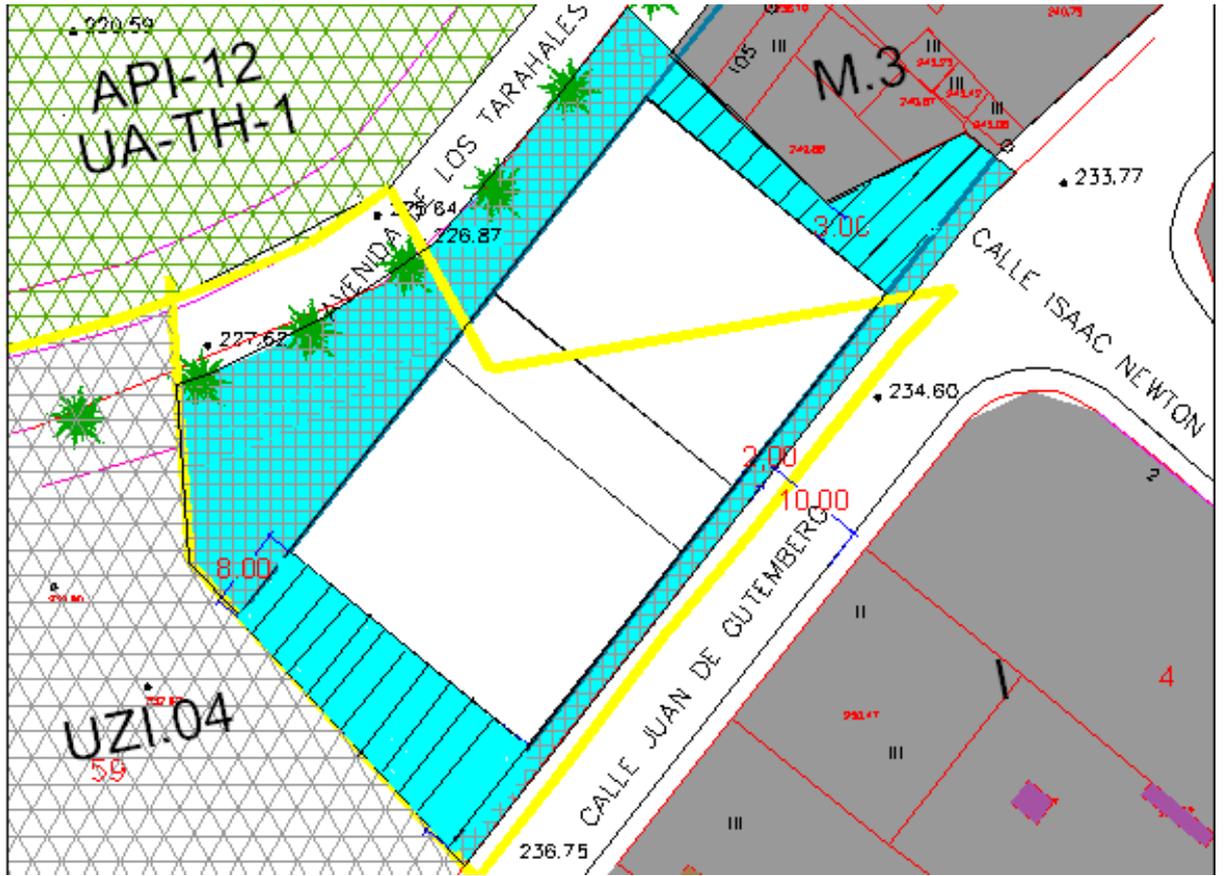
En relación a lo dispuesto en punto 4 del artículo 22 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en relación con la *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*, se señala que **la transformación urbanística que se persigue con esta Modificación Menor no tiene impacto económico alguno sobre la Administración, Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria**, ya que, tal como se concretó en el Convenio Urbanístico firmado por las partes, los propietarios del suelo se obligan a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria los terrenos situados entre las calles Juan Gutemberg y la carretera de Los Tarahales, colindantes con el suelo ordenado de 1.680 m<sup>2</sup>, y completar la urbanización correspondiente a la calle Juan Gutemberg y a la carretera de Los Tarahales, en las condiciones que en el mismo se recogen, que son las siguientes:

1. En el momento en que se produzca la aprobación definitiva del documento en el que se incorpore este Convenio Urbanístico a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria los terrenos situados entre las calles Juan Gutemberg, la carretera de Los Tarahales y el restante de la parcela, según se especifica en color naranja en el gráfico siguiente, con la única condición siguiente: que se permita el paso a través de los mismos para acceder al aparcamiento que se proyecte en la materialización de los aprovechamientos de la parcela de 1.680 m<sup>2</sup>. La superficie de los terrenos cedidos es la siguiente:

- Suelo A; 310,00m<sup>2</sup>.
- Suelo B; 204,00m<sup>2</sup>.
- Suelo C; 567,12m<sup>2</sup>.
- Suelo D; 172,28m<sup>2</sup>.



- 2. A ceder y completar la urbanización correspondiente a la calle Juan Gutemberg (D) y a la carretera de Los Tarahales (C), así como las zonas identificadas como A y B, al menos en el ámbito contiguo a las futuras edificaciones, señalados en el plano siguiente con color cian, de acuerdo con el proyecto de urbanización de los mismos y de la normativa municipal.



## **5.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

El día 14 de junio de 2019 se recibe del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria **REQUERIMIENTO** para la presentación de documentación técnica actualizada, una vez emitido el informe de la Dirección General de Aviación Civil, a fin de que se incorporen en el documento urbanístico las consideraciones que en el mismo se establecen. Igualmente, se nos **REQUIERE** la memoria de sostenibilidad económica como parte de la documentación que se presentará para su aprobación inicial o en sus caso, la justificación de la ausencia de esta.

### **5.1 ANTECEDENTES**

El apartado 4 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, determina lo siguiente:

*Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.*

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

Como consecuencia de ello, se incluye a continuación la justificación de la ausencia de la necesidad de presentar, en este caso, la memoria referida.

### **5.2 DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.**

Los datos y características de lo que se pretende quedan incluidos en el documento de Modificación Menor de la Clasificación y Ordenación urbanística del PGO de las Palmas de Gran Canaria en relación a la parcela incluida en el sector UZO-03 Almatriche II, situada entre la Recta de los Tarahales y la calle Juan Gutemberg, en tramitación.

### **5.3 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN PREVISTA EN LA MODIFICACIÓN EN TRAMITACIÓN.**

En este apartado deberíamos analizar los gastos que va a suponer para el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria el mantenimiento del suelo al que se refiere la Modificación a la que acompaña esta memoria, la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación económicamente sostenible a lo largo del tiempo, o si hay que introducir factores de corrección.

Sin embargo, si acudimos al Estudio Económico Financiero de la Adaptación Plena al TR-LOTENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003), en el apartado 6 Memoria de Sostenibilidad Económica PGO, nos encontramos que el apartado 6.5.3 de este punto, está referido a la Sostenibilidad económica del UZO-03 Almatriche, páginas 37-39, del documento.

Pues bien, ya que la parcela objeto de la Modificación Menor, que se está tramitando, forma parte del sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado UZO-03, **ya se ha efectuado el estudio de sostenibilidad económica en el vigente PGO-2012.**

### 6.5.3 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA UZO – 03 ALMATRICHE

#### 6.5.3.1. Valoración de Gastos

##### Gastos de mantenimiento y conservación

Para la estimación de los gastos de mantenimiento y conservación ya expuesta anteriormente y, en base a los coeficientes definidos a aplicar para el cálculo de los mismos, se obtienen los gastos anuales totales por mantenimiento y conservación de las infraestructuras generadas por la urbanización de este ámbito, ascienden a 287.683,56€, representándose en el siguiente cuadro:

	Gasto mantenimiento
Viales	38.738,55€ (*)
Espacios Libres (parques)	205.080,00€
Alumbrado Público	42.945,00€
Tráfico	920,01€
<b>Gto mantenimiento TOTAL</b>	<b>287.683,56€</b>

(\*) En el caso del cálculo de los viales, destacar que el coeficiente a aplicar para la obtención del coste de su mantenimiento, se aplica sobre el coste de ejecución de los mismos, determinando 126,32€/m<sup>2</sup> como su coste unitario. Si partimos de la premisa de repartir este gasto en viales para cada 5 años, se obtendría un valor de mantenimiento de los mismos de 38.738,55€.

Como aspectos importantes a destacar, aclarar que al ser esta urbanización una urbanización "nueva", se podría considerar que, en el caso del alumbrado público, es elevado el gasto de mantenimiento al no tener que, en principio, mantener desde los primeros años cada uno de los puntos de luz de la urbanización, pudiendo verse reducido este gasto en un 50%, alcanzando entonces el valor de 42.945,00€.

#### 6.5.3.2. Determinación de los Ingresos

La estimación para los Impuestos tributarios con los que contará la entidad local, desarrollados con anterioridad en la introducción de este apartado, derivados del funcionamiento de la urbanización se desarrollan en el siguiente punto:

##### Estimación de Ingresos Tributarios

###### **A. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras**

Para el cálculo de la cuota de este impuesto, el ICIO, se aplica el 4% como tipo de gravamen, como se define en la Ordenanza Fiscal municipal correspondiente al mismo.

Por tanto, teniendo en cuenta, los diferentes datos del ámbito necesarios para este cálculo, como las superficies del mismo, junto con el coste de ejecución unitario, se obtendría la cuota anual del mismo.

Se estima por tanto, que, el presupuesto total de ejecución del ámbito, teniendo en cuenta la urbanización y la edificación, tanto residencial como terciario – recreativo, aproximadamente asciende a 113.343.778,92€, que, aplicando el 4% correspondiente al tipo de gravamen, implica un total de 4.533.751,16€.

En este caso en concreto, se plantea la posibilidad de la inversión en un depósito, por ejemplo, con una rentabilidad anual del 3%, para el ingreso percibido por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, para poder lograr una sostenibilidad económica para esta urbanización. Así, si se obtendría una cantidad anual de 136.012,53€.

**B. Tasa por licencia de apertura de establecimientos**

Para la estimación del importe de esta tasa, habrá que tener en cuenta, por un lado, el tipo de coeficiente por nivel y tipo de urbanización definido en el PGO para cada uno de los ámbitos a desarrollar, poniéndolo en concordancia con la clasificación que se establece en la Ordenanza Fiscal municipal correspondiente para esta tasa expuesta anteriormente; y por otro, la superficie media por establecimiento en cada ámbito, definida en 110m<sup>2</sup>c para el UZO – 03 de Almatriche; y, considerando un total de 3.472,00m<sup>2</sup>c de complementario, se obtiene el número de establecimientos previstos, el cual ascendería a 32 sobre los que se calculan unos ingresos totales derivados de este impuesto que ascienden a 12.760,64€, teniendo en cuenta que se considera que se producirá la apertura de la totalidad de estos locales previstos. Para ello se toma como cuota tributaria la de "vías de 3ª Categoría" descrita en la ordenanza fiscal municipal correspondiente, cuyo valor se establece en 398,77€ por establecimiento.

**C. Impuesto sobre incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana**

Para el cálculo de este impuesto se parte de la estimación del valor catastral del suelo del ámbito objeto de análisis, el cual asciende a 55€/m<sup>2</sup>, tomando como referencia que el valor de venta del suelo para este ámbito es de 110€/m<sup>2</sup>. Tomando como premisa, que podría haber un cambio de propietario en la vida útil del bien a los 15 años, se le aplica el correspondiente porcentaje del 3%, obteniendo como resultado un ingreso anual de 492.333,60€.

**D. Impuesto sobre bienes inmuebles**

En el caso de este impuesto, el IBI, es necesaria la estimación del valor catastral, para lo que se obtiene el valor de venta, calculando el valor de suelo y el valor de construcción de los bienes inmuebles de manera aproximada.

Se parte del cálculo citado en el párrafo anterior, donde se obtiene un valor de suelo de 15.554.440€, un valor de construcción de 115.668.472€, por lo que se alcanza un valor de venta de 183.712.076,80€.

Por todo lo anterior, el total de ingresos procedente de la recaudación del IBI anual podrá ascender a 615.435,46€, partiendo del valor catastral correspondiente a dicho ámbito de 91.856.038,40€ sobre el que se aplica el tipo de gravamen fijado en la ordenanza fiscal municipal en 0,67% para el caso de bienes inmuebles urbanos.

**E. Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica**

Este impuesto sobre vehículos se establece con arreglo al número de viviendas establecidas en el ámbito junto con el número de vehículos en el mismo. Para ellos, se parte de una relación de 1,5 vehículos/vivienda.

El total estimado a ingresar anualmente por el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica asciende a 112.068,18€.

Para ello se toma como referencia la tarifa correspondiente a la de turismos de 8 hasta 11,99 caballos fiscales descrita en la ordenanza fiscal municipal sobre este impuesto, que asciende al valor de 61,34€ por vehículo.

**F. Impuesto sobre actividades económicas**

En este caso concreto, dada la incertidumbre del desconocimiento futuro de la cifra de negocios que se podrán instalar en el ámbito, se procede a no realizar ninguna estimación del mismo.

### Estimación Total de Ingresos Tributarios

A partir de las estimaciones realizadas en el apartado anterior se concluye que los ingresos tributarios con los que contará la entidad local derivados del funcionamiento de la urbanización ascienden a 1.368.610,14€ en el primer año, reduciéndose a 863.516,17€ a partir del segundo año en adelante.

Seguidamente se expone un resumen de la estimación de los mismos a percibir por el Ayuntamiento por el desarrollo del ámbito, tal y como se reflejan en la siguiente tabla:

	Cuota anual	
	1º año	A partir 2º año
Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	136.012,53€	136.012,53€
Tasa por licencia de apertura de establecimientos	12.760,64€	-
Impuesto inore. valor terrenos naturaleza urbana	492.333,60€	-
Impuesto bienes inmuebles	615.435,46€	615.435,46€
Impuesto vehículos tracción mecánica	112.068,18€	112.068,18€
<b>Ingresos Tributarios TOTAL</b>	<b>1.368.610,14€</b>	<b>863.516,17€</b>

### **6.5.3.3. Resultados de la Sostenibilidad Económica**

Una vez analizados los futuros ingresos tributarios derivados del desarrollo del ámbito y los gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización, se puede concluir que el desarrollo del UZO-03 de Almatriche, generará más ingresos que gastos para la Hacienda Pública, justificando así, la sostenibilidad económica del mismo.

La hacienda local percibirá unos ingresos tributarios derivados de la actuación de urbanización que ascienden a 1.368.610,14€ en el primer año y a 863.516,17€ del segundo año en adelante, y habiendo estimado el valor de los gastos para el mantenimiento de la urbanización en 287.683,56€, se puede decir que los ingresos son suficientes para hacer frente a los costes de mantenimiento de la urbanización, como se expone en el siguiente cuadro:

	1º año	A partir 2º año
Ingresos Tributarios Totales	1.368.610,14€	863.516,17€
Gastos Mantenimiento Totales	287.683,56€	287.683,56€
<b>Sostenibilidad Económica</b>	<b>1.080.926,85€</b>	<b>575.832,61€</b>

### **6.5.3.4. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos**

A efectos de este documento, y a falta de un mayor desarrollo reglamentario estatal o autónomo, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos se entiende alcanzada con la calificación del suelo que se realiza en este sector, consiguiendo a su vez, una utilización más racional de los recursos para el desarrollo de la actividad económica del municipio.

#### 5.4 CONCLUSIONES.

El análisis sobre **la sostenibilidad económica** de lo que supone la Modificación Menor de la Clasificación y Ordenación urbanística del PGO de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la parcela incluida en el sector UZO-03 Almatriche II, situada entre la Recta de Los Tarahales y la calle Juan Gutemberg, de que se trata, **es favorable**, ya que, como decíamos anteriormente, la parcela objeto de la Modificación Puntual, que se está tramitando, forma parte del sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado UZO-03, **y ya se ha efectuado el estudio de sostenibilidad económica en el vigente plan PGO-2012 del mismo.**

Por lo tanto, la Modificación Menor en tramitación, del que forma parte este informe técnico, es económicamente sostenible habiéndose estimado el valor de gastos para el mantenimiento de este suelo y la urbanización de los mismos muy inferiores a los ingresos tributarios totales que se generaría por ellos.

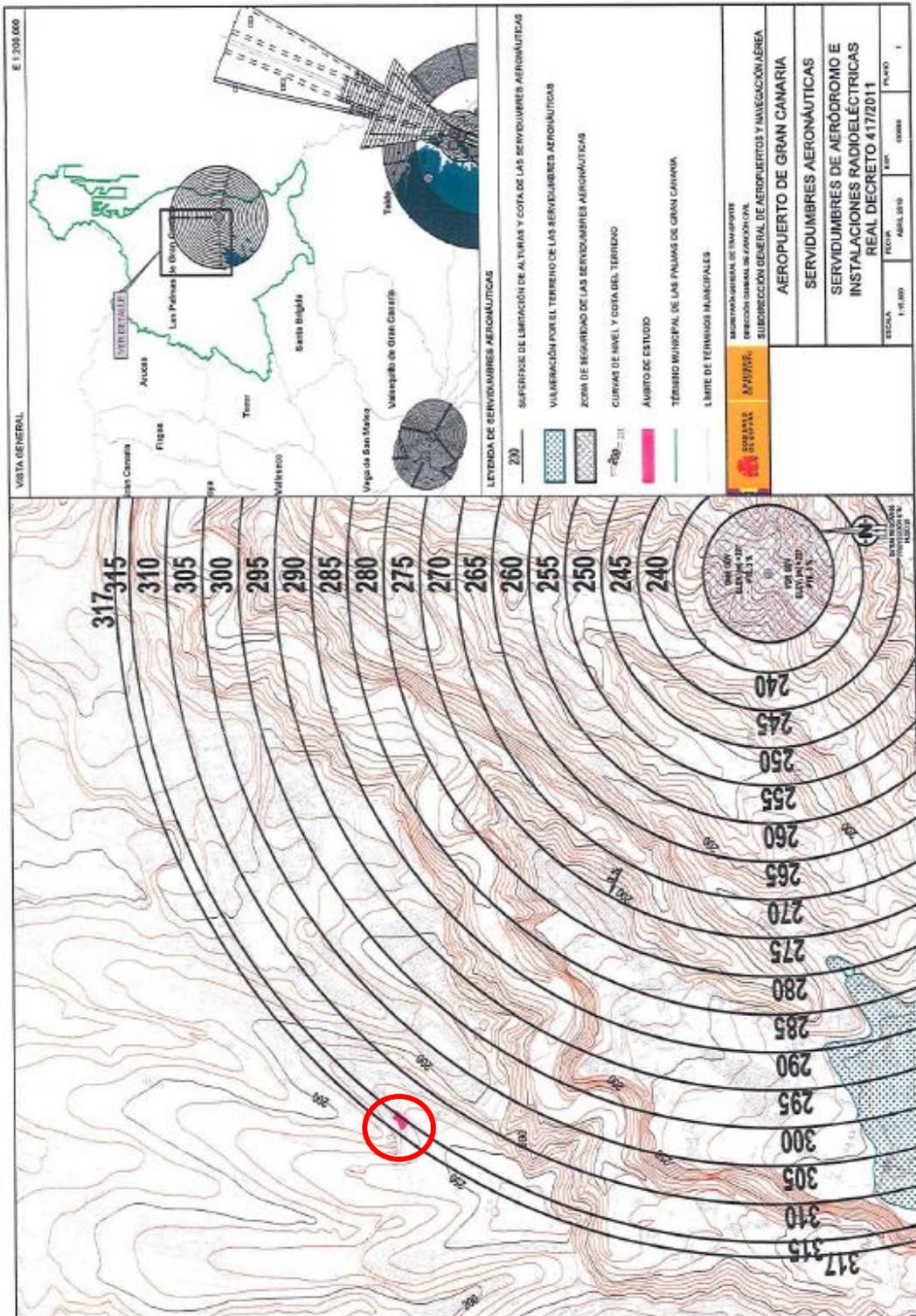
## 6.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.: INFORME FAVORABLE

En documento que se acompaña, emitido por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, se señalan las servidumbres aeronáuticas, servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas, según Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Gran Canaria- Base Aérea de Gando (B.O.E. nº 77, de 31 de marzo), se concreta que el ámbito de estudio, referido a la Modificación que se tramita, se encuentra afectado por la Superficie de Limitación de Alturas del Radiofaro Omnidireccional de muy alta frecuencia con Equipo Medidor de Distancias (VOR GDV/ DME-GDV).

Una vez analizada la propuesta que se hace en la Modificación Menor en tramitación, y teniendo en cuenta las cotas del terreno en la que se sitúa la parcela, 250 metros y que las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de 310 metros, ambas sobre el nivel del mar, y que la altura máxima de las mayores construcciones que se prevé son las que se pueden alcanzar con un edificio de 5 plantas, por debajo de 25 metros de altura, por debajo de dichas servidumbres, concluyen de la forma siguiente:

### Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente la "Modificación de la clasificación y ordenación urbanística del PGO de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la parcela incluida en el Sector UZO-03 Almatriche II, situada entre la recta de Los Tarahales y la calle Juan Gutemberg" (Las Palmas – Isla de Gran Canaria), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.







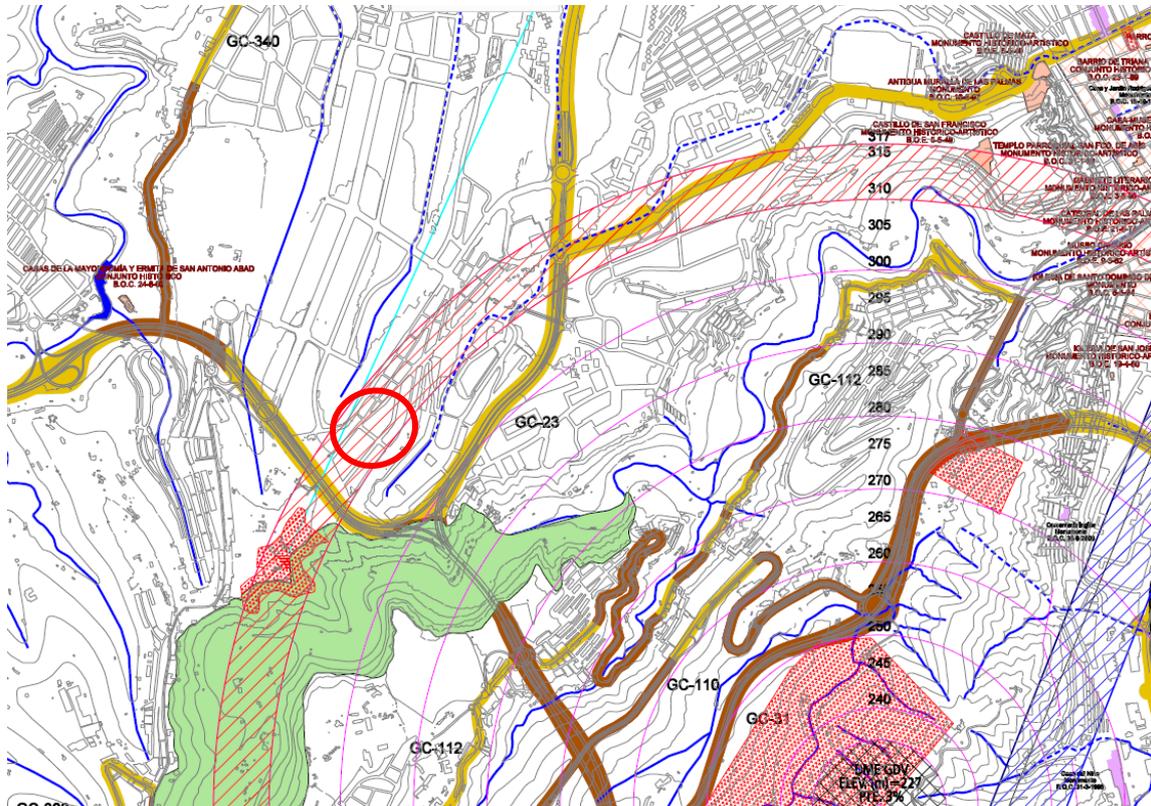
19 - 83004 | 31/05/2019 13:21  
**REGISTRO GENERAL**  
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp?csv=u006754ad1351f08d6707e3325050d14V>

Documento firmado PDF:  
 CERTIFICADO SELLO SEDE ELECTRONICA AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)  
 Fecha/hora: 31/05/2019 13:21

Las servidumbres a su vez vienen recogidas en el PGO-2012 vigente, en la ordenación estructural, ámbitos de protección supramunicipal plano ge.04, sobre el cual señalamos la parcela objeto de la modificación puntual.



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Bienes de Interés Cultural en vigor<br>(Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias)       |  | Zona de Seguridad Radioeléctrica (El Lass)                               |
|  | Bienes de Interés Cultural en tramitación<br>(Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias) |  | Instalaciones, servidumbres<br>y Zonas de Seguridad Militar.             |
|  | Zona de Servicio Terrestre del Puerto de La Luz<br>(Orden Ministerial 01.08.01 y 31.10.02).    |  | Zona de Especial Conservación<br>(Directiva Europea Red Natura 2000)     |
|  | Servidumbre Aeronáutica  |  | Áreas de Sensibilidad Ecológica (A.S.E.)<br>(Decreto Legislativo 1/2000) |
|  | Servidumbres de Operación de las Aeronaves   |   |  |

## **7.- ALTERNATIVA PLANTEADA**

La alternativa que se plantea es la que resulta del Informe Ambiental Estratégico, la Alternativa 1.

Esa alternativa, se entiende que es la que más interesa por su calidad constructiva y como remate de un borde de La Ciudad, así como al promotor de esta Modificación Puntual, que es la alternativa que viene a ser la que refleja el Convenio firmado por las partes y que se concreta en lo siguiente:

### **7.1.- ALTERNATIVA 1**

La alternativa 1 consiste en una ordenación de la totalidad de la parcela como Suelo Urbano Consolidado por la urbanización con la ordenanza E-40, tal como se había previsto en el Convenio firmado por las partes.

Esta alternativa, de la que resultan dos edificios independientes que se separan entre si y de las edificaciones existentes en la actualidad, lleva consigo una cesión al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria del resto del suelo que queda una vez deducida la parte en la que se concentrarían los aprovechamientos a materializar, los 1.680 m<sup>2</sup> referidos, incluyendo el espacio destinado a aceras de ambas calles una vez ejecutadas las mismas.

Esta alternativa pretende la integración morfológica de la parcela en un esquema de transición entre los ámbitos de ordenanza “Industrial” y de “Manzana Cerrada. M3” y el de las “Casas Terreras” en el grupo de las “Siete Casitas” de Los Tarahales, buscando un efecto de esponjamiento del conjunto urbano y de una mayor calidad arquitectónica en el contexto de la cabecera del Barranquillo de Los Tarahales.

## **8.- ANEXO: DOCUMENTOS EN VIGOR**

### **8.1.- NORMA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN VIGOR: DOCUMENTOS A MODIFICAR**

**8.1.1.- CAPÍTULO 5.13 NORMA ZONAL E:** Dentro de las Normas Urbanísticas (Ordenación Pormenorizada) / Título III Normas Zonales, se deberá modificar el artículo 5.13.42 E<sub>40</sub>. Los Tarahales, páginas 282 y 283.

<p style="font-size: small;">Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria</p>  <p style="font-size: x-small;">ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCE/NC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.</p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Parámetros de Uso.....</td> <td style="text-align: right;">227</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.12.8    Compatibilidad y localización de los usos.....</td> <td style="text-align: right;">227</td> </tr> <tr style="border: 2px solid red;"> <td><b>Capítulo 5.13 NORMA ZONAL E.....</b></td> <td style="text-align: right;"><b>230</b></td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.1    Área.....</td> <td style="text-align: right;">230</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.2    Obras y actividades admisibles.....</td> <td style="text-align: right;">230</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.3    Aplicación.....</td> <td style="text-align: right;">230</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.4    Compatibilidad y localización de los usos.....</td> <td style="text-align: right;">230</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.5    E<sub>01</sub>- Barranquillo Don Zoilo.....</td> <td style="text-align: right;">232</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.6    E<sub>02</sub>- Avenida Marítima del Norte Tramos VI y VII: Parcela Woermann.....</td> <td style="text-align: right;">234</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.7    E<sub>03</sub>- Avenida Marítima del Norte Tramos VI y VII: resto de Parcelas.....</td> <td style="text-align: right;">235</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.8    E<sub>04</sub>- La Cornisa de San Antonio.....</td> <td style="text-align: right;">238</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.9    E<sub>05</sub>- Hostelería -Torre 5.....</td> <td style="text-align: right;">240</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.10   E<sub>06</sub>- El Batán-Parcelas 23 y 35 Residencial.....</td> <td style="text-align: right;">240</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.11   E<sub>07</sub>- El Batán-Parcela 38.....</td> <td style="text-align: right;">241</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.12   E<sub>08</sub>- El Batán-Parcelas 1, 60, 61, 62, 63, 64, 75 y 76.....</td> <td style="text-align: right;">241</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.13   E<sub>09</sub>- El Batán-Parcelas 59 y de 65 a 74.....</td> <td style="text-align: right;">242</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.14   E<sub>11</sub>- Vega de San José-Parcela Norte.....</td> <td style="text-align: right;">245</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.15   E<sub>12</sub>- Vega de San José-Parcela Sur.....</td> <td style="text-align: right;">245</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.16   E<sub>13</sub>- Valle de Jinámar-Rambra.....</td> <td style="text-align: right;">247</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.17   E<sub>14</sub>- Valle de Jinámar-Colegio Europa.....</td> <td style="text-align: right;">247</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.18   E<sub>15</sub>- Valle de Jinámar-Mirador del Valle.....</td> <td style="text-align: right;">248</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.19   E<sub>16</sub>- Casablanca III-Parcela 25.....</td> <td style="text-align: right;">250</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.20   E<sub>17</sub>- Cuesta Blanca-Hoya Andrea.....</td> <td style="text-align: right;">252</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.21   E<sub>18</sub>- Siete Palmas-Parcelas 31 y 41.....</td> <td style="text-align: right;">254</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.22   E<sub>19</sub>- Siete Palmas-Parcelas 50, 53, 54 y 57.....</td> <td style="text-align: right;">254</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.23   E<sub>20</sub>- Tamaraceite-Parcela Lomo los Frailes.....</td> <td style="text-align: right;">257</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.24   E<sub>21</sub>- Las Torres-Parcelas 1 y 4.....</td> <td style="text-align: right;">259</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.25   E<sub>22</sub>- Las Torres-Parcelas 7.12, 7.12B, 39, 41.2 y 52.....</td> <td style="text-align: right;">260</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.26   E<sub>23</sub>- Las Torres-Parcela 13.2.....</td> <td style="text-align: right;">261</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.27   E<sub>24</sub>- Las Torres-Parcelas 40 y 47.....</td> <td style="text-align: right;">261</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.28   E<sub>25</sub>- Las Torres-Parcelas 23, 33 y 36.....</td> <td style="text-align: right;">263</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.29   E<sub>26</sub>- Las Torres-Parcelas 66A, 66B, 78A y 78B.....</td> <td style="text-align: right;">263</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.30   E<sub>27</sub>- Tamaraceite II-Parcelas 52, 54B, 54C, 55, 63B y 63C.....</td> <td style="text-align: right;">266</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.31   E<sub>28</sub>- Tamaraceite II-Parcelas 64A, 64B, 67A, 72A, 72B, 73A, 73B, 73C, 74A, 74B, 84 y 85A.....</td> <td style="text-align: right;">267</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.32   E<sub>29</sub>- Tamaraceite II-Parcelas 64C, 64D, 67B, 72C y 85B.....</td> <td style="text-align: right;">268</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.33   E<sub>30</sub>- Tamaraceite II-Parcelas 70B, 76B, 78A y 78B.....</td> <td style="text-align: right;">268</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.34   E<sub>31</sub>- Almatriche-Parcela 23.....</td> <td style="text-align: right;">271</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.35   E<sub>32</sub>- Escaleritas-Depósito Lomo del Polvo.....</td> <td style="text-align: right;">273</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.36   E<sub>33</sub>- Cruz del Ovejero-Parcela 8.....</td> <td style="text-align: right;">273</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.37   E<sub>34</sub>- Parcela en la calle Venegas.....</td> <td style="text-align: right;">275</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.38   E<sub>35</sub>- Los Nidillos. Parcelas 1-9.....</td> <td style="text-align: right;">275</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.39   E<sub>36</sub>- Canódromo- Parcela 3 (edificio Escala).....</td> <td style="text-align: right;">278</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.40   E<sub>37</sub>- Canódromo- Parcela 4.....</td> <td style="text-align: right;">279</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.41   E<sub>38</sub>- Parcela 15 - Paseo de la Cornisa.....</td> <td style="text-align: right;">282</td> </tr> <tr style="border: 2px solid red;"> <td>    Artículo 5.13.42   E<sub>39</sub>- Los Tarahales.....</td> <td style="text-align: right;">282</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.43   E<sub>42</sub>- Manzana delimitada por las calles República Dominicana, Daoiz, Pizarro y Fernando Guanarteme.....</td> <td style="text-align: right;">283</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.44   E<sub>45</sub>- Manzanas de la UA-16 "Las Torres IV".....</td> <td style="text-align: right;">284</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.45   E<sub>46</sub>- Carretera de Chile - Sur.....</td> <td style="text-align: right;">285</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.46   E<sub>47</sub>- Carretera de Chile - Norte.....</td> <td style="text-align: right;">285</td> </tr> <tr> <td>    Artículo 5.13.47   E<sub>48</sub>- La Minilla-Parcela 23.....</td> <td style="text-align: right;">289</td> </tr> </table>	Parámetros de Uso.....	227	Artículo 5.12.8    Compatibilidad y localización de los usos.....	227	<b>Capítulo 5.13 NORMA ZONAL E.....</b>	<b>230</b>	Artículo 5.13.1    Área.....	230	Artículo 5.13.2    Obras y actividades admisibles.....	230	Artículo 5.13.3    Aplicación.....	230	Artículo 5.13.4    Compatibilidad y localización de los usos.....	230	Artículo 5.13.5    E <sub>01</sub> - Barranquillo Don Zoilo.....	232	Artículo 5.13.6    E <sub>02</sub> - Avenida Marítima del Norte Tramos VI y VII: Parcela Woermann.....	234	Artículo 5.13.7    E <sub>03</sub> - Avenida Marítima del Norte Tramos VI y VII: resto de Parcelas.....	235	Artículo 5.13.8    E <sub>04</sub> - La Cornisa de San Antonio.....	238	Artículo 5.13.9    E <sub>05</sub> - Hostelería -Torre 5.....	240	Artículo 5.13.10   E <sub>06</sub> - El Batán-Parcelas 23 y 35 Residencial.....	240	Artículo 5.13.11   E <sub>07</sub> - El Batán-Parcela 38.....	241	Artículo 5.13.12   E <sub>08</sub> - El Batán-Parcelas 1, 60, 61, 62, 63, 64, 75 y 76.....	241	Artículo 5.13.13   E <sub>09</sub> - El Batán-Parcelas 59 y de 65 a 74.....	242	Artículo 5.13.14   E <sub>11</sub> - Vega de San José-Parcela Norte.....	245	Artículo 5.13.15   E <sub>12</sub> - Vega de San José-Parcela Sur.....	245	Artículo 5.13.16   E <sub>13</sub> - Valle de Jinámar-Rambra.....	247	Artículo 5.13.17   E <sub>14</sub> - Valle de Jinámar-Colegio Europa.....	247	Artículo 5.13.18   E <sub>15</sub> - Valle de Jinámar-Mirador del Valle.....	248	Artículo 5.13.19   E <sub>16</sub> - Casablanca III-Parcela 25.....	250	Artículo 5.13.20   E <sub>17</sub> - Cuesta Blanca-Hoya Andrea.....	252	Artículo 5.13.21   E <sub>18</sub> - Siete Palmas-Parcelas 31 y 41.....	254	Artículo 5.13.22   E <sub>19</sub> - Siete Palmas-Parcelas 50, 53, 54 y 57.....	254	Artículo 5.13.23   E <sub>20</sub> - Tamaraceite-Parcela Lomo los Frailes.....	257	Artículo 5.13.24   E <sub>21</sub> - Las Torres-Parcelas 1 y 4.....	259	Artículo 5.13.25   E <sub>22</sub> - Las Torres-Parcelas 7.12, 7.12B, 39, 41.2 y 52.....	260	Artículo 5.13.26   E <sub>23</sub> - Las Torres-Parcela 13.2.....	261	Artículo 5.13.27   E <sub>24</sub> - Las Torres-Parcelas 40 y 47.....	261	Artículo 5.13.28   E <sub>25</sub> - Las Torres-Parcelas 23, 33 y 36.....	263	Artículo 5.13.29   E <sub>26</sub> - Las Torres-Parcelas 66A, 66B, 78A y 78B.....	263	Artículo 5.13.30   E <sub>27</sub> - Tamaraceite II-Parcelas 52, 54B, 54C, 55, 63B y 63C.....	266	Artículo 5.13.31   E <sub>28</sub> - Tamaraceite II-Parcelas 64A, 64B, 67A, 72A, 72B, 73A, 73B, 73C, 74A, 74B, 84 y 85A.....	267	Artículo 5.13.32   E <sub>29</sub> - Tamaraceite II-Parcelas 64C, 64D, 67B, 72C y 85B.....	268	Artículo 5.13.33   E <sub>30</sub> - Tamaraceite II-Parcelas 70B, 76B, 78A y 78B.....	268	Artículo 5.13.34   E <sub>31</sub> - Almatriche-Parcela 23.....	271	Artículo 5.13.35   E <sub>32</sub> - Escaleritas-Depósito Lomo del Polvo.....	273	Artículo 5.13.36   E <sub>33</sub> - Cruz del Ovejero-Parcela 8.....	273	Artículo 5.13.37   E <sub>34</sub> - Parcela en la calle Venegas.....	275	Artículo 5.13.38   E <sub>35</sub> - Los Nidillos. Parcelas 1-9.....	275	Artículo 5.13.39   E <sub>36</sub> - Canódromo- Parcela 3 (edificio Escala).....	278	Artículo 5.13.40   E <sub>37</sub> - Canódromo- Parcela 4.....	279	Artículo 5.13.41   E <sub>38</sub> - Parcela 15 - Paseo de la Cornisa.....	282	Artículo 5.13.42   E <sub>39</sub> - Los Tarahales.....	282	Artículo 5.13.43   E <sub>42</sub> - Manzana delimitada por las calles República Dominicana, Daoiz, Pizarro y Fernando Guanarteme.....	283	Artículo 5.13.44   E <sub>45</sub> - Manzanas de la UA-16 "Las Torres IV".....	284	Artículo 5.13.45   E <sub>46</sub> - Carretera de Chile - Sur.....	285	Artículo 5.13.46   E <sub>47</sub> - Carretera de Chile - Norte.....	285	Artículo 5.13.47   E <sub>48</sub> - La Minilla-Parcela 23.....	289	<p style="font-size: small;">Página XIII</p> <p style="font-size: x-small;">Urbanísticas [ORDENACIÓN PORMENORIZADA]   Índice</p>
Parámetros de Uso.....	227																																																																																																					
Artículo 5.12.8    Compatibilidad y localización de los usos.....	227																																																																																																					
<b>Capítulo 5.13 NORMA ZONAL E.....</b>	<b>230</b>																																																																																																					
Artículo 5.13.1    Área.....	230																																																																																																					
Artículo 5.13.2    Obras y actividades admisibles.....	230																																																																																																					
Artículo 5.13.3    Aplicación.....	230																																																																																																					
Artículo 5.13.4    Compatibilidad y localización de los usos.....	230																																																																																																					
Artículo 5.13.5    E <sub>01</sub> - Barranquillo Don Zoilo.....	232																																																																																																					
Artículo 5.13.6    E <sub>02</sub> - Avenida Marítima del Norte Tramos VI y VII: Parcela Woermann.....	234																																																																																																					
Artículo 5.13.7    E <sub>03</sub> - Avenida Marítima del Norte Tramos VI y VII: resto de Parcelas.....	235																																																																																																					
Artículo 5.13.8    E <sub>04</sub> - La Cornisa de San Antonio.....	238																																																																																																					
Artículo 5.13.9    E <sub>05</sub> - Hostelería -Torre 5.....	240																																																																																																					
Artículo 5.13.10   E <sub>06</sub> - El Batán-Parcelas 23 y 35 Residencial.....	240																																																																																																					
Artículo 5.13.11   E <sub>07</sub> - El Batán-Parcela 38.....	241																																																																																																					
Artículo 5.13.12   E <sub>08</sub> - El Batán-Parcelas 1, 60, 61, 62, 63, 64, 75 y 76.....	241																																																																																																					
Artículo 5.13.13   E <sub>09</sub> - El Batán-Parcelas 59 y de 65 a 74.....	242																																																																																																					
Artículo 5.13.14   E <sub>11</sub> - Vega de San José-Parcela Norte.....	245																																																																																																					
Artículo 5.13.15   E <sub>12</sub> - Vega de San José-Parcela Sur.....	245																																																																																																					
Artículo 5.13.16   E <sub>13</sub> - Valle de Jinámar-Rambra.....	247																																																																																																					
Artículo 5.13.17   E <sub>14</sub> - Valle de Jinámar-Colegio Europa.....	247																																																																																																					
Artículo 5.13.18   E <sub>15</sub> - Valle de Jinámar-Mirador del Valle.....	248																																																																																																					
Artículo 5.13.19   E <sub>16</sub> - Casablanca III-Parcela 25.....	250																																																																																																					
Artículo 5.13.20   E <sub>17</sub> - Cuesta Blanca-Hoya Andrea.....	252																																																																																																					
Artículo 5.13.21   E <sub>18</sub> - Siete Palmas-Parcelas 31 y 41.....	254																																																																																																					
Artículo 5.13.22   E <sub>19</sub> - Siete Palmas-Parcelas 50, 53, 54 y 57.....	254																																																																																																					
Artículo 5.13.23   E <sub>20</sub> - Tamaraceite-Parcela Lomo los Frailes.....	257																																																																																																					
Artículo 5.13.24   E <sub>21</sub> - Las Torres-Parcelas 1 y 4.....	259																																																																																																					
Artículo 5.13.25   E <sub>22</sub> - Las Torres-Parcelas 7.12, 7.12B, 39, 41.2 y 52.....	260																																																																																																					
Artículo 5.13.26   E <sub>23</sub> - Las Torres-Parcela 13.2.....	261																																																																																																					
Artículo 5.13.27   E <sub>24</sub> - Las Torres-Parcelas 40 y 47.....	261																																																																																																					
Artículo 5.13.28   E <sub>25</sub> - Las Torres-Parcelas 23, 33 y 36.....	263																																																																																																					
Artículo 5.13.29   E <sub>26</sub> - Las Torres-Parcelas 66A, 66B, 78A y 78B.....	263																																																																																																					
Artículo 5.13.30   E <sub>27</sub> - Tamaraceite II-Parcelas 52, 54B, 54C, 55, 63B y 63C.....	266																																																																																																					
Artículo 5.13.31   E <sub>28</sub> - Tamaraceite II-Parcelas 64A, 64B, 67A, 72A, 72B, 73A, 73B, 73C, 74A, 74B, 84 y 85A.....	267																																																																																																					
Artículo 5.13.32   E <sub>29</sub> - Tamaraceite II-Parcelas 64C, 64D, 67B, 72C y 85B.....	268																																																																																																					
Artículo 5.13.33   E <sub>30</sub> - Tamaraceite II-Parcelas 70B, 76B, 78A y 78B.....	268																																																																																																					
Artículo 5.13.34   E <sub>31</sub> - Almatriche-Parcela 23.....	271																																																																																																					
Artículo 5.13.35   E <sub>32</sub> - Escaleritas-Depósito Lomo del Polvo.....	273																																																																																																					
Artículo 5.13.36   E <sub>33</sub> - Cruz del Ovejero-Parcela 8.....	273																																																																																																					
Artículo 5.13.37   E <sub>34</sub> - Parcela en la calle Venegas.....	275																																																																																																					
Artículo 5.13.38   E <sub>35</sub> - Los Nidillos. Parcelas 1-9.....	275																																																																																																					
Artículo 5.13.39   E <sub>36</sub> - Canódromo- Parcela 3 (edificio Escala).....	278																																																																																																					
Artículo 5.13.40   E <sub>37</sub> - Canódromo- Parcela 4.....	279																																																																																																					
Artículo 5.13.41   E <sub>38</sub> - Parcela 15 - Paseo de la Cornisa.....	282																																																																																																					
Artículo 5.13.42   E <sub>39</sub> - Los Tarahales.....	282																																																																																																					
Artículo 5.13.43   E <sub>42</sub> - Manzana delimitada por las calles República Dominicana, Daoiz, Pizarro y Fernando Guanarteme.....	283																																																																																																					
Artículo 5.13.44   E <sub>45</sub> - Manzanas de la UA-16 "Las Torres IV".....	284																																																																																																					
Artículo 5.13.45   E <sub>46</sub> - Carretera de Chile - Sur.....	285																																																																																																					
Artículo 5.13.46   E <sub>47</sub> - Carretera de Chile - Norte.....	285																																																																																																					
Artículo 5.13.47   E <sub>48</sub> - La Minilla-Parcela 23.....	289																																																																																																					

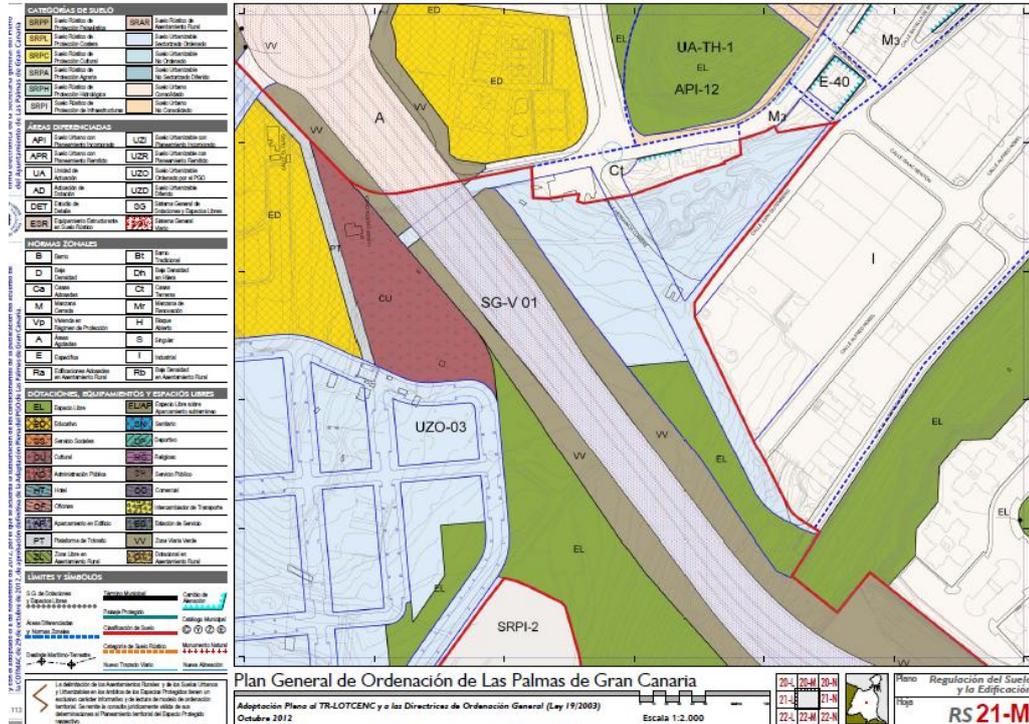
### Artículo 5.13.42 E<sub>40</sub>. Los Tarahales

Esta Norma es de aplicación a una manzana situada en la ctra/ Los Tarahales que limita al noreste con la calle Isaac Newton y al suroeste con la calle Juan Gutemberg.

1. Condiciones de parcela:
  - a) La parcela se corresponde con la manzana grafiada en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación, y no se admiten segregaciones.
  - b) Superficie: 1.020 m<sup>2</sup> (34 m en el lindero hacia la ctra/ Los Tarahales y 30 m en el sentido transversal).
2. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) La edificación se posicionará en la alineación oficial. Se permitirá, en el centro de la manzana, patio abierto a fachada hacia la ctra/ Los Tarahales y hacia la c/ Juan Gutemberg, y con un ancho mínimo de 6 m.
3. Condiciones de ocupación:
  - a) La ocupación será de un 100% en las dos primeras plantas y un 80% en el resto (tomando como referencia de altura la rasante de la ctra/ Los Tarahales).
4. Condiciones de edificabilidad:
  - a) La superficie edificable será de 5.000 m<sup>2</sup>, medida sobre la rasante de la ctra/ Los Tarahales.
5. Condiciones de altura:
  - a) 5 plantas hacia la ctra/ Los Tarahales y 3 plantas hacia la c/ Juan Gutemberg, más un ático retranqueado 5 m de la alineación a ambas calles.
  - b) El segundo forjado hacia la ctra/ Los Tarahales coincidirá con el suelo de la planta baja hacia la c/ Juan Gutemberg.
  - c) La altura máxima de cornisa del ático será de 21,30 m tomada sobre la rasante de la ctra/ Los Tarahales.
6. Condiciones de composición:
  - a) Todos los planos exteriores de la edificación, inclusive los situados hacia patios abiertos a fachada o espacios libres privados de parcela, tendrán tratamiento de fachada y acabados con materiales de calidad.
  - b) Se permitirán vuelos sólo hacia la ctra/ Los Tarahales y la c/ Juan Gutemberg, y según lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación.
7. Condiciones de uso:
  - a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.
  - b) Usos vinculados:
    - Bajo rasante de la ctra/ Los Tarahales, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
    - Sobre rasante de la ctra/ Los Tarahales y bajo rasante de la c/ Juan Gutemberg, Terciario y Servicios Comunitarios en todas sus categorías y Administración Pública.
  - c) Usos complementarios: en planta baja, sobre rasante de la calle Gutemberg, Terciario y Servicios Comunitarios en todas sus categorías y Administración Pública (si se ocupa esta planta con alguno de estos usos, perderá la condición de uso cualificado el de Vivienda Colectiva, pero se mantendrá este uso en las plantas superiores a ésta).
  - d) Usos alternativos y autorizables: ninguno.

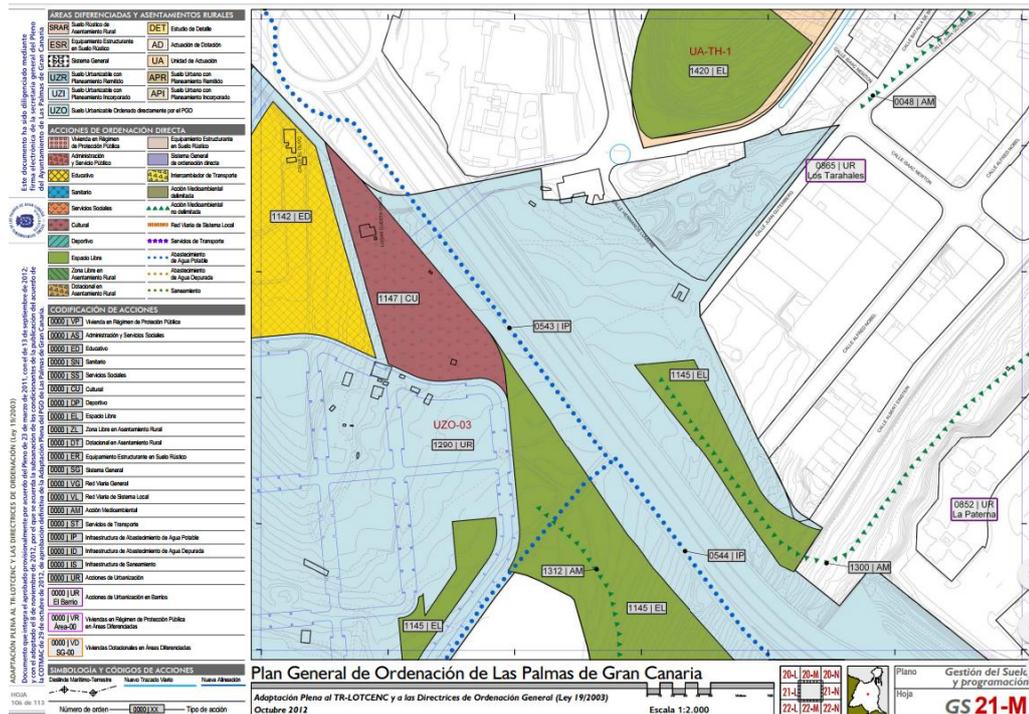
## 8.2.- PLANOS DE REGULACIÓN DE SUELO Y LA EDIFICACIÓN

El Plano RS 21-M de Regulación de Suelo y la Edificación se verá modificado por la Modificación Puntual.



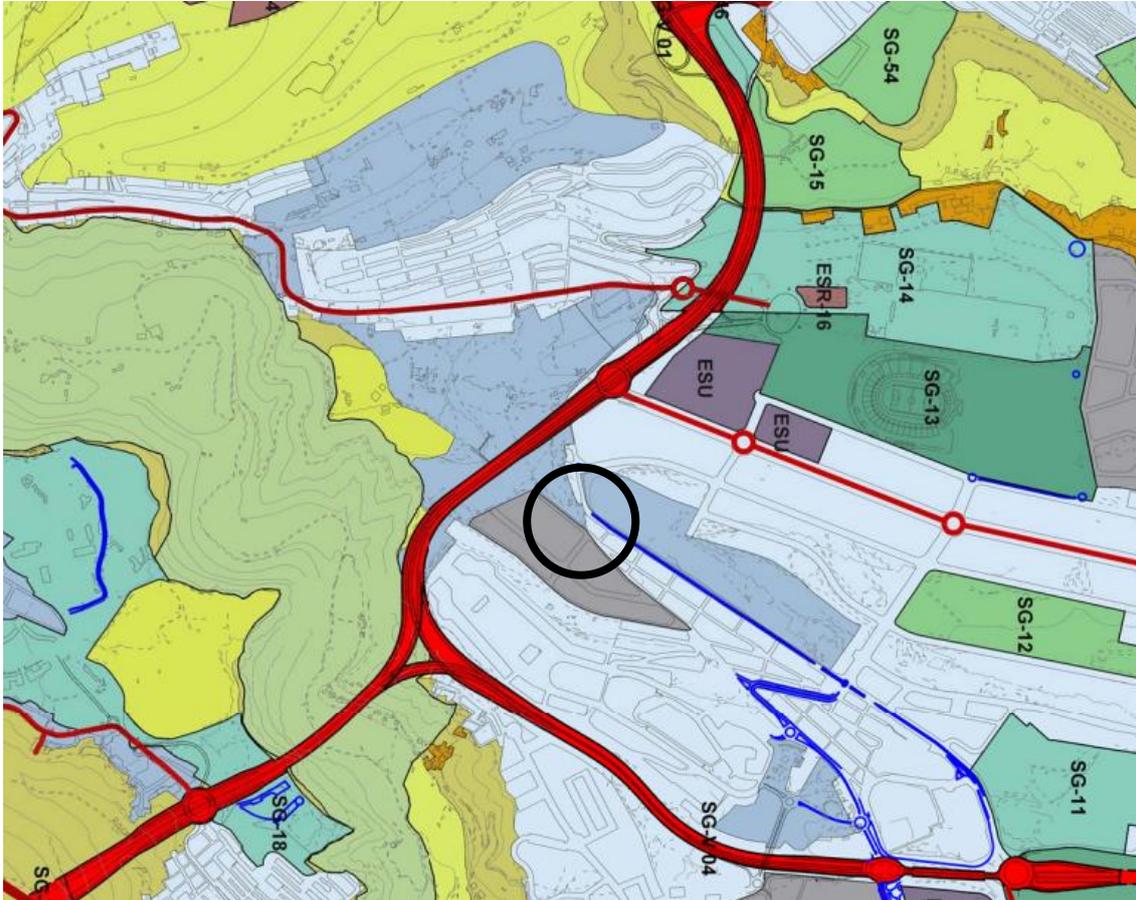
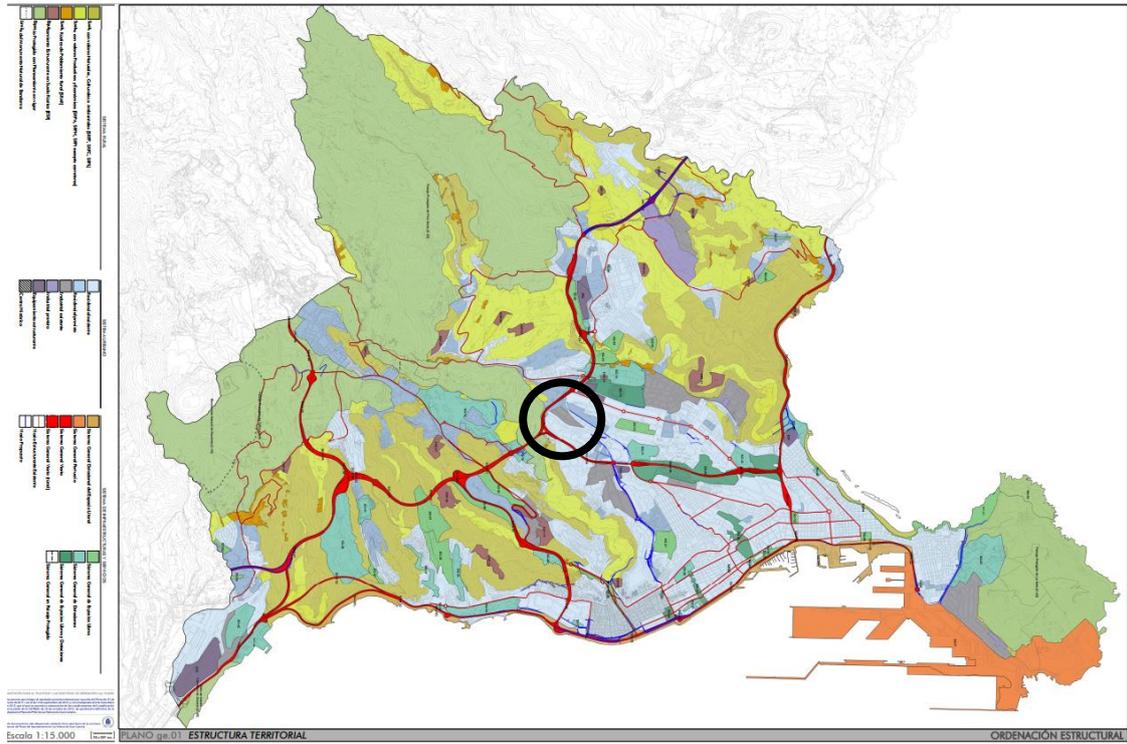
## 8.3.- PLANOS DE GESTIÓN DEL SUELO Y PROGRAMACIÓN

El Plano GS 21-M de Gestión del Suelo y Programación se verá modificado por la Modificación Puntual.

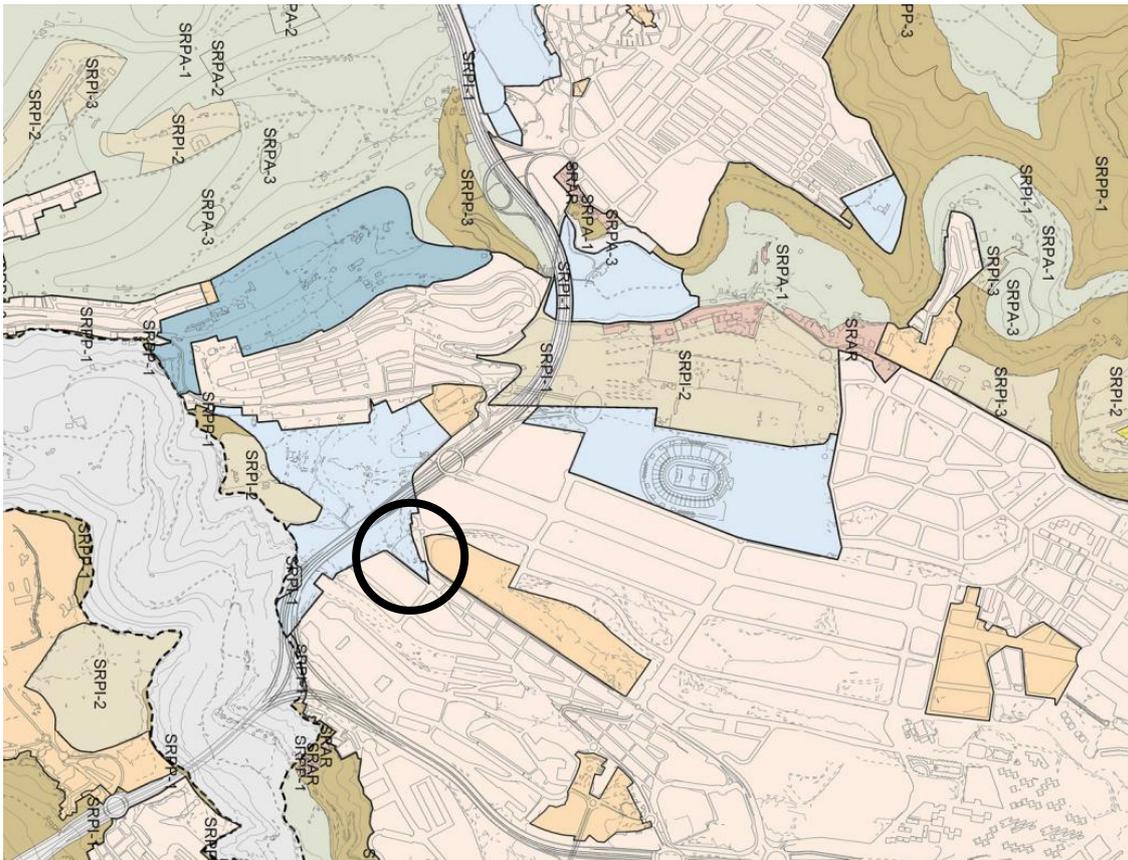
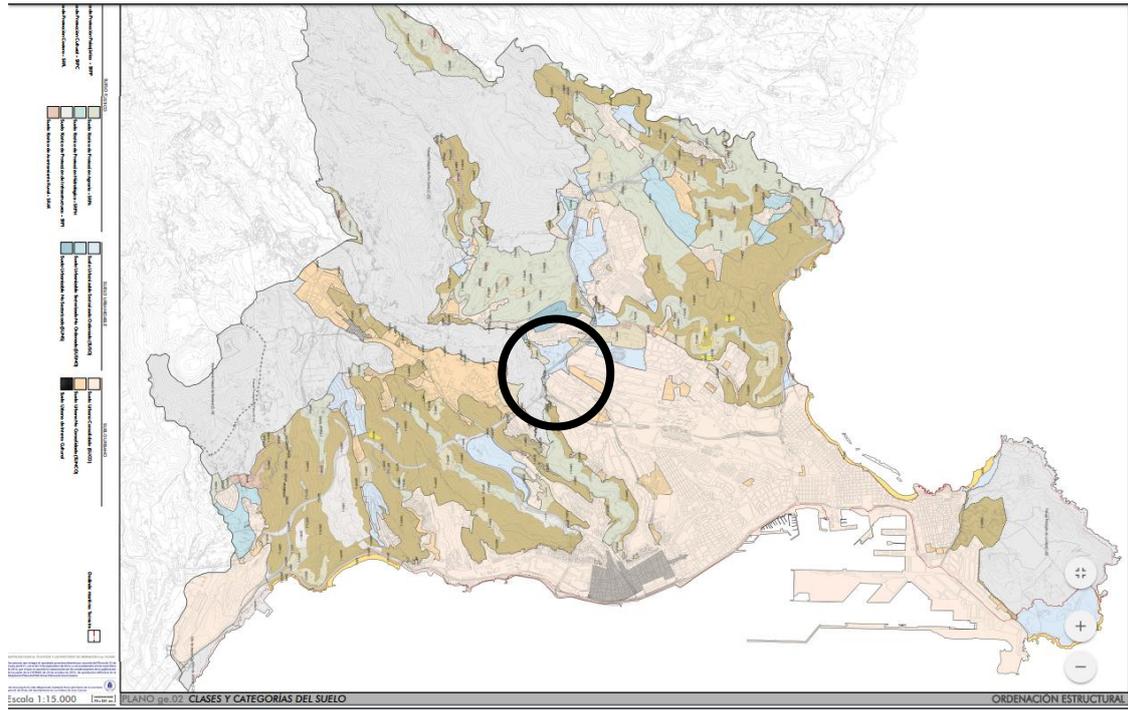


## 8.4.- PLANOS GENERALES DE ORDENACIÓN: A MODIFICAR

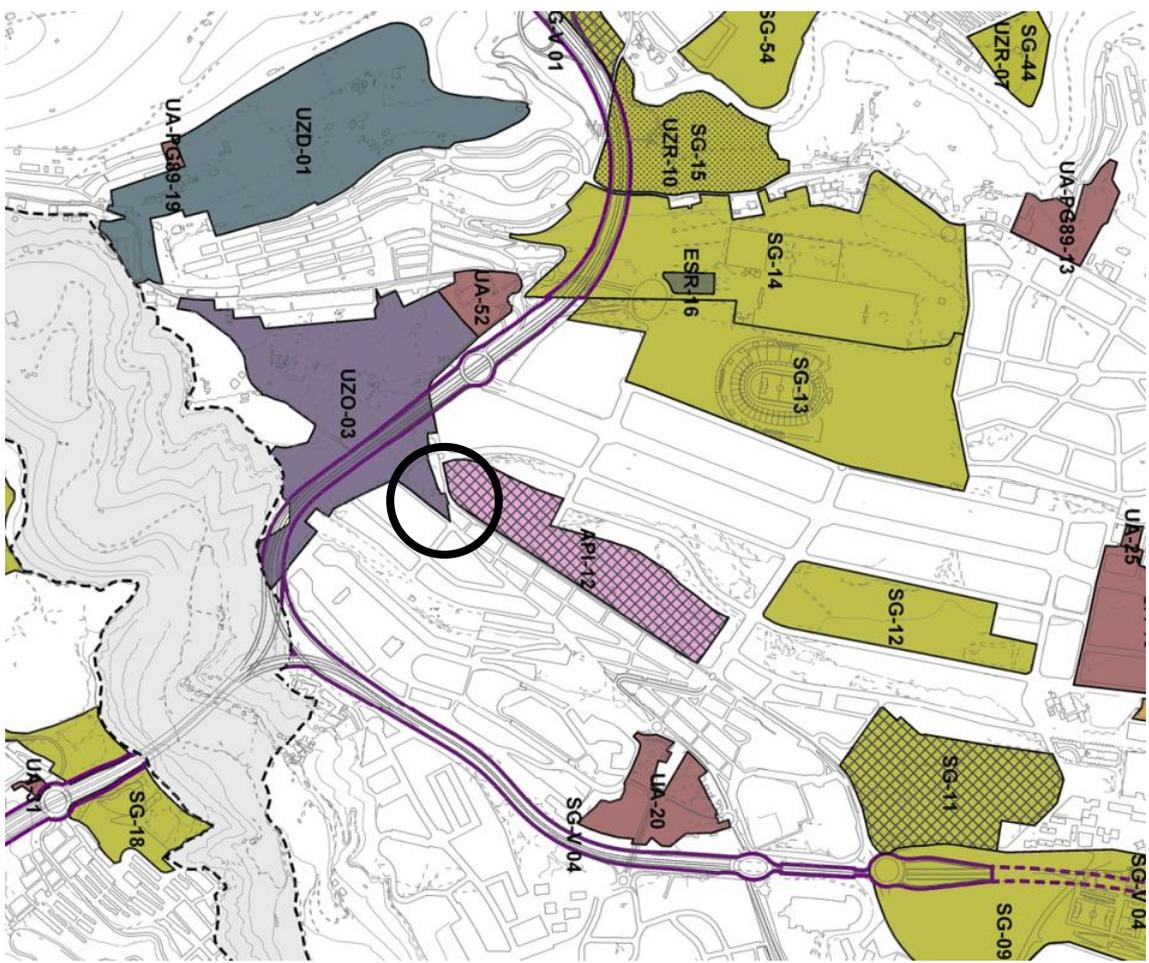
### GE01 ESTRUCTURA TERRITORIAL



# GE02 CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO



# GE03 ÁREAS DIFERENCIADAS



## 9.- ANEXO DE DOCUMENTOS MODIFICADOS

### 9.1.- NORMA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA RESULTADO DE LA PROPUESTA DE: DOCUMENTOS MODIFICADOS

9.1.1.- **CAPÍTULO 5.13 NORMA ZONAL E:** Dentro de las Normas Urbanísticas (Ordenación Pormenorizada) / Título III Normas Zonales, se modifica el artículo 5.13.42 E<sub>40</sub>. Los Tarahales, páginas 282 y 283.

#### Artículo 5.13.42 E<sub>40</sub>. Los Tarahales

Esta Norma es de aplicación a dos manzanas situadas en la ctra/ Los Tarahales. La manzana Norte limita en esta orientación con la calle Isaac Newton y se separa de la manzana Sur por una vía pública (escalinata) de 8 m. de ancho.

##### 1. Condiciones de parcela:

- a) Las parcelas se corresponden con las manzanas grafiadas en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación, y no se admiten segregaciones.
- b) Superficie:
  - Manzana Norte: 1.020 m<sup>2</sup> (34 m en el lindero hacia la ctra/ Los Tarahales y 30 m en el sentido transversal).
  - Manzana Sur: 1.680 m<sup>2</sup> (56 m en el lindero hacia la ctra/ Los Tarahales y 30 m en el sentido transversal).

##### 2. Condiciones de posición de la edificación:

- a) Manzana Norte: la edificación se posicionará en la alineación oficial. Se permitirá, en el centro de la manzana, patio abierto a fachada hacia la ctra/ Los Tarahales y hacia la c/ Juan Gutenberg, y con un ancho mínimo de 6 m.

- b) Manzana Sur: la edificación se posicionará en la alineación oficial, dejando una franja de espacio libre privado en el centro de la manzana, de 8 m hacia la ctra/ Los Tarahales y la c/ Juan Gutenberg y 30 m en el sentido transversal.

##### 3. Condiciones de ocupación:

- a) Manzana Norte: un 100% en las dos primeras plantas y un 80% en el resto (tomando como referencia de altura la rasante de la ctra/ Los Tarahales).

- b) Manzana Sur: la ocupación será la correspondiente a dos edificaciones de 30 x 24 m separadas entre ellas una distancia de 8 m.

##### 4. Condiciones de edificabilidad:

- a) Manzana Norte: la superficie edificable será de 5.000 m<sup>2</sup>, medida sobre la rasante de la ctra/ Los Tarahales.

- b) Manzana Sur: la superficie edificable será de 8.160 m<sup>2</sup>, medida sobre la rasante de la ctra/ Los Tarahales.

##### 5. Condiciones de altura para las dos manzanas:

- a) 5 plantas hacia la ctra/ Los Tarahales y 3 plantas hacia la c/ Juan Gutenberg, más un ático retranqueado 5 m de la alineación a ambas calles.
- b) El segundo forjado hacia la ctra/ Los Tarahales coincidirá con el suelo de la planta baja hacia la c/ Juan Gutenberg.
- c) La altura máxima de cornisa del ático será de 21,30 m tomada sobre la rasante de la ctra/ Los Tarahales.

## 6. Condiciones de Composición

- a) Todos los planos exteriores de la edificación, inclusive los situados hacia patios abiertos a fachada o espacios libres privados de parcela, tendrán tratamiento de fachada y acabados con materiales de calidad y resueltas compositivamente como edificaciones exentas.
- b) Se permitirán vuelos sólo hacia la Ctra Los Tarahales y la C/Juan Gutemberg, y según lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación.
- c) En la manzana Sur, el Espacio Libre privado resultante entre los dos rectángulos de veinticuatro metros (24 m) por treinta metros (30 m) se establecerá como continuidad visual entre la Ctra. Los Tarahales y la C. Juan Gutemberg.
- d) En la manzana Sur, la construcción sobre la altura máxima, que se integrará en un único volumen y que podrá contener solamente caja de escaleras, ascensor e instalaciones, no superará en un metro la altura máxima del ático. Dicha construcción deberá estar retranqueada cinco metros de las fachadas de las calles Juan Gutemberg y carretera de Los Tarahales.

## 7. Condiciones de uso:

Se corresponde con los definidos para la ordenanza E, por el PGO vigente, artículo 5.13.4, Compatibilidad y Localización de los usos, y son los siguientes:

- a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.
- b) Usos vinculados:

**En plantas bajo rasante, o en planta baja excepto en la primera crujía:**

En plantas bajo rasante de la Ctra. Los Tarahales o en planta baja en de la misma calle, Transportes y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento, excepto en la primera crujía de la planta baja.

**En planta baja** sobre la rasante de la Ctra. Los Tarahales, con una profundidad de al menos la primera crujía desde la alineación oficial de la Carta Los Tarahales, serán uno o varios de entre los siguientes:

- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Servicios Comunitarios, en sus categorías de Servicios Sociales, Cultural y Deportivo.
- Administración Pública.
- Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo I.

c) Usos complementarios:

- En plantas inferiores a la de Vivienda:
  - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
  - Alojamiento Turístico, en la subcategoría de Hotel.
  - Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, y Salas de Espectáculos Tipo I.

- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
- Servicios Públicos, en todas sus categorías, excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.

- En plantas de Vivienda:

- Taller, en su categoría de Doméstico.
- Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

d) Usos alternativos:

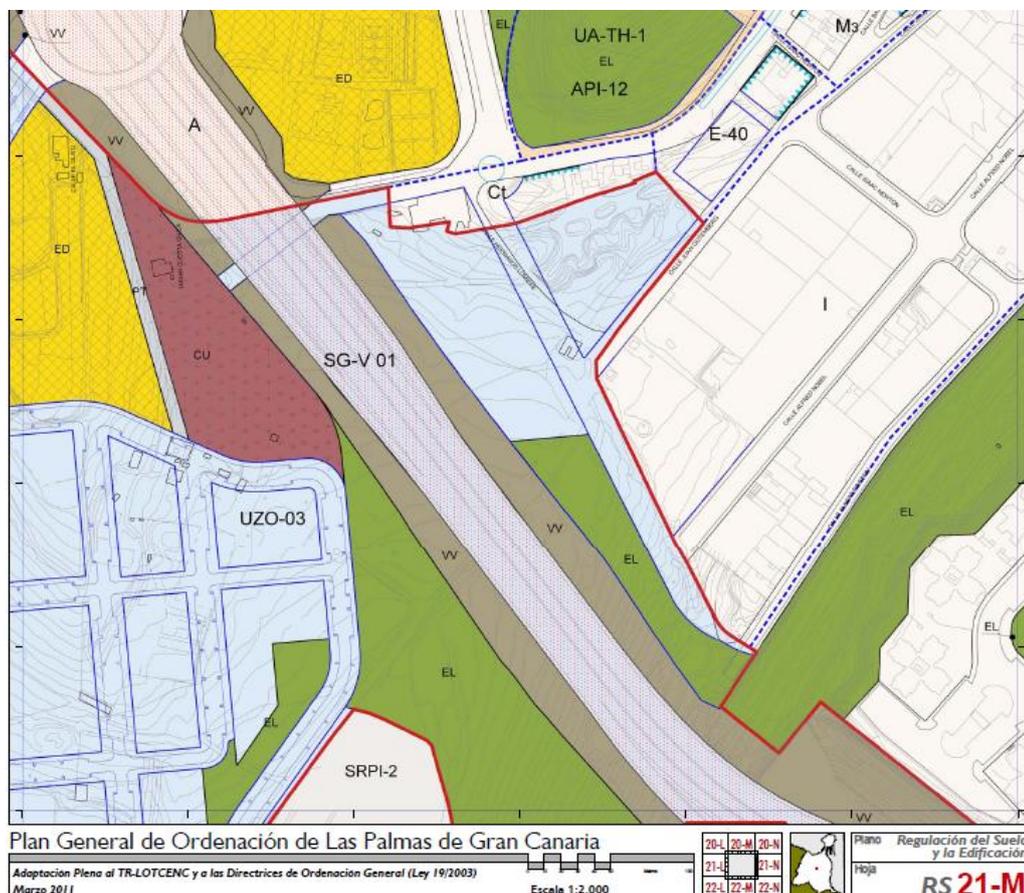
- Alojamiento Turístico, en la subcategoría de Hotel.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. Se podrá superar el número máximo de plantas establecido en la Norma Zonal, siempre que no se supere la altura máxima en unidades métricas.

e) Usos autorizables:

- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo II.

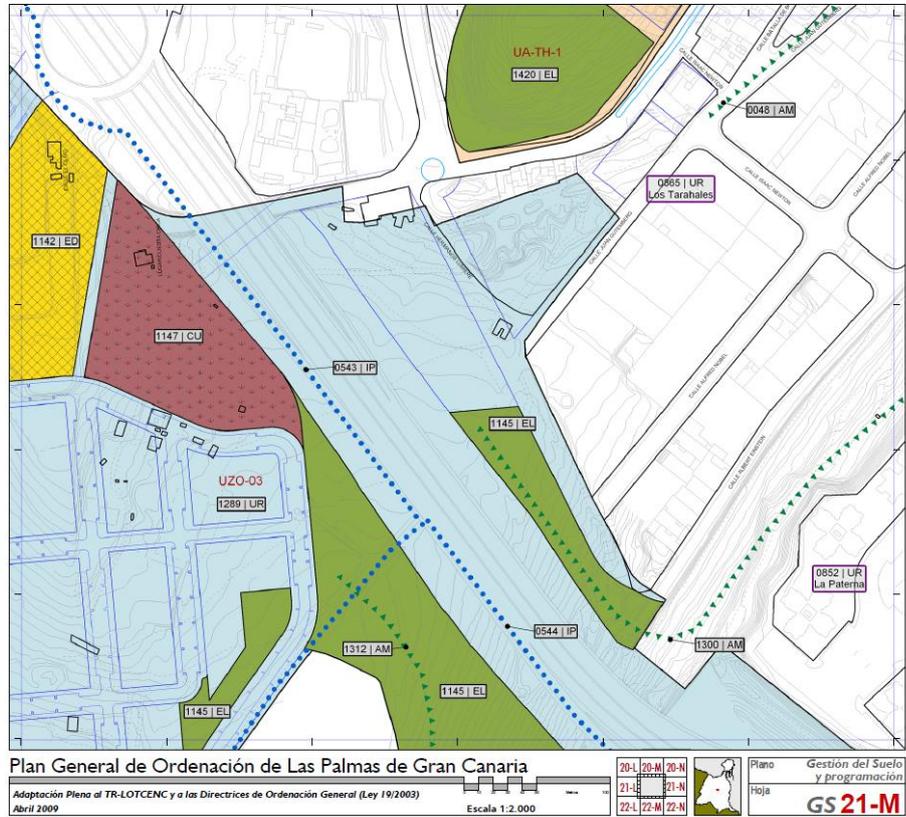
## 9.2.- PLANOS DE REGULACIÓN DE SUELO Y LA EDIFICACIÓN

El Plano RS 21-M de Regulación de Suelo y la Edificación se verá modificado por la Modificación Puntual.



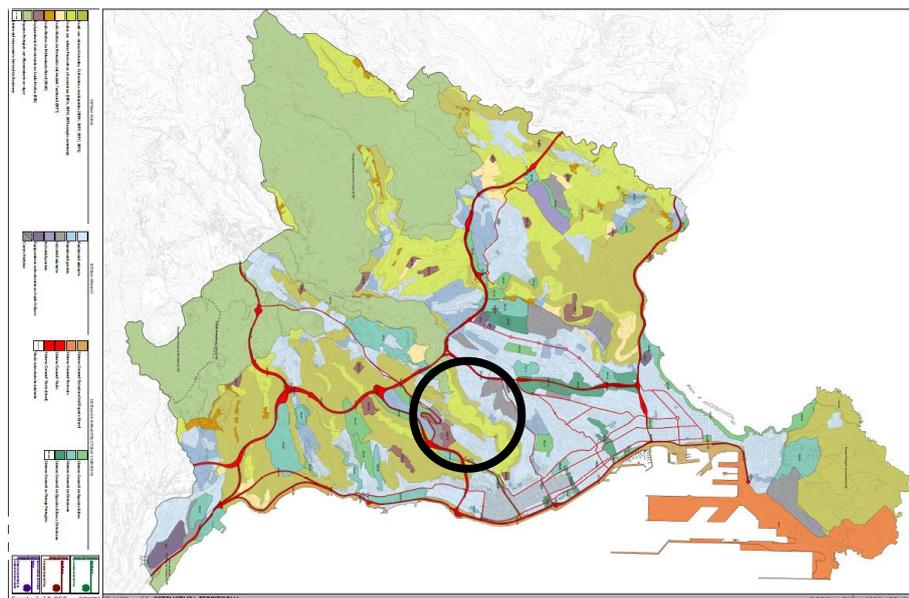
### 9.3.- PLANOS DE GESTIÓN DE SUELO Y PROGRAMACIÓN

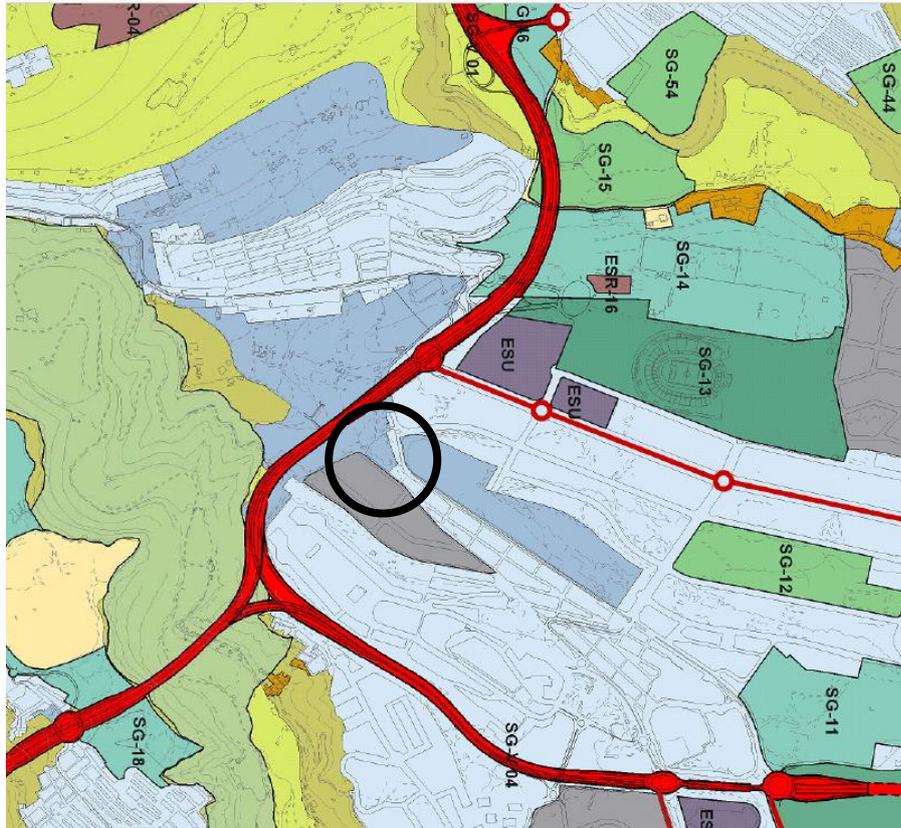
El Plano GS 21-M de Gestión de Suelo y Programación se verá modificado por la Modificación Puntual.



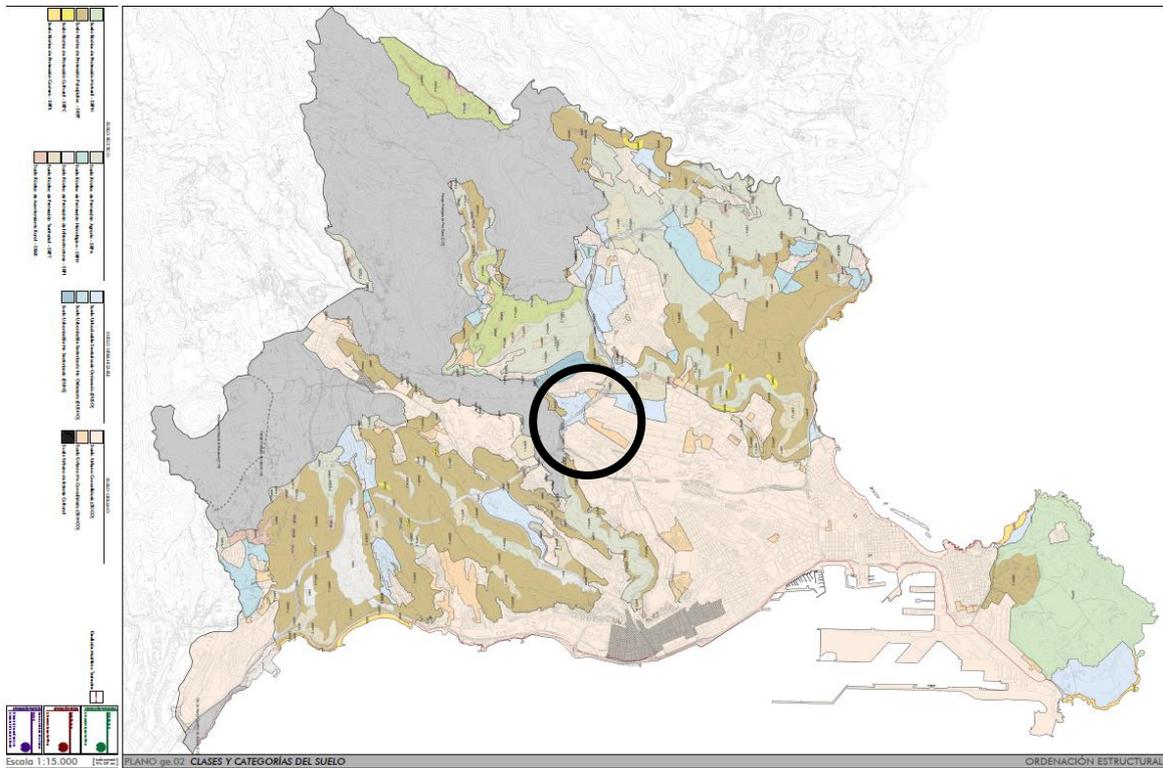
### 9.4.- PLANOS GENERALES DE ORDENACIÓN:

#### GE01 ESTRUCTURA TERRITORIAL

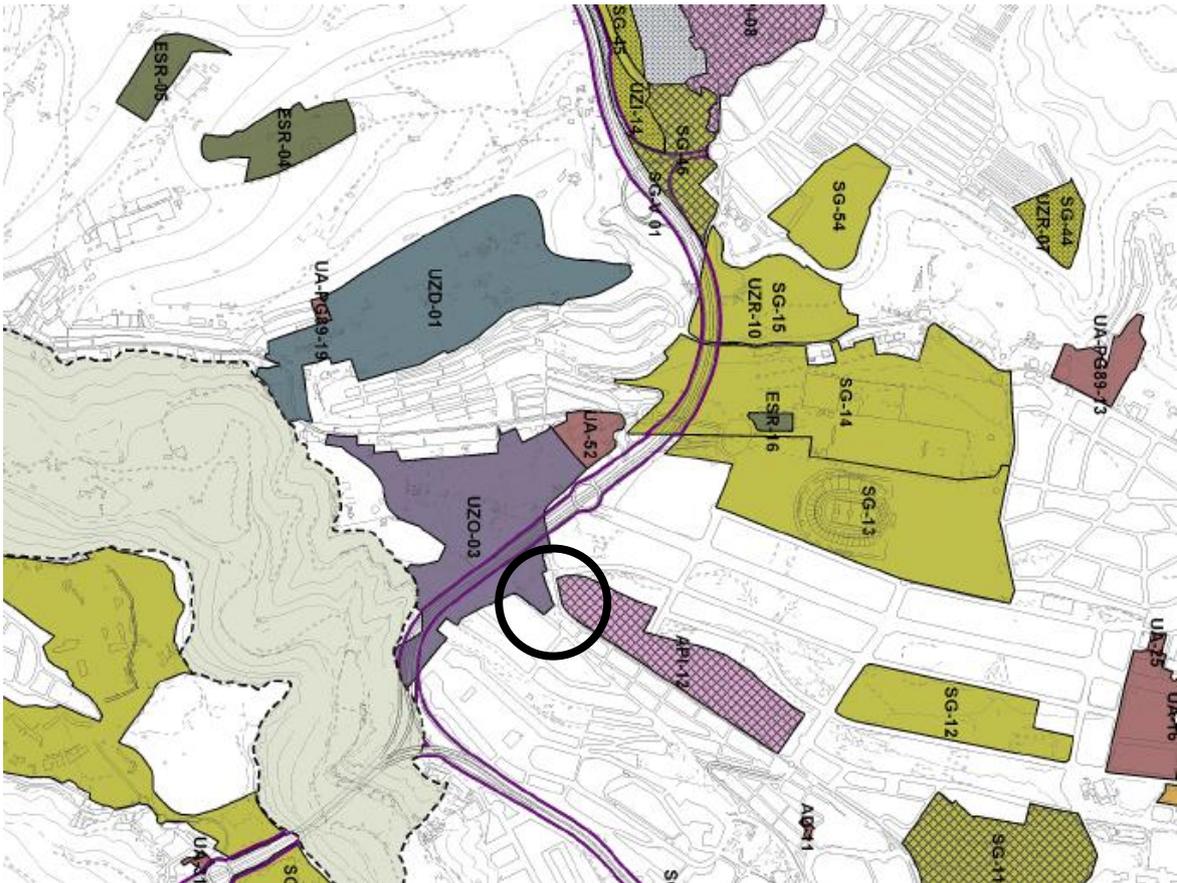




**GE02 CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO**

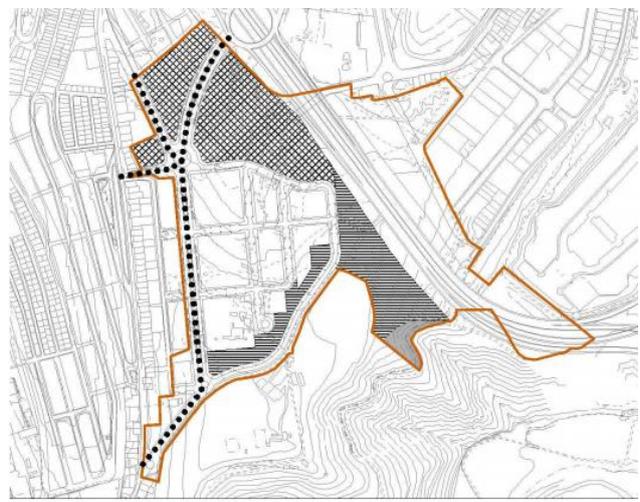
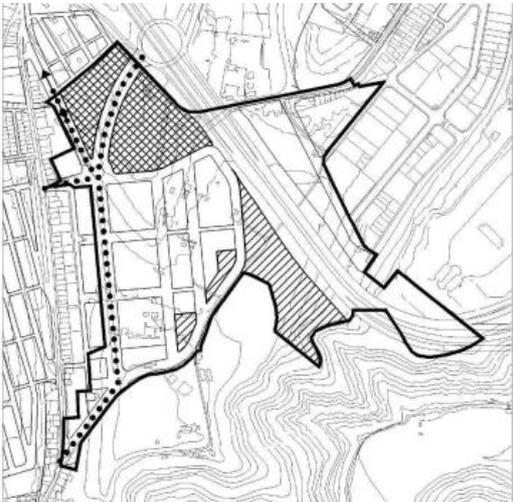






## 10.- ÁMBITO DEL UZO-03 ALMATRICHE II

La Modificación Menor afectará al ámbito del UZO 03 Almatriche, en una pequeña superficie en su extremo más al noreste, muy similar al anterior ámbito, redistribuyéndose la superficie útil del mismo, al reclasificar como suelo urbano el suelo de que se trata que viene a coincidir con las viviendas de autoconstrucción de "Las Siete Casitas". Precisamente en la superficie de suelo que la sentencia reconoce de su condición de suelo urbano.





**LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, 4 DE JULIO DE 2019**

**FIRMADO: EL ARQUITECTO  
DOLORES CABRERA LÓPEZ**

**ANEXO**  
**CONVENIO URBANÍSTICO**  
**FIRMADO**

## 11.- CONVENIO URBANÍSTICO



Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria

Área de gobierno de Urbanismo

Servicio de Urbanismo

Ref.:JST/MDF/AH

Expte: Convenio herederos de Rosario García Almeida

En Las Palmas de Gran Canaria a 12 de marzo de 2018.

### REUNIDOS

De una parte, Don Javier Erasmo Doreste Zamora, cuyas restantes circunstancias personales no se expresan por actuar en ejercicio de su cargo de Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, que le fue conferido por Decreto del Alcalde número 19957/2015 de 22 de junio, con domicilio a estos efectos en esta Capital, Calle León y Castillo, número 270, y con C.I.F. número P3501700C, asistido por Don Felipe Mba Ebebele, Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

Y de otra parte, Dolores Cabrera López, mayor de edad, provista de D.N.I. número 43.241.445 L, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Triana 13, 1º A, de esta Ciudad.

### INTERVENCIÓN Y CAPACIDAD

El SR. DON JAVIER ERASMO DORESTE ZAMORA interviene en representación del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. La facultad de representación le resulta de la delegación de competencias conferidas por el Ilmo. Sr. Alcalde mediante Decreto número 21615/2015, de 10 de julio, actuando, asimismo, en virtud del Decreto del Alcalde número 21652/2015, de 10 de julio, por el que se establecen los sectores funcionales y la estructura organizativa del Área de Gobierno de Urbanismo; y facultado para este otorgamiento en virtud del acuerdo de delegación de competencias de la Junta de Gobierno de la Ciudad, adoptado en sesión de 30 de julio de 2015.

DOÑA DOLORES CABRERA LÓPEZ en nombre y en representación de los herederos de doña Rosario GARCÍA ALMEIDA, con D.N.I. núm. 42.458.809-G, doña Luz Marina Díaz García, con D.N.I. núm. 42.762.713-D, don José Juan Salvador Díaz García, con D.N.I. núm. 42.678.012-V, doña María del Mar DÍAZ GARCÍA, con D.N.I. núm. 43.642.095-D, don Cecilio DÍAZ GARCÍA, con D.N.I. núm. 42.692.007-M, doña Leonor María Rosario DÍAZ GARCÍA, con D.N.I. núm. 42.751.504-R, doña Isabel DÍAZ GARCÍA, con D.N.I. núm. 42.678.011-Q, don Martín Javier DÍAZ GARCÍA, con D.N.I. núm. 42.850.826-D, doña María del Pino Claudia DÍAZ GARCÍA, con D.N.I. núm. 42.759.225-V, en virtud del poder notarial otorgado ante el notario don Jesús Toledano García, el día 23 de noviembre de 2017, bajo el núm. 2.140 de protocolo, todos ellos propietarios de las fincas que a continuación se relacionan, y que en adelante denominaremos los cedentes.

Reconociéndose las partes intervinientes capacidad legal suficiente para la suscripción del presente CONVENIO URBANÍSTICO, y en su virtud:

## EXPONEN

### PRIMERO.- TITULARIDAD DE LAS FINCAS OBJETO DEL CONVENIO.-

Los cedentes eran propietarios originarios previos a la expropiación contenida en el Expositivo Tercero del presente documento, de las siguientes fincas:

- A. Trozo de terreno de laderas y pastos, en paraje de San Lorenzo término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. Ocupa una superficie de **seis áreas y cincuenta centiáreas**, o sea, seiscientos cincuenta metros cuadrados. Linda: al Norte, con la carretera que de esta Ciudad se dirige a Agaete; al Sur, con terrenos de don Juan Guerra; al Este, con camino de Las Tunerillas que le separa de terrenos de don Abel Cárdenes Cabrera y de doña María Martel; y al Oeste, con los de don Juan Santana.

TÍTULO: Herencia formalizada en escritura de fecha 14 de septiembre de 2016, autorizada en Las Palmas de Gran Canaria, por el Notario Don Gerardo Burgos Bravo, nº de protocolo 2.015.

INCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad número cinco, inscrita en el Tomo: 3334, Libro: 1387, Folio 62, Inscripción: 5 Finca número 108.090.

CARGAS POR PROCEDENCIA: NO hay cargas registradas.

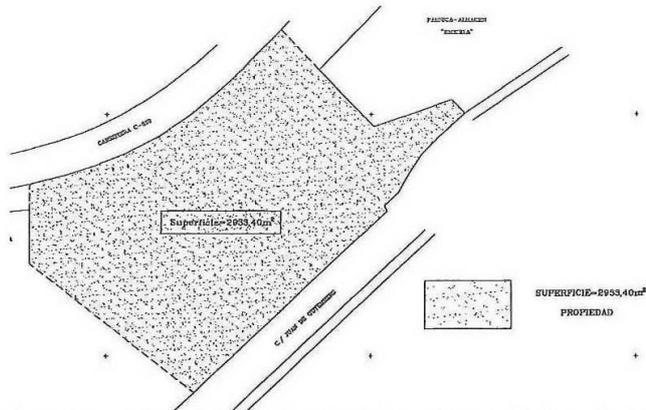
- B. TROZO DE TERRENO de secano que es parte de la finca conocida por la primera parte al Naciente del Lomo de las Tunerillas en el lugar conocido como Cuesta Chica, del término municipal de esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Es de forma sensiblemente triangular. Ocupa una superficie de trece áreas diez centiáreas, o sea, **mil trescientos diez metros cuadrados**. Linda: al Norte, con trasera de solares y casas que dan a la carretera de Las Palmas a Tamaraceite, y en parte con trozo de terreno del comprador don Juan Díaz Pérez; al Sur, con calle de la Urbanización en proyecto; al Este, con trasera de solares y casas que dan a la carretera de Las Palmas a Tamaraceite y en parte con trozo de terreno del comprador don Juan Díaz Pérez; y al Poniente, con resto de la finca principal que se reservan los vendedores.

TÍTULO: Herencia formalizada en escritura de fecha 14 de septiembre de 2016, autorizada en Las Palmas de Gran Canaria, por el Notario Don Gerardo Burgos Bravo, nº de protocolo 2.015.

INCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad número cinco, inscrita en el Tomo: 3334 Libro: 1387, Folio: 64, Inscripción: 2, Finca número 108.092.

CARGAS POR PROCEDENCIA: NO hay cargas registradas.

Frente a los 1.960 m<sup>2</sup> cuadrados que figuran en los títulos de propiedad, se ha realizado levantamiento planimétrico por don Julio Montesdeoca Naranjo, según el cual las referidas fincas tienen una superficie real de **2.933,40 m<sup>2</sup>**.



Superficie real de la parcela según el levantamiento realizado por el Topógrafo don Julio Montesdeoca Naranjo

Dicha cabida real difiere, asimismo, de los 2.235 m<sup>2</sup> que figuran en el catastro, una vez deducida la superficie afectada por ampliación de viales.

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
5573509DS5057S0001LL

**DATOS DEL INMUEBLE**

<b>LOCALIZACIÓN</b>	
CR TARAHALES 111 Suelo	
35013 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)	
<b>USO LOCAL PRINCIPAL</b>	<b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b>
Suelo sin edif.	
<b>CATEGORÍA DE PARTICIPACIÓN</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)</b>
..	..

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

<b>FINCA</b>		
CR TARAHALES 111		
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)		
<b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>SUPERFICIE TOTAL (m²)</b>	<b>TIPO DE FINCA</b>
0	2.235	Suelo sin edificar

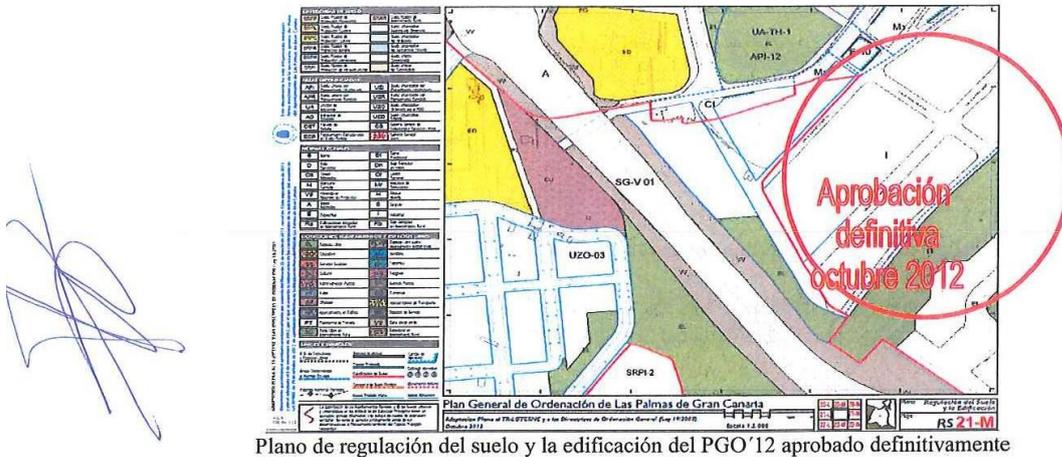
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

A todos los efectos, la superficie a tener en cuenta en el presente Convenio urbanístico es la superficie real de dichas fincas, siendo ésta de **2.933,40 m<sup>2</sup>**.

## SEGUNDO.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.-

Por resolución del Director General de Ordenación del Territorio se publicó en el Boletín Oficial de Canarias número 237, de **4 de diciembre de 2012**, el acuerdo adoptado, en sesión celebrada el 29 de octubre de 2012, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, por el que se aprobó definitivamente la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al TR-LOTENC'00, y a las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2009, de 14 de abril, con las modificaciones y convenios urbanísticos incorporadas al mismo.

El referido instrumento de ordenación **clasificó la mayor parte del suelo al que se refiere este convenio como suelo urbanizable sectorizado ordenado, UZO-03 Almatriche II, y la otra parte como suelo urbano, dejando sólo una pequeña parte dentro de la ordenanza específica E-40.**



Plano de regulación del suelo y la edificación del PGO '12 aprobado definitivamente

Posteriormente, mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 158, de fecha 12 de diciembre de 2012, se efectuó la publicación del articulado de las Normas del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria y su Anexo en los términos establecidos en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, anteriormente mencionado.

Por tanto, en el planeamiento vigente se constata que una gran parte de la superficie total de la parcela, 1.310 m<sup>2</sup> se encuentran incluidos en el ámbito del UZO-03 Almatriche II, clasificándose, por tanto, como suelo urbanizable. El resto de los terrenos se encuentran clasificados como suelo urbano, sujetos a la ordenanza M3.

### TERCERO.- RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO.-

La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, clasificó la mayor parte del suelo al que se refiere este convenio como suelo urbanizable sectorizado ordenado, UZO-03 Almatriche II, por lo que la causante de los cedentes, doña Rosario García Almedia, interpuso recurso contencioso administrativo nº 22/2013 contra el citado acuerdo de 29 de octubre de 2012 adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en el que se solicitó la nulidad de las determinaciones de la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al TR-LOTENC'00, y a las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en cuanto a las determinaciones referidas a la pieza de suelo conformada por las dos fincas descritas en el exponendo PRIMERO pretendiendo que todo el suelo fuera clasificado y categorizado como suelo urbano consolidado por la urbanización.

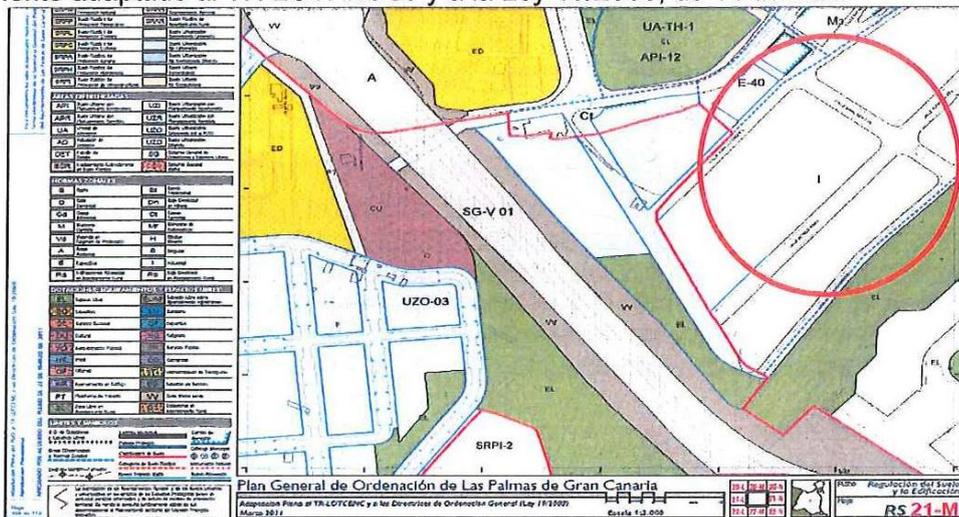
Pues bien, la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias resuelve el recurso mediante la sentencia nº 270/2017, de 21 de junio de 2017, cuyo fallo es el siguiente:

Que debemos estimar y estimamos solo en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto (...) el cual declaramos nulo en cuanto la clasificación y categorización de parte de los terrenos propiedad de los demandantes como suelo urbanizable, con reconocimiento de su condición de suelo urbano, si bien desestimando la pretensión de su categorización como suelo urbano consolidado por la urbanización.

El 18 de octubre de 2017, la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, declaró la firmeza de la sentencia al haber transcurrido los plazos establecidos legalmente para interponer los recursos contra la misma.

#### CUARTO.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.-

La ordenación que se pretende para el suelo objeto de este convenio es la que se planteaba en el documento sometido a aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento de Gran Canaria, en sesión celebrada el día **23 de marzo de 2011**, sesión en la que se aprobó provisionalmente el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria ya plenamente adaptado al TR-LOTENC'00 y a la Ley 19/2003, de 14 de abril.



Plano de regulación del suelo y la edificación del PGO aprobado provisionalmente

En ese documento, se clasificaba la totalidad del suelo, en la categoría de urbano consolidado por la urbanización, con ordenanza E-40.

A esos efectos, D<sup>a</sup> Dolores Cabrera López en la representación que ostenta, y dado que la sentencia, de 21 de junio de 2017, estimó en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto y declaró nula la clasificación y categorización de parte de los terrenos propiedad de los cedentes como suelo urbanizable, con reconocimiento de su condición de suelo urbano, ofrece la cesión al Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria del resto que queda una vez deducida la parcela en la que se concentrarán los aprovechamientos a materializar, esto es: los terrenos situados entre las calles Juan Gutemberg, la carretera de Los Tarahales así como el espacio destinado a aceras de ambas calles una vez ejecutadas las mismas a su costa tal y como se desarrolla en las Estipulaciones contenidas en el presente Convenio.

Por su parte, el Ayuntamiento se compromete a tramitar la modificación del Plan General vigente para dar cumplimiento a la sentencia referida, sujetando la totalidad de la parcela referida en este convenio a las condiciones urbanísticas que se establecen en las Estipulaciones del presente documento.

## SEXTO.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.-

Los artículos 288 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, aprobada por el Parlamento de Canarias y cuya entrada en vigor se produce el 1 de septiembre de 2017, habilitan al Excmo. Ayuntamiento para la suscripción de Convenios urbanísticos para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de esta ley, incluso antes de la iniciación formal de éstos, así como también la sustitución de aquellas resoluciones, por lo que las partes intervinientes manifiestan su voluntad de llegar a un acuerdo satisfactorio y beneficioso para todos mediante la suscripción del presente convenio, que tiene a todos los efectos carácter jurídico administrativo, englobándose en el artículo 290.1.c), referente a los Convenios que incluyan o puedan tener como consecuencia posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor.

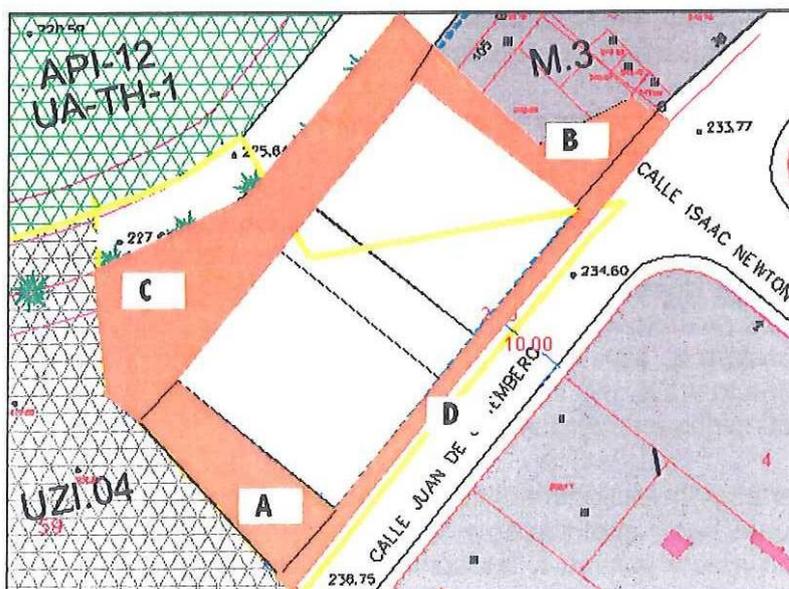
En su virtud, se propugna la suscripción del presente CONVENIO URBANÍSTICO, con sujeción a las siguientes

### ESTIPULACIONES

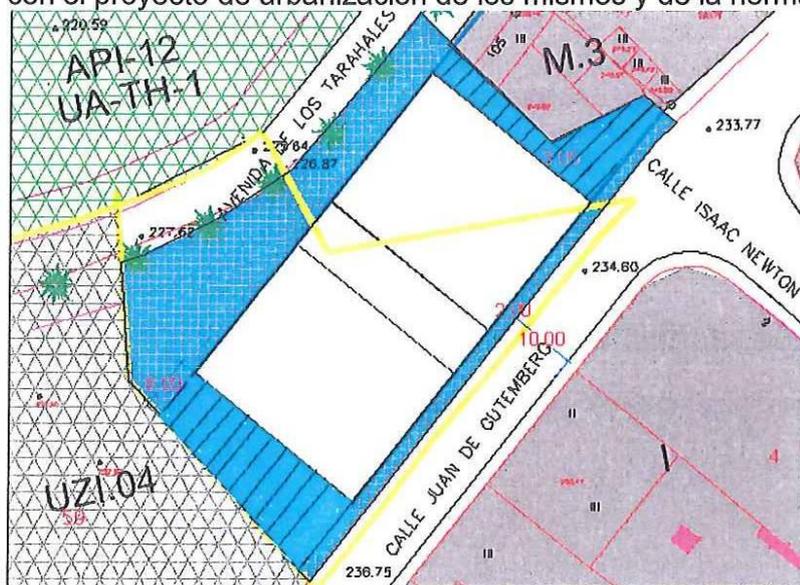
**PRIMERA.-** D<sup>a</sup> Dolores Cabrera López, en la representación que ostenta, se compromete en este acto:

1. En el momento en que se produzca la aprobación definitiva del documento en el que se incorpore este Convenio Urbanístico **a ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria los terrenos situados entre las calles Juan Gutemberg, la carretera de Los Tarahales y el restante de la parcela**, según se especifica en color naranja en el gráfico siguiente, con la única condición siguiente: que se permita el paso a través de los mismos para acceder al aparcamiento que se proyecte en la materialización de los aprovechamientos de la parcela de 1.680 m<sup>2</sup>. La superficie de los terrenos cedidos es la siguiente:

- Suelo A; 310.00m<sup>2</sup>.
- Suelo B; 204.00m<sup>2</sup>.
- Suelo C; 567,12m<sup>2</sup>.
- Suelo D; 172,28m<sup>2</sup>.

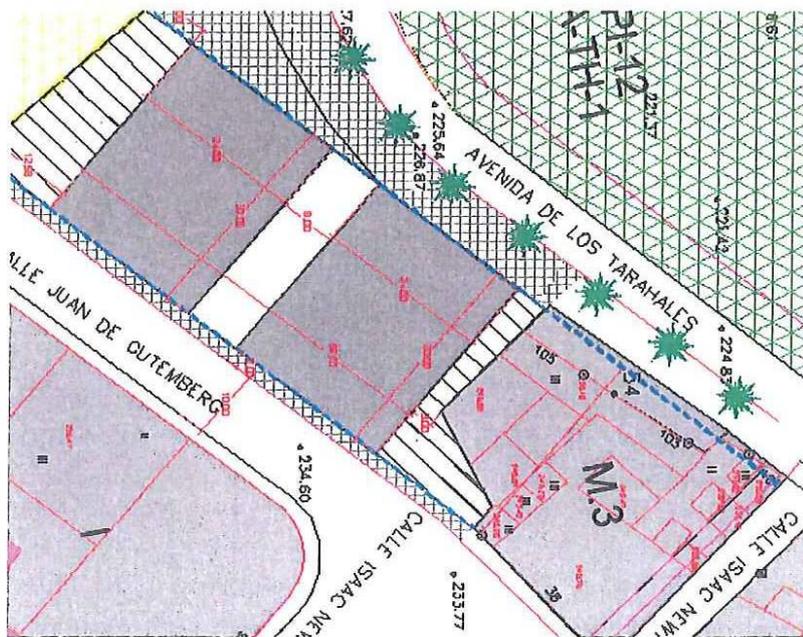


2. A ceder y completar la urbanización correspondiente a la calle Juan Gutemberg (D) y a la carretera de Los Tarahales (C), así como las zonas identificadas como A y B, al menos en el ámbito contiguo a las futuras edificaciones, señalados en el plano siguiente con color cian, de acuerdo con el proyecto de urbanización de los mismos y de la normativa municipal.



**SEGUNDA.-** Por su parte, el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se compromete:

1. A tramitar la modificación del planeamiento vigente a fin de incluir el suelo objeto de este convenio en la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización con la ordenanza E-40, sujetándose a las siguientes determinaciones urbanísticas:



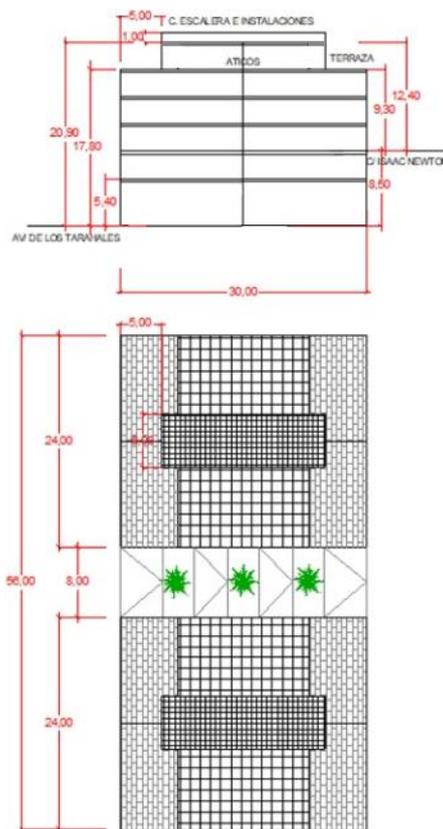
**ORDENACIÓN:**

- La parcela ordenada tiene forma rectangular, con unas dimensiones de 30 metros en sentido transversal por 56 metros en el lindero hacia la Ctra./Los Tarahales, con alineación tal y como se establece en el gráfico, siendo su superficie de 1.680 m<sup>2</sup>.
- La edificación se posicionara en la alineación oficial, dejando una franja de espacio libre privado en el centro de la manzana, de 8 metros hacia la Ctra. Los Tarahales y la C/ Juan Gutemberg y 30 en el sentido transversal.

Sólo serán posibles las segregaciones que se deriven de esta ordenación, esto es, las que formalicen las parcelas edificables que se describen.

### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Según se describen en el siguiente gráfico:



- Altura:
  - Será de cinco plantas hacia la Ctra./ Los Tarahales y 3 plantas hacia la C/ Juan Gutemberg, más un ático retranqueado 5 m de la alineación a ambas calles.
  - El segundo forjado hacia la Ctra./ Los Tarahales coincidirá con el suelo de la planta baja hacia la C/ Juan de Gutemberg.
  - La altura máxima de cornisa del ático será de 21,30 m tomada sobre la rasante de la Ctra./ Los Tarahales.

- Ocupación de la edificación: Se podrán construir dos rectángulos de veinticuatro metros (24 m.) por treinta metros (30 m.), respetando una separación entre ellos de ocho metros (8 m.).
- Condiciones de edificabilidad: La superficie edificable será de 8.160 m<sup>2</sup>, medida sobre la rasante de la Ctra./ Los Tarahales.

### **USOS:**

- Usos cualificados: Vivienda en su categoría de Colectiva.
- Usos vinculados:
  - Bajo rasante de la Ctra./ Los Tarahales, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - Sobre rasante de la Ctra./ Los Tarahales y bajo rasante de la C/ Juan Gutemberg, terciario y Servicios Comunitarios en todas sus categorías y Administración Pública.
- Usos Complementarios: en planta Baja, sobre rasante de la Calle Gutemberg, Terciario y Servicio Comunitarios en todas sus categorías y Administración Pública (si se ocupa esta planta alguno de estos usos, perderá la condición de uso cualificado el de Vivienda Colectiva, pero se mantendrá este uso en las plantas superiores a ésta).
- Usos Alternativos y autorizables: ninguno.

### **PARÁMETROS COMPOSITIVOS:**

- Todos los planos exteriores de la edificación, inclusive los situados hacia patios abiertos a fachada o espacios libres privados de parcela, tendrán tratamiento de fachada y acabados con materiales de calidad y resueltas compositivamente como edificaciones exentas.
- No se permitirán vuelos sobre ninguna de las fachadas.
- El Espacio Libre privado resultante entre los dos rectángulos de veinticuatro metros (24 m) por treinta metros (30 m) se establecerá como continuidad visual entre la Ctra./ Los Tarahales y la C/ Juan Gutemberg.
- La construcción sobre la altura máxima, que se integrará en un único volumen y que podrá contener solamente caja de escaleras, ascensor e instalaciones, no superará en un metro la altura máxima del ático.
- Dicha construcción deberá estar retranqueada cinco metros de las fachadas de las calles Juan Gutemberg y carretera de Los Tarahales. Asimismo, se retranqueará al menos ocho metros con respecto a las fachadas laterales.

**TERCERA.-** El presente Convenio urbanístico se sujeta a los requisitos establecidos en los artículos 288 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y demás disposiciones vigentes. El mismo se perfeccionará y obligará a las partes tras la firma de su texto definitivo.

**CUARTA.-** Las partes se comprometen a realizar cuantos actos, y otorgar cuantos documentos públicos sean precisos para la debida formalización, constancia y desarrollo de lo convenido.

**QUINTA.-** El presente Convenio urbanístico tendrá naturaleza y carácter jurídico administrativo, quedando por tanto las partes sujetas a la jurisdicción de los Tribunales Contencioso-Administrativos del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en caso de incumplimiento del mismo.

Y, en prueba de conformidad con lo expuesto, los comparecientes firman el presente Convenio, por triplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

HEREDEROS de D<sup>a</sup> ROSARIO  
GARCÍA ALMEIDA

Fdo: Dolores Cabrera López

EL CONCEJAL DEL ÁREA DE URBANISMO  
(Decreto nº 19957/2015, de 22 de junio)

Fdo: Javier Erasmo Doreste Zamora

Por todo ello, y **dando respuesta al requerimiento** que desde el Área de Gobierno de Urbanismo, Servicio de Urbanismo, en el Expte. MPGO 03/2018, con referencia MLDF/MGSS, se nos hace el 14 de junio de 2019, **se presenta de nuevo el documento técnico de Modificación Menor actualizado, para que se continúe con su tramitación urbanística, sometiéndolo a aprobación inicial.**

El Arquitecto

Dolores CABRERA LÓPEZ

Las Palmas de Gran Canaria, 4 de julio de 2019.

Fdo:

Dolores CABRERA LÓPEZ  
ARQUITECTO

