

2021 - 51190

REGISTRO GENERAL

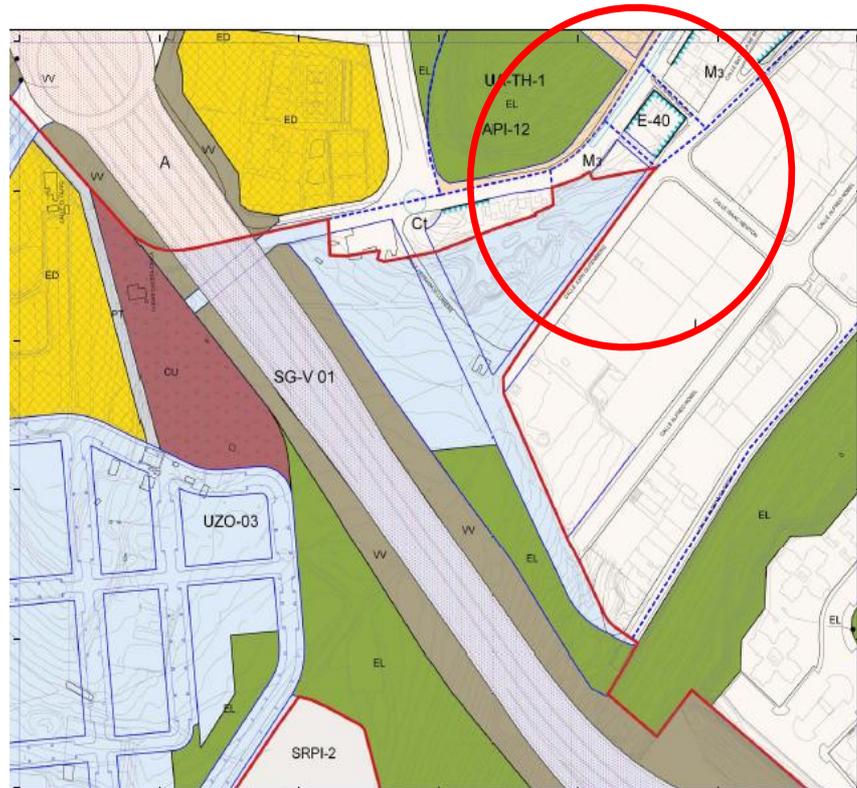
08/04/2021 12:33

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

FASE: APROBACIÓN INICIAL. ABRIL 2021

RESUMEN EJECUTIVO

**MODIFICACIÓN MENOR
DEL PGO-2012 SOBRE LA CLASIFICACIÓN DE LA
PARCELA INCLUIDA EN EL SECTOR UZO-03
ALMATRICHE, SITUADA ENTRE LA RECTA DE LOS
TARAHALES Y LA CALLE JUAN GUTEMBERG**



PROMOTOR:

HEREDEROS DE DOÑA ROSARIO GARCÍA ALMEIDA

FASE: APROBACIÓN INICIAL. ABRIL 2021

RESUMEN EJECUTIVO

6006754e0124080c19a07e512c040c21j

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

Este Resumen ejecutivo pretende incorporar una síntesis de los objetivos y determinaciones establecidas en la *Modificación Menor del PGO-2012 sobre la clasificación de la parcela incluida en el sector UZO-03 "Almatriche", situada en la Recta de Los Tarahales y la calle Juan Gutemberg*, de manera que se facilite la comprensión y, como consecuencia, la participación de la ciudadanía en la tramitación del procedimiento, en cumplimiento del artículo 147.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que ya recogía el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, del siguiente modo:

"Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística:

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

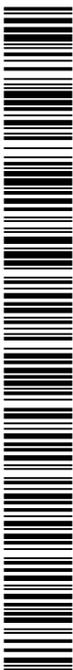
- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha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

En este caso, el ámbito cuya ordenación resulta modificada coincide con el de referencia para la suspensión del otorgamiento de licencias hasta la aprobación definitiva de la Modificación Menor que nos ocupa o el periodo temporal máximo según legislación de aplicación.

1. ANTECEDENTES

Con fecha 21 de junio de 2017 se dicta Sentencia nº 270/2017 por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que devino en firme el 18 de octubre de 2017, derivada del recurso contencioso-administrativo número 22/2013 interpuesto contra el PGO-2012, que reconoce la condición de suelo urbano de la totalidad de la parcela situada entre la Carretera de Los Tarahales y la c/ Juan Gutemberg, concretamente a la altura del nº 111 de la primera de las vías citadas.

Previamente a la presentación de la presente Modificación Menor, el 12 de marzo de 2018, se suscribió Convenio declarativo de intenciones entre el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y doña Dolores Cabrera López, en representación de los herederos de doña Rosario García Almeida, en el que se establecieron las bases de la presente Modificación, en aras a fijar la categoría del suelo y a dotarlo de la correspondiente norma de ordenación, obligándose el Ayuntamiento a la tramitación de esta Modificación, incluyendo este suelo en la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización, con aplicación de la ordenanza E-40, con las características



6006754ed124080c19a076512c040c21j

específicas de condiciones de la edificación y parámetros compositivos que se recogen en esta, obligándose los promotores a ceder a favor del municipio los terrenos situados entre la calle Juan Gutemberg, Recta de Los Tarahales y resto de la parcela, sumando la superficie de 1.253,40 m², así como a la urbanización de estos.

El 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. OBJETO

La Modificación Menor que se plantea presenta razones de oportunidad y conveniencia, por tratarse de incorporar la clasificación de suelo urbano al PGO, reconocida por Sentencia, tal como se ha comentado, y de proceder a categorizarlo y ordenarlo, concurriendo, además, la incentivación que supone el hecho de la renovación urbanística de la Recta de Los Tarahales y de mejora del paisaje urbano, asegurando una tipología constructiva de calidad, evitando paredes medianeras.

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 recoge en el Convenio Urbanístico firmado, estableciendo en toda la parcela la ordenanza E-40.

La Modificación clasifica como suelo urbano la parcela referida y la categoriza como consolidado, estableciendo la necesaria ordenación de la misma, acordándose, mediante Convenio firmado el 12 de marzo de 2018 entre el Ayuntamiento y la propiedad, las cesiones y obras de urbanización que realizará esta última.

Además del citado objeto principal de esta modificación, existen otros objetivos menores que se concretan en los siguientes:

1. 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 el 12 de marzo de 2018, consistente en que la totalidad de la parcela tenga la misma consideración urbanística que la ordenanza E-40.



6006754ed124080c19a076512c040c21j

2021 - 51190

08/04/2021 12:33

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

FASE: APROBACIÓN INICIAL. ABRIL 2021

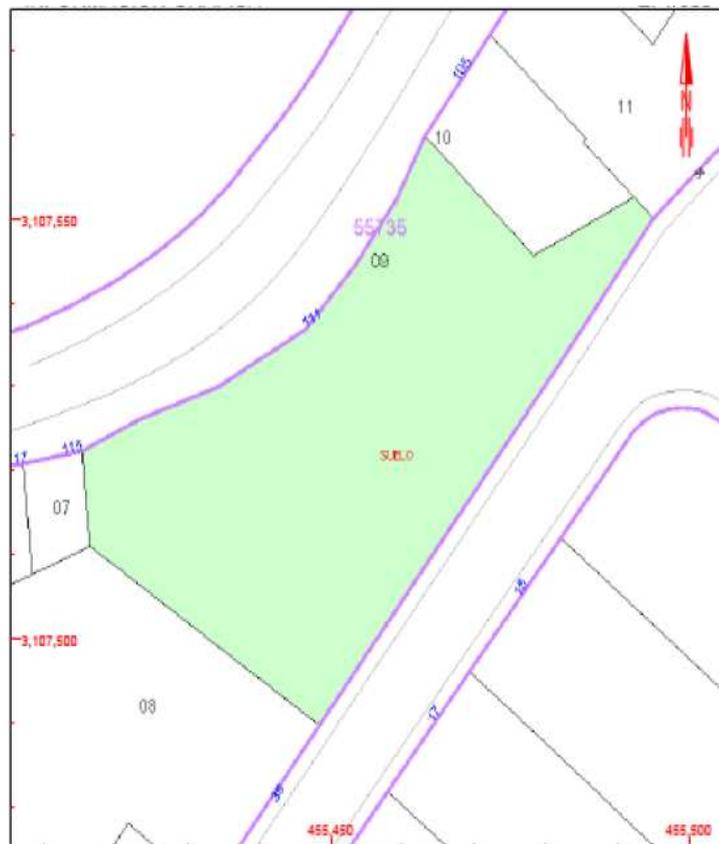
RESUMEN EJECUTIVO

2. Incentivar la renovación urbanística de la Recta de Los Tarahales permitiendo que con este tipo de ordenanza 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 bordeen con tratamiento de todas sus fachadas evitando paredes medianeras.

3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

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

Se trata de una finca que cuenta con referencia catastral 5573509DS5057S0001LL.



6006754ed124080c19a07e512c040c21j

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

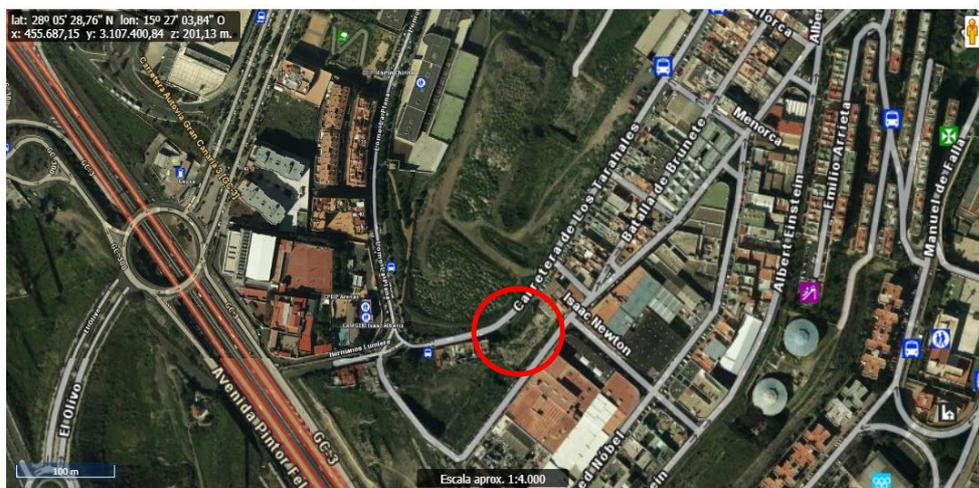


Foto aérea donde se localiza la parcela objeto de la Modificación Menor

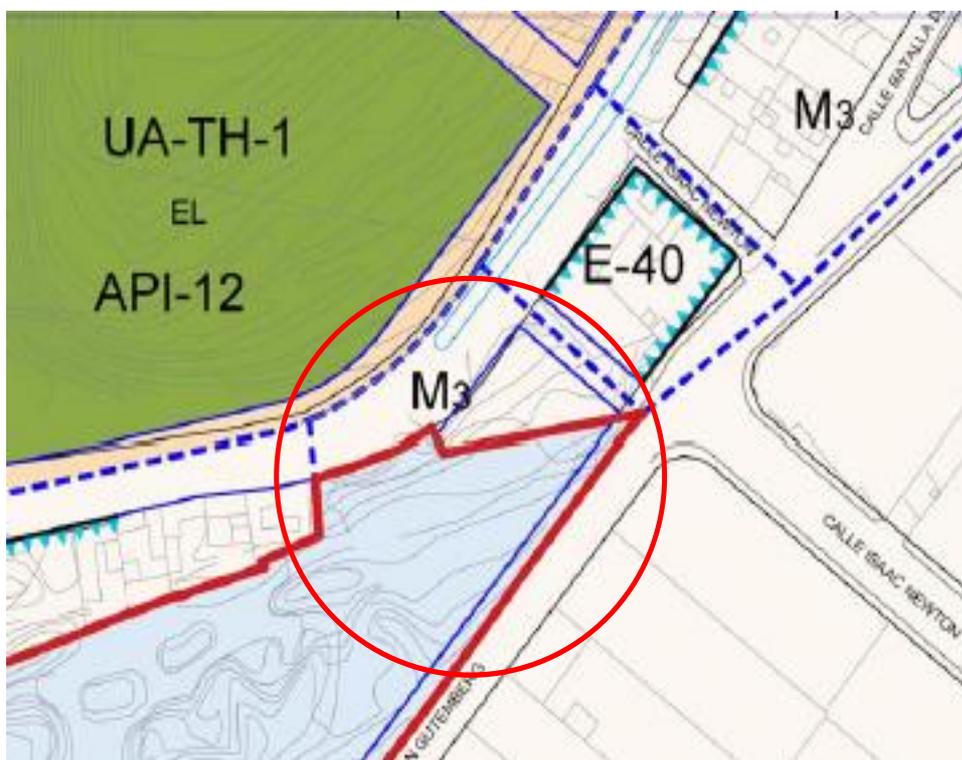


Imagen del plano RS-21M del PGO-12, que recoge la finca objeto de Modificación

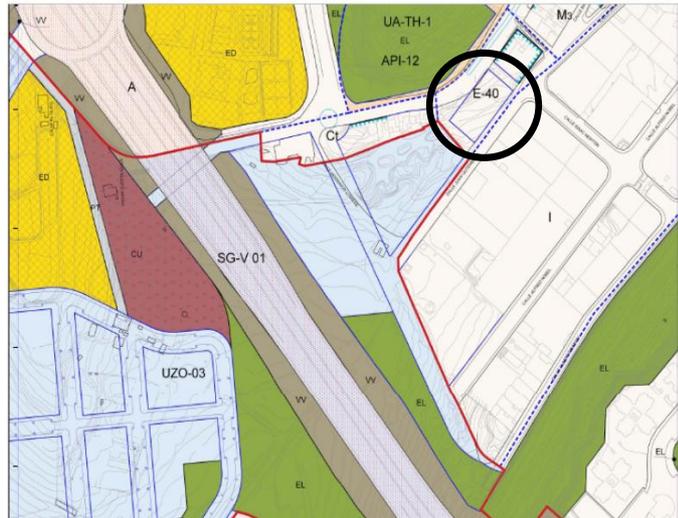


6006754ed124080c19a076512c040c21j

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

4. ORDENACIÓN PROPUESTA

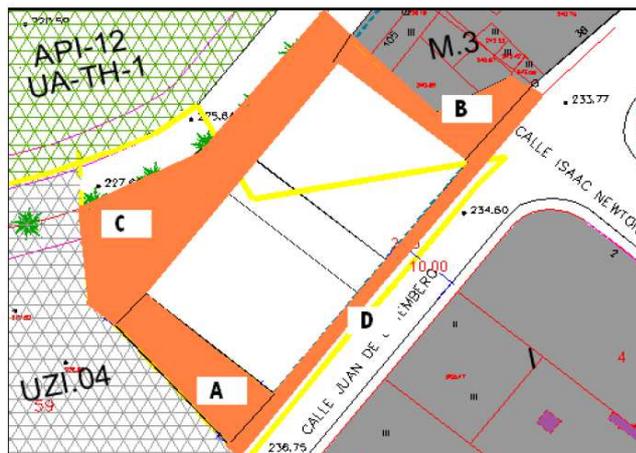
La ordenación propuesta en la Modificación Menor consiste en la clasificación de la totalidad de la finca como suelo urbano consolidado sujeta a la Norma Zonal E-40.

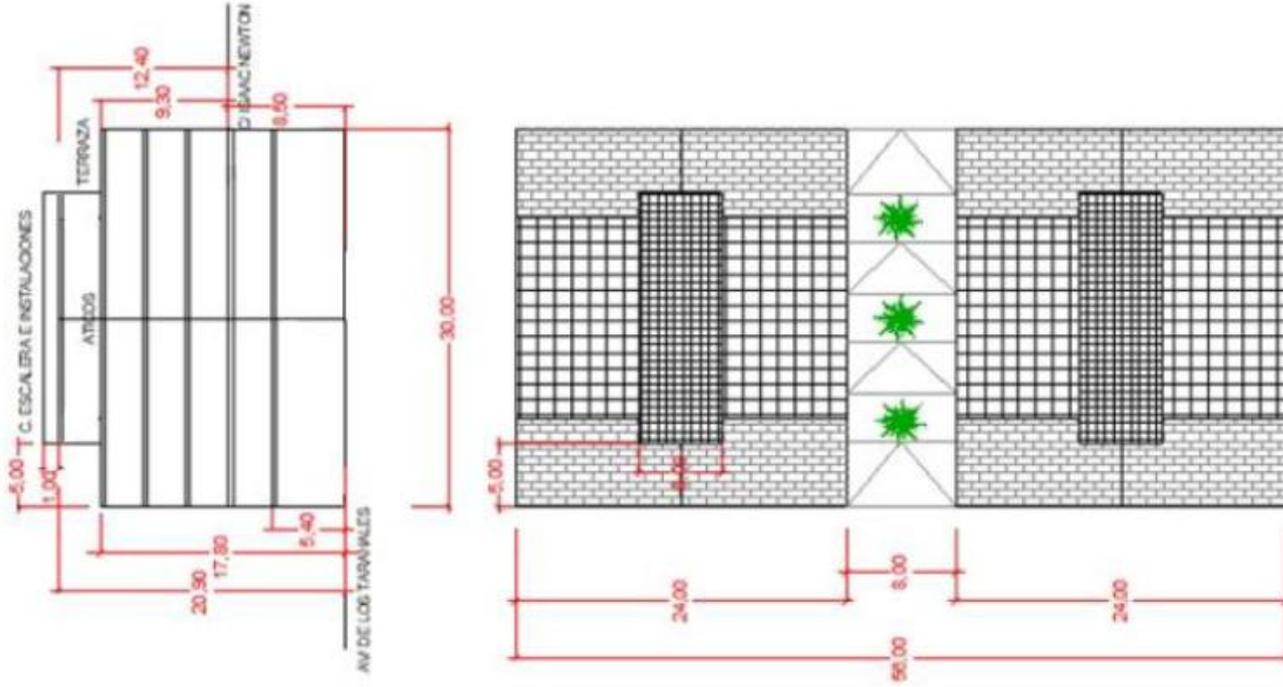


Se determinan dos parcelas idénticas de 24,00 m de frente por 30,00 m de fondo, separadas entre sí por un espacio privado de 8,00 m de frente por 30,00 m de fondo y separadas a su vez respecto a las manzanas y terrenos colindantes por espacio público.

Esta propuesta supone la cesión de todo el suelo de uso público, superficie que asciende a 1.253,40 m², así como la urbanización de la parte de esta superficie vinculada a la Calle Juan Gutemberg y a la carretera de Los Tarahales, según Convenio suscrito.

- Suelo A: 310,00m².
- Suelo B: 204,00m².
- Suelo C: 567,12m².
- Suelo D: 172,28m².





5. CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE**5.1. NORMA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

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 E₄₀. Los Tarahales, páginas 282 y 283.

Artículo 5.13.42 E₄₀. 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 suereste 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 m² (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 m², 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.*



6006754e0124080c19a07e512c040c21j

6. Condiciones de composición:

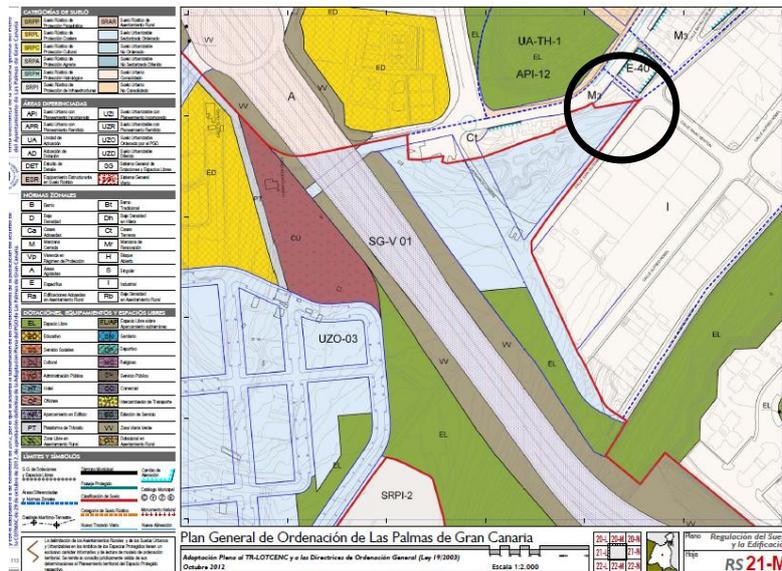
- a) Todos los planos exteriores de la edificación, inclusive los situados hacia patios abiertos a fachada o espacios libres privados de parcela, tendrán tratamiento de fachada y acabados con materiales de calidad.
- b) Se permitirán vuelos sólo hacia la ctra/ Los Tarahales y la c/ Juan Gutemberg, y 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.

5.2. PLANO 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 Menor.

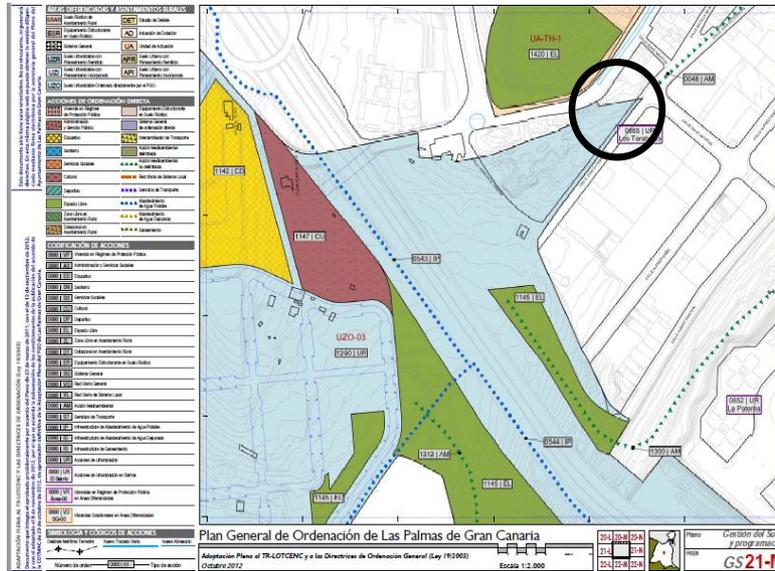


Vigente plano RS 21-M de Regulación de Suelo y la Edificación



5.3. PLANO DE GESTIÓN DEL SUELO Y PROGRAMACIÓN

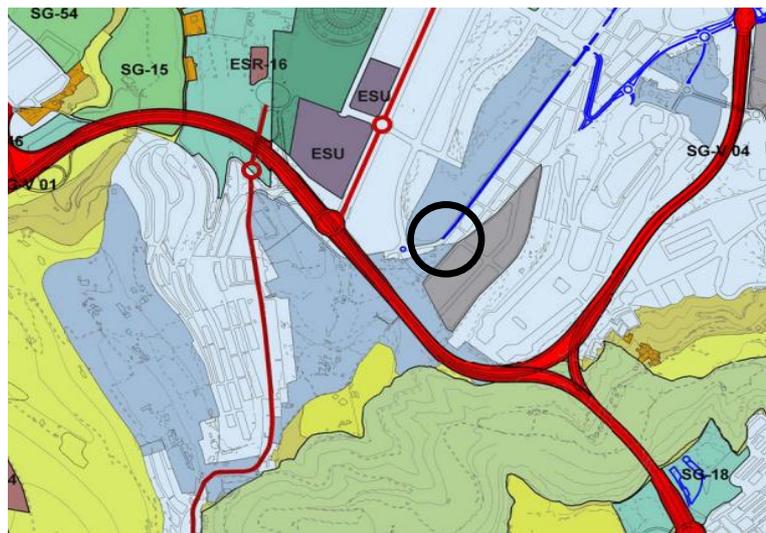
El plano GS 21-M de Gestión del Suelo y Programación se verá modificado por la Modificación Menor.



Vigente Plano GS 21-M de Gestión del Suelo y Programación

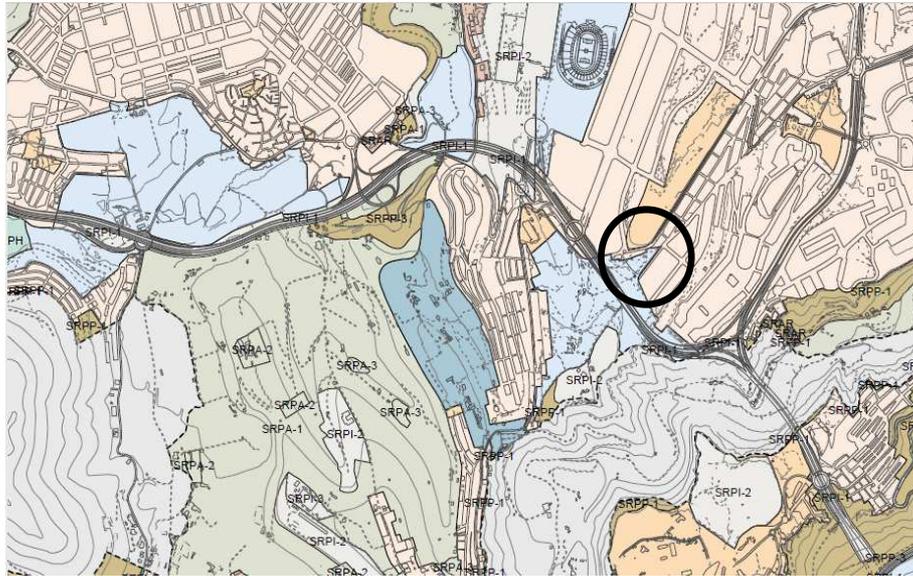
5.4. PLANOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Los siguientes planos generales de ordenación se verán modificados por la Modificación Menor.

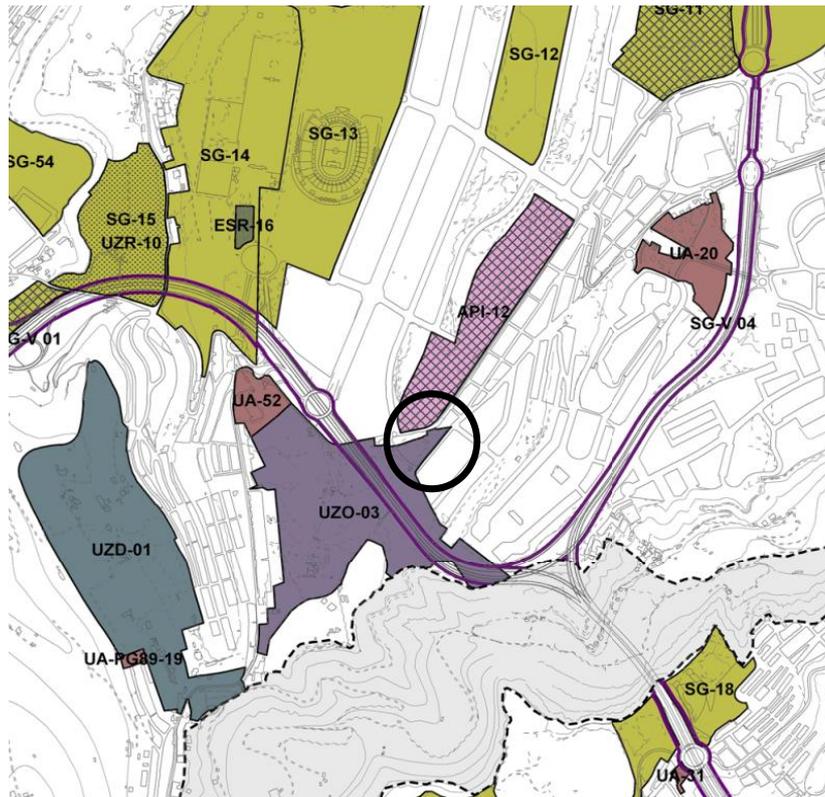


Vigente plano GE 01 Estructural Territorial





Vigente plano GE 02 Clases y Categorías de suelo



Vigente Plano GE 03 Áreas Diferenciadas



6006754e0124080c19a076512040c21j

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

5.5 FICHA UZO-03 “ALMATRICHE”

ÁREAS DIFERENCIADAS		UZO-03	
Denominación: "Almatriche"		Hoja 1 de 3	
Clase y Categoría de suelo: Urbanizable Sectorizado. Ordenado directamente por el PGO			
Dominio: Terminado: San Lorenzo	Superficie del sector:	19,76 Ha	
Sector urbanizable: 13 La Palmera, 16 San Lorenzo	Superficie de E.S.:	10,28 Ha	
Barrio: Almatriche Esp. Los Tarahales	Superficie de gestión:	30,04 Ha	
Hojas RSIS: 22, 23, 24			

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

PGO de Las Palmas de Gran Canaria | Aprobación Plena del TRACORDEN y las Directrices de Ordenación (Ley 1/2007) | Octubre de 2012 |

ÁREAS DIFERENCIADAS		UZO-03	
Denominación: "Almatriche"		Hoja 2 de 3	
ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES			
Uso característico: Residencial	Nº máximo de viviendas:	1.218 (1)	
Capacidad bruta: 3,77 mil/m ²	Densidad máxima:	50 mil/m ²	
Capacidad complementaria mínima: 7%	Álgebra mínima de la edificación:	8 plantas(1)	

DIRECTIVOS DE LA ORDENACIÓN

Configuración de una red de calles que articule el sistema viario del sector, que enlaza directamente con el resto de la urbanización, con la jerarquía del Cauce de Dirección, resolviéndose por la vía de Dirección.

Establecimiento de un área de servicios destinada a Espacios Libres y Edificios en el límite con la zona de instalaciones militares y con el Cauce de Dirección.

Establecimiento de un área centralizada destinada a edificaciones y equipamientos.

Zona incluida en el Parque Pequeño de Pico Gordo.

(1) Particularmente se cubre esta altura hasta un máximo de 13 plantas en edificación por fidejatos de torre tendiendo por ello que la edificación predominante sea de altura y con una longitud mínima en planta en cualquier dirección de 20 metros.
(2) Paramento orientado.

PGO de Las Palmas de Gran Canaria | Aprobación Plena del TRACORDEN y las Directrices de Ordenación (Ley 1/2007) | Octubre de 2012 |

6. DOCUMENTOS MODIFICADOS

6.1. NORMA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

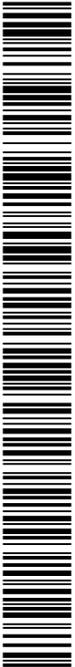
CAPÍTULO 5.13 NORMA ZONAL E: Dentro de las Normas Urbanísticas (Ordenación Pormenorizada) / Título III Normas Zonales, se modifica el artículo 5.13.42 E₄₀. Los Tarahales. Debe quedar redactado de la siguiente forma:

Artículo 5.13.42 E₄₀ Los Tarahales

Esta Norma es de aplicación a dos manzanas situada 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 m² (34 m en el lindero hacia la ctra/ Los Tarahales y 30 m en el sentido transversal).*
 - *Manzana Sur: 1.680 m² (56 m en el lindero hacia la ctra/ Los Tarahales y 30 m en el sentido transversal).*



6006754e0124080c19a076512c040c21j

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

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 Gutemberg, 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 Gutemberg 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 30x 24 m separadas entre ellas una distancia de 8 m.*

4. Condiciones de edificabilidad:

- a) *Manzana Norte: la superficie edificable será de 5.000 m², medida sobre la rasante de la ctra/ Los Tarahales.*
- b) *Manzana Sur: la superficie edificable será de 8.160 m², medida sobre la rasante de la ctra/ Los Tarahales.*

5. Condiciones de altura para las dos manzanas:

- d) *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.*
- e) *El segundo forjado hacia la ctra/ Los Tarahales coincidirá con el suelo de la planta baja hacia la c/ Juan Gutemberg.*
- f) *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:

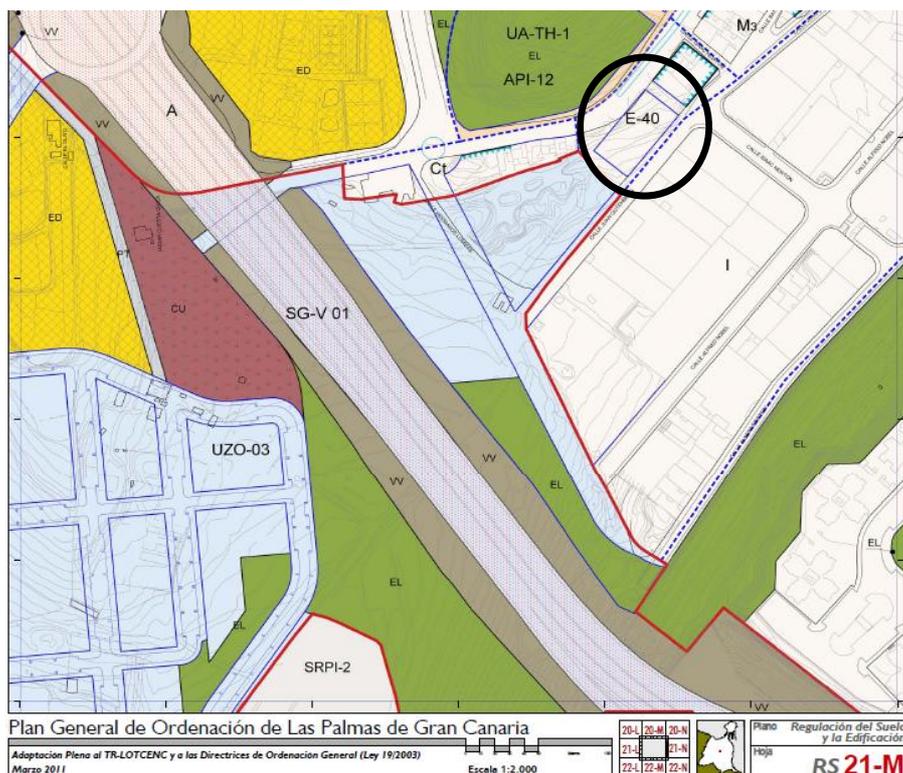
- Alojamiento Turístico, en la subcategoría de Hotel.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. Se podrá superar el número máximo de plantas establecido en la Norma Zonal, siempre que no se supere la altura máxima en unidades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

e) Usos autorizables:

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

6.2. PLANOS DE REGULACIÓN DE SUELO Y LA EDIFICACIÓN

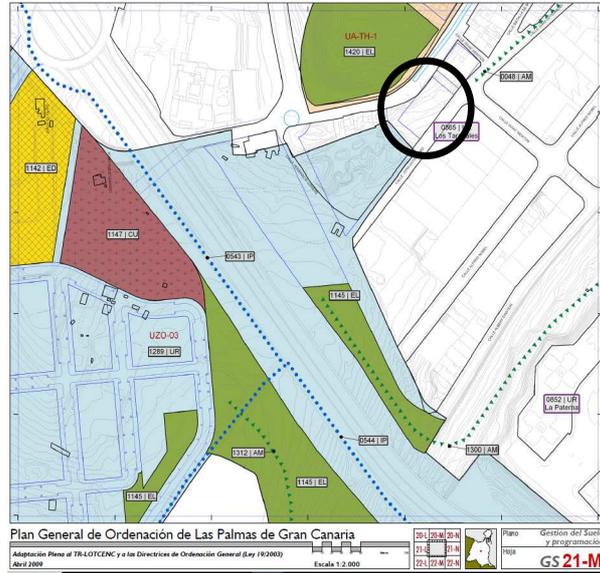
El Plano RS 21-M de Regulación de Suelo y la Edificación se verá modificado por la Modificación Menor, tal como se recoge a continuación:



6006754e0124080c19a076512c040c21j

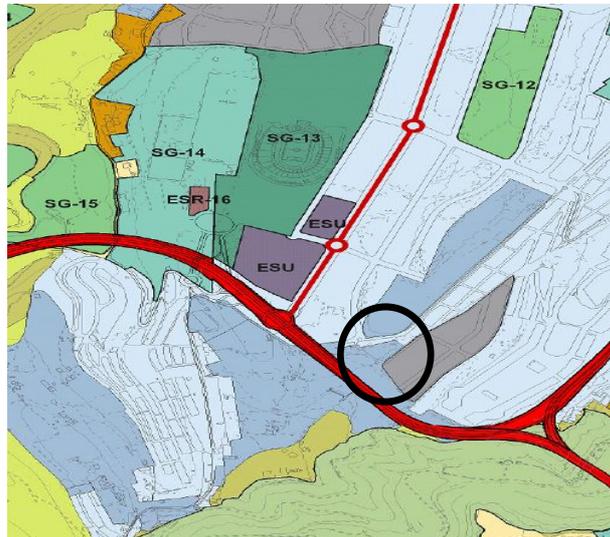
6.3. PLANOS DE GESTIÓN DE SUELO Y PROGRAMACIÓN

El Plano GS 21-M de Gestión de Suelo y Programación se verá modificado por la Modificación Menor, tal como se recoge a continuación:

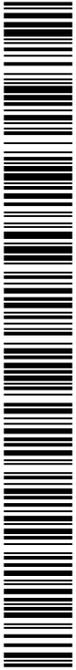


6.4. PLANOS GENERALES DE ORDENACIÓN

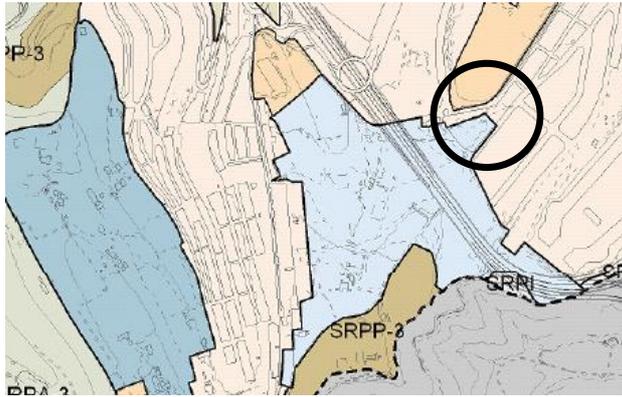
Los Planos Generales de Ordenación se verán modificados por la Modificación Menor, tal como se recoge a continuación:



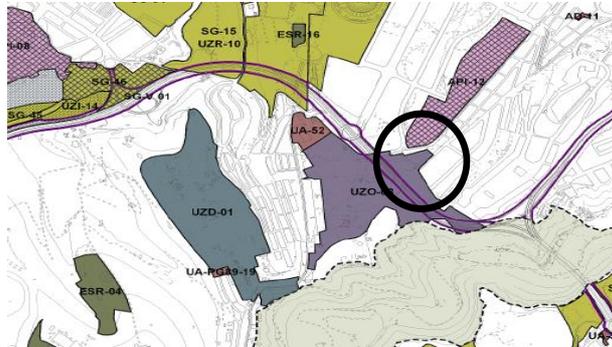
Alteración del Plano GE 01 Estructural Territorial



6006754e0124080c19a07e512c040c21j



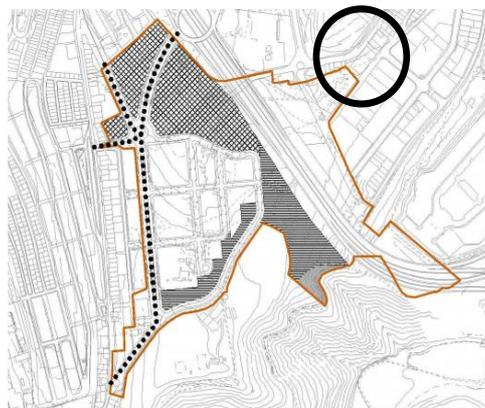
Alteración del plano GE02 Clases y Categorías de Suelo



Alteración del plano GE03 Áreas Diferenciadas

6.5. FICHA UZO-03 “ALMATRICHE”

La Modificación Menor afectará al ámbito del UZO 03 Almatriche, en una pequeña superficie de su extremo más al Noreste, precisamente en la superficie de suelo que la sentencia reconoce de su condición de suelo urbano.



CABRERA LOPEZ
DOLORES
MARIA CARMEN
- 43241445L

Firmado digitalmente
por CABRERA LOPEZ
DOLORES MARIA
CARMEN - 43241445L
Fecha: 2021.04.08
12:01:50 +0100'

