

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

Propuesta Final del Plan

Mayo 2021

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Coordinadora municipal:

M^a Luisa Dunjó Fernández. Arquitecta.

Equipo Redactor:

Ruth Navarro Delgado. Arquitecta.

Carolina Saavedra García. Arquitecta.

M^a Inmaculada Morales Guerra. Técnico jurídico.

Mario Suárez Naranjo. Geógrafo.

Redactor a efectos del art.16 de la Ley 21/2013

Edición y soporte informático:

María Zoraida López León. Administrativa.

Pino Jansson Mayor. Edición cartográfica. SIG.

Argelia Martín Martín. Ingeniera Informática.

Jorge Cortadellas Izquierdo. Informático.

Infografía:

Jacobo González Jorge. Arquitecto.

ÍNDICE

	Página
1.- Justificación de la Modificación.	1
1.1.- Localización y delimitación del área de Modificación.	1
1.1.1.- Ajustes en el límite y la ordenación durante el trámite de Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria	1
1.2.- Antecedentes.	2
1.2.1.- PGMO 2000.	3
1.2.2.- PGMO 2005. Adaptación Básica al TR-LOTENC y a las DOGC.	5
1.2.3.- Plan Parcial "Tamaraceite Sur" (2005).	6
1.2.4.- PGO 2012. Adaptación Plena al TR-LOTENC y a las DOGC.	7
1.3.- Justificación urbanística de la Modificación.	10
1.3.1.- Respecto a la interrelación con el casco urbano.	10
1.3.2.- Respecto a los usos.	11
1.3.3.- Respecto a los espacios libres y dotaciones.	13
1.3.4.- Respecto al trazado viario.	13
1.3.5.- Respecto a la edificabilidad.	14
1.4.- Marco legal. Carácter de la Modificación.	15
1.4.1.- Justificación del procedimiento de modificación menor.	15
1.4.2.- Justificación del tipo de modificación.	16
2.- Ajuste de la ordenación urbanística.	18
2.1.- Objeto de la Modificación.	18
2.2.- Condicionantes de la propuesta.	19
2.2.1.- Ejecución parcial del proyecto de urbanización y la Movilidad Sostenible.	19
2.2.2.- Criterios de la Movilidad Sostenible aplicables a la urbanización de Tamaraceite Sur.	23
2.2.3.- Gestión del Sector.	26
2.2.4.- Ordenación urbanística en vigor.	28
2.3.- La ordenación urbanística propuesta.	31
2.3.1.- Trazado viario y nueva trama urbana.	31
2.3.2.- Vías principales y sus secciones.	33
2.3.3.- Sistema de espacios libres y conectividad funcional y espacial.	36
2.3.4.- Otras claves de la nueva ordenación.	37
2.3.5.- El aprovechamiento y la edificabilidad.	39
2.3.6.- Aprovechamiento Medio del UZO-04. "Tamaraceite Sur".	43
2.3.7.- Cuadro corregido de aprovechamientos de Sectores dentro del Área Territorial 2.	44
2.3.8.- Cuadro corregido de aprovechamientos de Sectores dentro del Área Territorial 3.	45
2.3.9.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos.	46
2.3.10.- Zonificación de áreas de distribución de edificabilidades	48
2.3.11.- Cuadro resumen de características de la ordenación pormenorizada de la Modificación del Sector UZO-04 Tamaraceite Sur.	49
3.- Normas del área que se reordena incluida en el Sector UZO-04	50
3.1.- Normas para las parcelas residenciales (P). Sector UZO-04	50
3.2.- Normas para las parcelas comerciales (Pc). Sector UZO-04	58
3.3.- Normas para las parcelas con uso estación de servicio (ES). Sector UZO-04	60
3.4.- Normas para las parcelas dotacionales (PD). Sector UZO-04	60
3.5.- Normas para las parcelas de espacios libres (EL). Sector UZO-04	61
3.6.- Normas para las parcelas destinadas a verde viario (VV). Sector UZO-04	62
3.7.- Ordenanzas Ambientales	64
4.- Plan de Etapas	67
5.- Estudio Económico Financiero	68
6.- Sostenibilidad Económica	70
6.1.- Consideraciones previas	70
6.2.- Valoración de gastos	71
6.3.- Determinación de ingresos	72
6.4.- Resultados de la sostenibilidad	77
6.5.- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos	77
7.- Correcciones introducidas en la Propuesta Final del Plan	78
7.1.- Resumen de las correcciones introducidas en la Propuesta Final del Plan	78
7.2.- Informes emitidos por las distintas administraciones	80
7.3.- Alegaciones presentadas.	84
8.- Declaración Ambiental Estratégica	85

	Página
DOCUMENTACIÓN ANEXA	89
PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA	90
PLANOS DE ORDENACIÓN	91
PLANOS DE REGULACIÓN DEL SUELO DEL PGO	92
PLANOS DE REGULACIÓN DEL SUELO DEL PGO. MODIFICADOS.	93
PÁGINAS DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, PARTE 4 DEL PGO	94
PÁGINAS DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, PARTE 4 DEL PGO. MODIFICADAS	95
PÁGINAS DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA, PARTE 6 DEL PGO	96
PÁGINAS DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA, PARTE 6 DEL PGO. MODIFICADAS	97
PÁGINAS DE LA NORMA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO	98
PÁGINAS DE LA NORMA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO. MODIFICADAS.	99
PÁGINAS DEL ANEXO DE LAS NORMAS DEL PGO. ÁREAS DIFERENCIADAS. UZO-04	100
PÁGINAS DEL ANEXO DE LAS NORMAS DEL PGO. ÁREAS DIFERENCIADAS. UZO-04. MODIFICADAS.	101

1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

1.1 LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE LA MODIFICACIÓN.

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

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

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

El área que se reordena forma parte del UZO-04 "Tamaraceite-Sur", suelo urbanizable sectorizado ordenado directamente por el Plan General de ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, en adelante PGO-2012, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medioambiente de Canarias (COTMAC), el 29 de octubre de 2012, y publicado en el BOP de Las Palmas, en fecha 12 de diciembre de 2012.

En cuanto a la categoría de suelo urbanizable sectorizado ordenado, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, suprime la distinción de urbanizable sectorizado y urbanizable no sectorizado. Así, en su preámbulo, en cuanto al régimen jurídico del suelo, señala que "todo suelo urbanizable deberá ser sectorizado en la medida en que lo será por resultar necesario para atender necesidades precisas. La única distinción relevante será si ese suelo urbanizable cuenta con o no con ordenación pormenorizada. Si la tiene, será ordenado; si no la tiene, será no ordenado. De este modo, además, desaparece el informe previo, en ocasiones vinculante, del cabildo para sectorizar suelos urbanizables, y, con él, los conflictos a que daba lugar.

En materia de derechos y deberes, el régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado se mantiene, incluyendo el porcentaje de cesión obligatoria en concepto de participación pública en la plusvalía urbanística que se genere".

Por lo expuesto, considerando que se suprime la distinción de sectorizado o no sectorizado, y que no se altera el régimen jurídico del suelo, se entiende que, en adaptación a la Ley 4/2017, este suelo será urbanizable ordenado, ya que todos los suelos urbanizables son sectores en sí mismos, y así se recogerá en el documento que se presenta.

Por otro lado, en los inicios de esta Modificación el área afectada tenía una superficie aproximada de 26 Ha, en concreto 257.510, 59 m², superficie que ha variado durante el trámite de solicitud de Evaluación Ambiental por los motivos que se exponen en el punto siguiente pasando a ser algo inferior. La nueva superficie es de 230.372,67 m², unas 23 Ha.

1.1.1 Ajustes en el límite y la ordenación durante el trámite de Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Con fecha 26 de marzo de 2015, se presenta en la Consejería de Política Territorial la solicitud para la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria para que por el órgano ambiental proceda a la formulación del correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico en relación con la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito de Tamaraceite Sur (UZO-04).

La Dirección General de Ordenación del Territorio, comunica con fecha 10 de junio de 2015, al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, lo siguiente:

"(...) habiéndose detectado contradicciones en cuanto al contenido urbanístico con el procedimiento denominado "modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito del Plan Parcial Tamaraceite Sur (UZO-04)" (exp. 2015/1302), respecto del cual el Ayuntamiento solicitó a esta Consejería el día 26 de marzo de 2015 la elaboración del documento del alcance del estudio ambiental estratégico, deberá aclarar la intención del Ayuntamiento con relación a la ordenación de la parcela TS7 que resulta afectada por ambos procedimientos en tramitación a fin de evitar discordancias en el instrumento del Plan General, y a fin de continuar, en su caso, con el trámite solicitado.

En concreto, según la propuesta formulada en el expediente 2015/1302, la parcela comercial (TS7) mantiene una superficie similar a pesar de que modifica ligeramente su formalización al absorber la parcela destinada a viario verde (VV) colindante con la misma, en su extremo suroeste, por un lado, y al perder la superficie correspondiente a una vía peatonal de nueva creación que se adosa a su lindero este, por otro. Sin embargo, el objeto de la propuesta formulada en el expediente 2015/3170, es la conversión por adición de la parcela TS7 resto, resultante de una de las segregaciones operadas por GEURSA sobre la parcela origen TS7, y la submanzana

TS8.1, en una sola parcela, de manera que sea posible la materialización de los aprovechamientos respectivos mediante una única promoción.

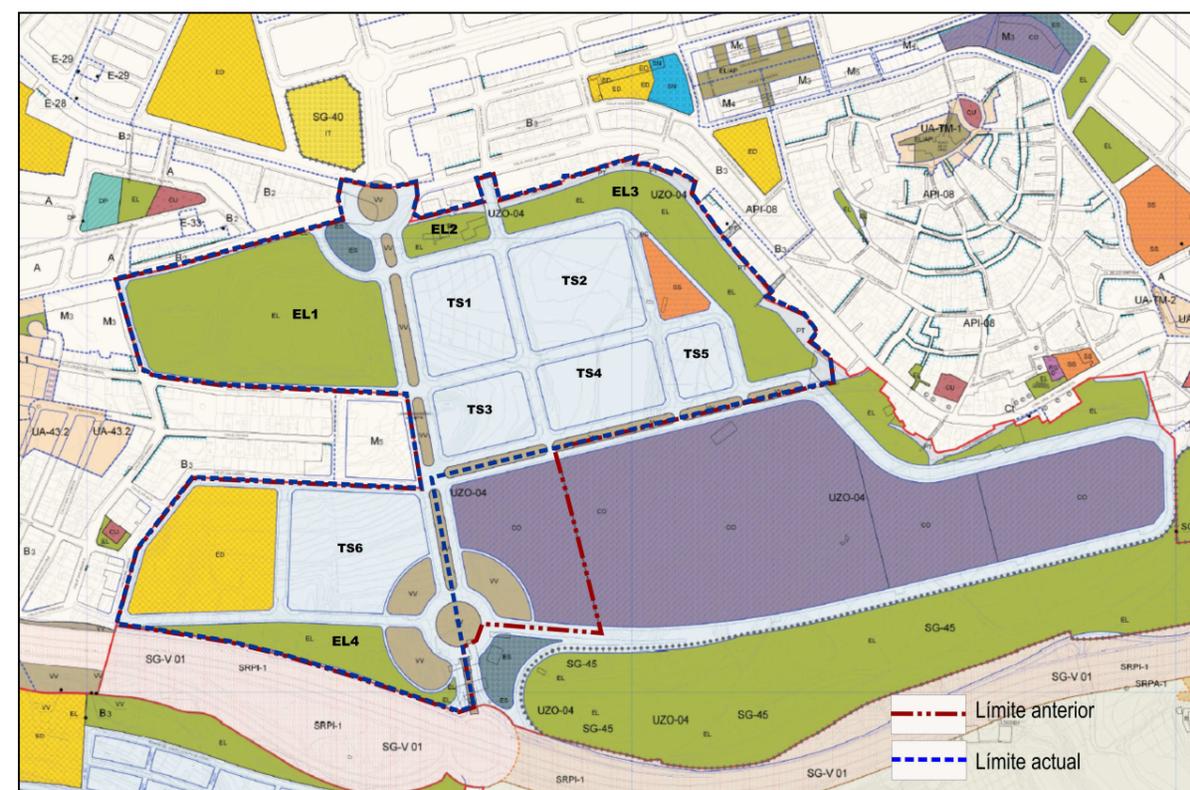
Toda vez que esta última propuesta (exp.2015/3170) no tiene en cuenta la ordenación propuesta para la misma parcela en el expediente 2015/1302 (no absorbe la parcela destinada a viario verde) es por lo que se solicita aclaración por parte del Ayuntamiento de Las Palmas a fin de continuar, en su caso, con el trámite solicitado.”

En respuesta a lo anterior, con fecha 18 de junio de 2015, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria presenta en la Consejería de Política Territorial informe aclaratorio de lo solicitado en el que se concluye: “La falta de coincidencia detectada se debe a que los trabajos de redacción de la primera de las modificaciones son anteriores a los trámites correspondientes a la segregación y enajenación de las parcelas en cuestión, que son los que motivaron el segundo de los trámites. Dichos trabajos se desarrollaron desde mitad de 2013 hasta mediados del 2014, aunque no fue incoado el correspondiente expediente administrativo hasta mucho después -16 de marzo de 2015- porque hubo de reelaborarse el documento ambiental de la misma, una vez entraron en vigor las leyes 14/2014, de 26 de diciembre de Armonización y simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales y 21/2013, de 9 de diciembre de 2013, de Evaluación Ambiental.

Por tanto, el documento correspondiente a la primera modificación –expediente 2015/1302- deberá asumir la ordenación establecida para las parcelas TS.7 y TS.8.1 en el documento de la segunda modificación –expediente 2015/3170- en el momento procedimental oportuno, toda vez que los cambios a incorporar en las parcelas en cuestión no suponen incremento de ocupación, edificabilidad o altura.(...)”

En consecuencia, ante la aprobación por parte del Pleno Municipal de la Aprobación Inicial de la modificación que afectaba a las parcelas TS.7 y T.S.8.1 -fecha 23 de diciembre de 2015- se procedió a excluir ambas parcelas de la presente modificación a fin de que cada expediente continuara su tramitación individualmente. Este hecho supuso la modificación del límite y la consecuente reducción del área afectada pasando a medir 230.372,67 m2, lo que se traduce en 27.137,92m2 menos. La aprobación definitiva de la modificación puntual de las submanzanas TS.7 y TS 8.1 del sector UZO-04 “Tamaraceite Sur” se publicó el 19 de agosto de 2016 en el BOC 160/16 y el 5 de agosto de 2016 en el BOP 094/16.

En la imagen siguiente se señalan el antiguo límite y el nuevo como resultado de lo expuesto en los párrafos anteriores.



Límite anterior y actual de la Modificación.

1.2 ANTECEDENTES.

La presente Memoria tiene por objeto exponer y justificar la modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, PGO-2012, en lo referente a la reordenación de una parte del sector de suelo urbanizable ordenado directamente por el Plan General denominado UZO-04 “Tamaraceite-Sur”.

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

De hecho, en la memoria del UZO-04 que forma parte del documento del PGO-2012, hay una extensa descripción de los antecedentes, tanto urbanísticos como jurídicos, que ha sufrido este

sector desde su clasificación como suelo urbanizable con la aprobación del PGMO2000 hasta el momento actual en que, como ya se ha expuesto, el vigente Plan General lo ordena directamente. Por ello, nos limitaremos a resumir dichos antecedentes que ya incorpora el documento del UZO-04 que se modifica y que nos ayudan a justificar el motivo por el que se procede a llevar a cabo la presente modificación.

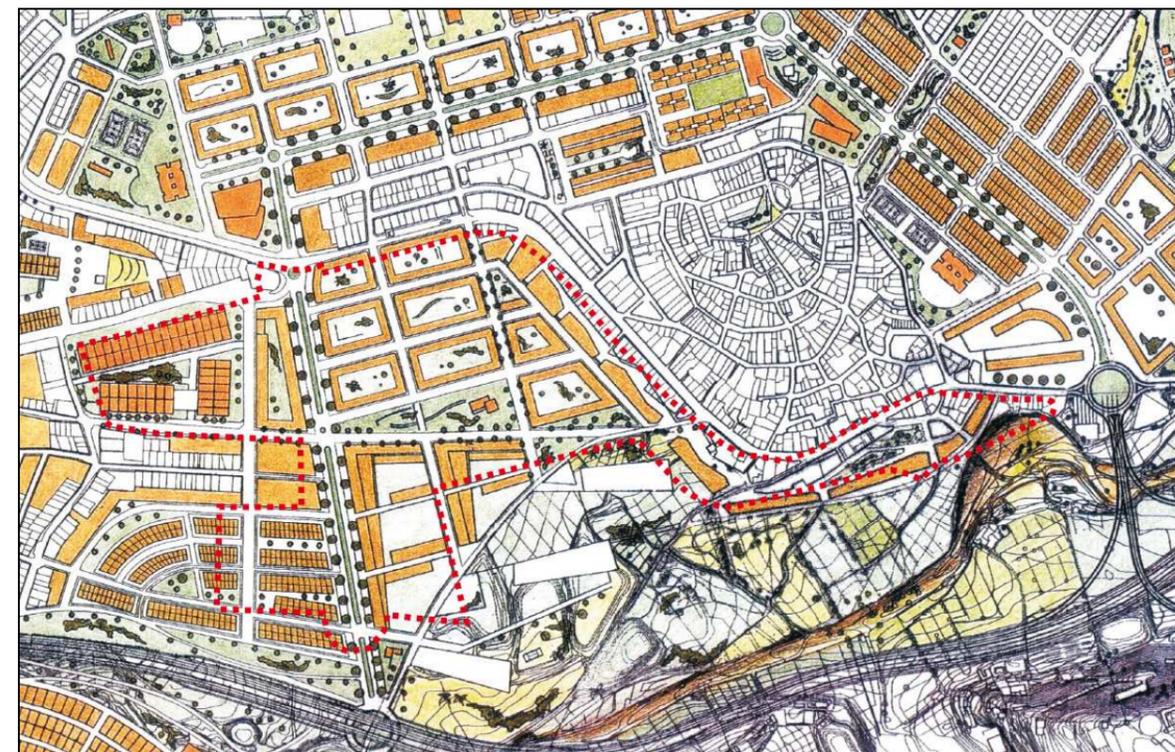
1.2.1 PGMO-2000

- **Avance del PGMO-2000 (1997).**

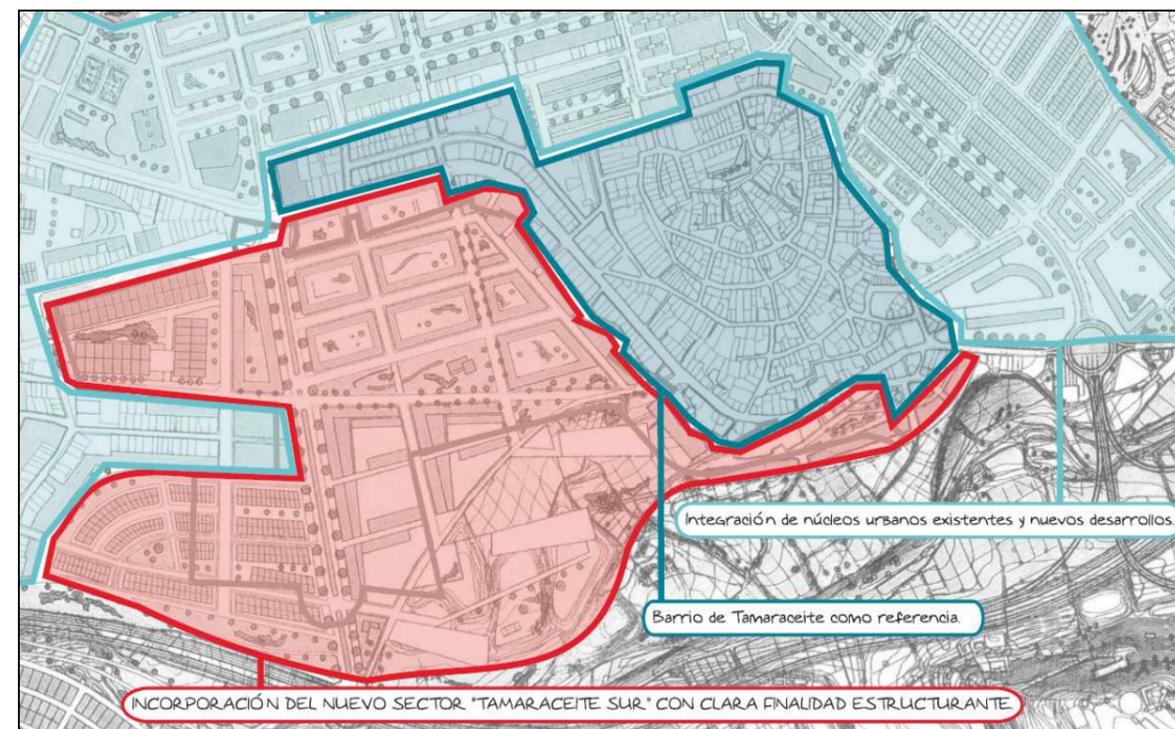
El documento de Avance del PGMO-2000 contemplaba el nuevo sector “Tamaraceite-Sur” con una clara finalidad estructurante, siendo el objetivo de su clasificación la reordenación e integración de una serie de núcleos urbanos y nuevos desarrollos en una única entidad tomando como referencia el barrio de Tamaraceite.

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

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



Avance PGMO2000.



Esquema de la propuesta del Avance PGMO2000.

▪ **Aprobación definitiva PGM0-2000.**

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

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

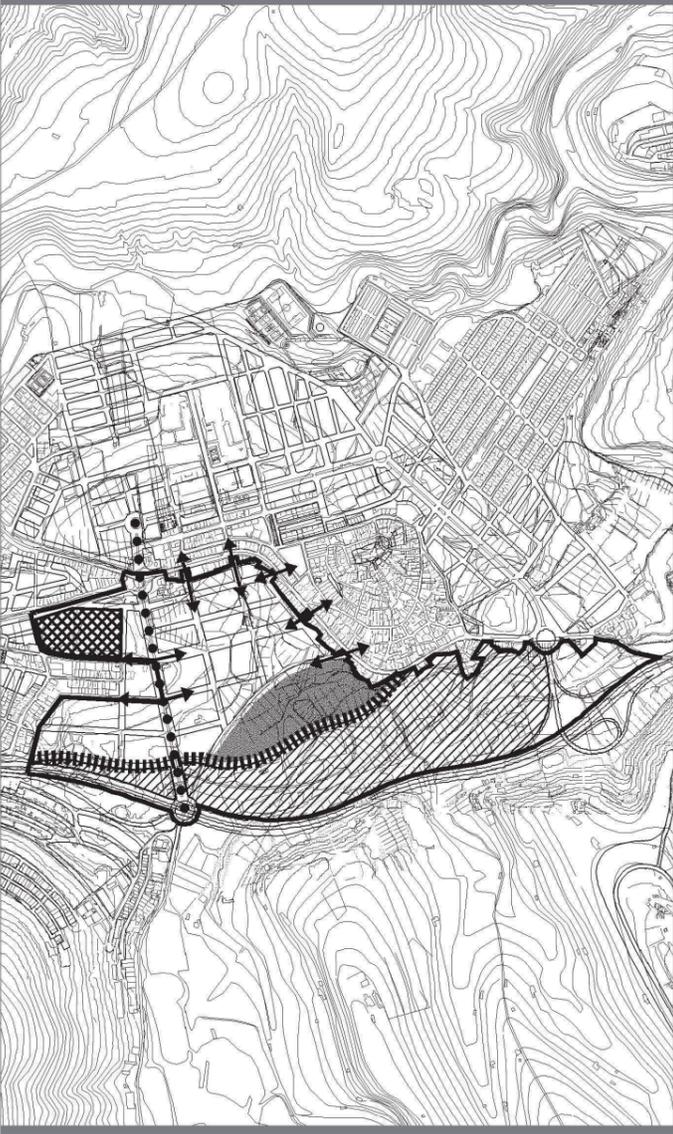
Los parámetros para el desarrollo del Plan Parcial se recogen en el Anexo a las Normas Urbanísticas, fichas de ámbitos de ordenación diferenciada.

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

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

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA		UZR-04	
Ámbito de Planeamiento: URBANIZABLE PROGRAMADO			
Denominación: PLAN PARCIAL "Tamaraceite Sur"			hoja 2 de 2
DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN			
Asignación de intensidades y usos globales			
Uso característico:	<i>Residencial</i>	Altura máxima de la edificación:	5 plantas (*)
Edificabilidad bruta:	0,75 m²/m²	Densidad máxima de viviendas:	60 viv/Ha.
Nº máximo de viviendas:	2.571	Edificabilidad complementaria mínima:	25 %

Determinaciones complementarias



sin escala

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

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

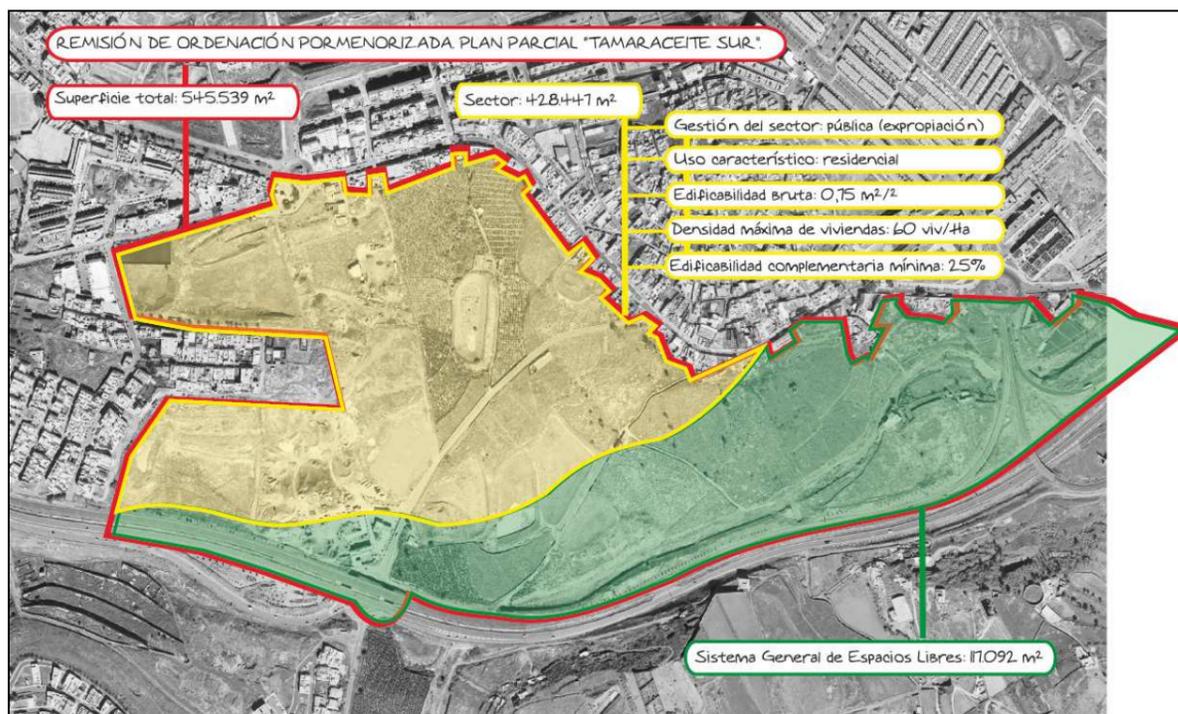
Las reservas para dotaciones se calcularán en función del número máximo de viviendas conforme al Reglamento de Planeamiento Urbanístico y con las limitaciones que establece el artículo 36 del Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

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

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

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

Ficha del UZR-04 "Plan Parcial Tamaraceite- Sur" correspondiente al PGM0-2000.



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

1.2.2 PGMO-2005. Adaptación Básica al TR-LOTENC y a las DOGC.

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

Con fecha 9 de marzo de 2005, la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medioambiente de Canarias (en adelante COTMAC), aprueba definitivamente la Adaptación Básica del PGMO-2000 al TR-LOTENC.

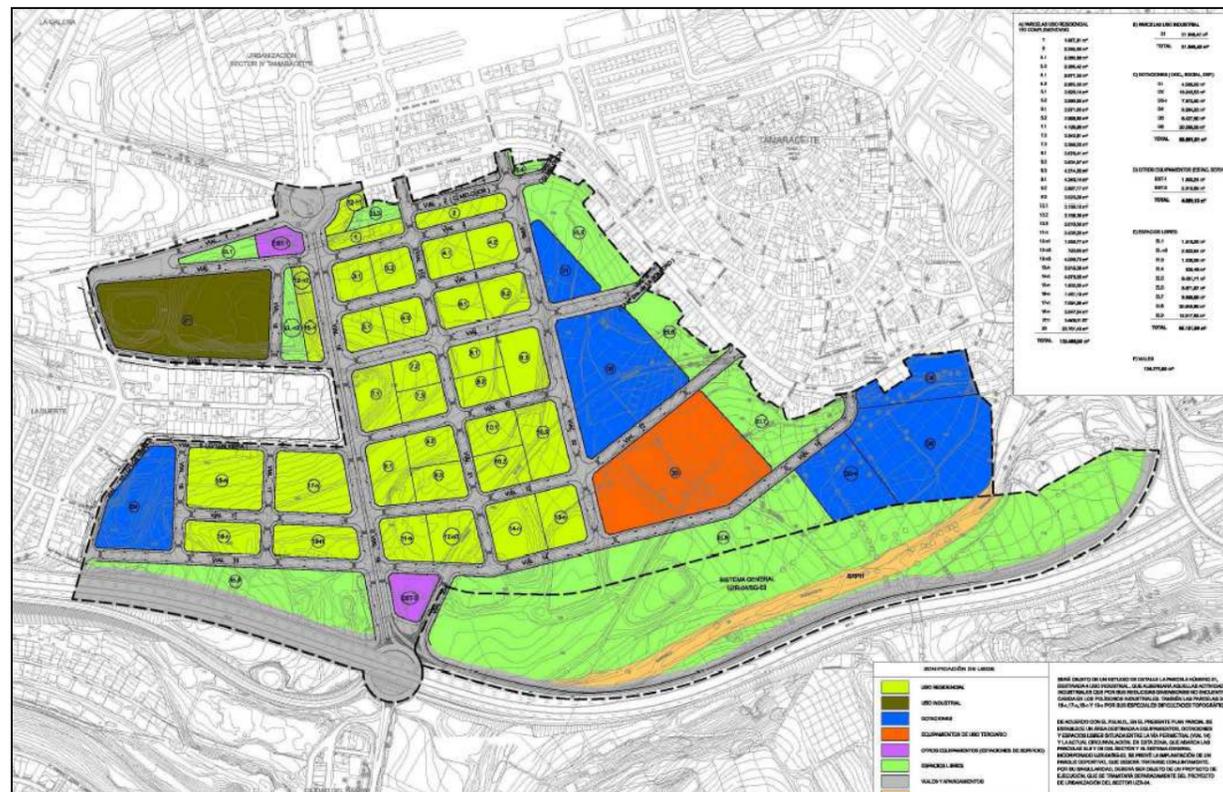
Este nuevo documento, mantiene el sector de suelo urbanizable con idénticos parámetros que los asignados con anterioridad (PGMO-2000), pero incorpora una matización referida a la concreción de la categoría de suelo urbanizable, que se establece para adaptarse a la nueva terminología del TR-LOTENC, de modo que en el apartado denominado Ámbito de Planeamiento se incorpora la referencia a la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA		UZR-04	
Ámbito de Planeamiento: URBANIZABLE SECTORIZADO no ordenado		REMITIDO	
Denominación: PLAN PARCIAL "Tamaraceite Sur"		hoja 2 de 2	
DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN			
Asignación de intensidades y usos globales			
Uso característico:	Residencial	Altura máxima de la edificación:	5 plantas (*)
Edificabilidad bruta:	0,75 m ² /m ²	Densidad máxima de viviendas:	60 viv/Ha.
Nº máximo de viviendas:	2.571	Edificabilidad complementaria mínima:	25 %
Determinaciones complementarias		sin escala	
<p>La superficie de la unidad de actuación al efecto de la gestión del suelo urbanizable, asciende a 545.539 m², de los cuales 428.447 m² corresponden al sector y 117.092 m² al Sistema General incorporado, UZR-04/SG-03, denominado "espacios libres Tamaraceite Sur" realizándose la ordenación pormenorizada mediante este Plan Parcial.</p> <p>El 33% del aprovechamiento del sector se destinará a la construcción de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.</p> <p>El sistema de ejecución será público (expropiación) y su plazo de ejecución el primer cuatrienio.</p> <p>Las reservas para dotaciones se calcularán en función del número máximo de viviendas conforme al Reglamento de Planeamiento Urbanístico y con las limitaciones que establece el artículo 36 del Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.</p> <p>Configuración de una vía estructurante formalizada en rambla que vertebrará el nuevo crecimiento y enlace directamente con la circunvalación a través del nudo de San Lorenzo.</p> <p>Disposición de una vía de perimetración que limita el contacto entre la nueva edificación y el Área Dotacional.</p> <p>Establecimiento de conexiones viarias con las vías propuestas en el nuevo crecimiento tanto con el extremo sur del barrio de Tamaraceite como con el barrio de La Suerte.</p> <p>Establecimiento de un Área Dotacional destinada a equipamientos y espacios libres situada entre la vía perimetral de nueva creación y la actual circunvalación, compatible con los valores medioambientales del área.</p> <p>Se establece un área destinada a uso industrial situada entre los barrios de La Suerte y Cruz de Ovejero, para albergar los talleres de automoción, que deben trasladarse de las zonas de la Ciudad no aptas para dicho uso, y que por su reducida dimensión no encuentran cabida en los polígonos industriales.</p> <p>El Plan Parcial establecerá las medidas correctoras necesarias para evitar o minimizar las afecciones que pudiera producir en la calidad ambiental y en la eficacia funcional del tejido residencial del área en la que se inserta.</p> <p>Establecimiento de un Área Dotacional destinada a equipamientos de uso terciario, comercial, oficinas, servicios y espacios libres de carácter estancial situados entre la antigua carretera a San Lorenzo y la vía perimetral de nueva creación.</p> <p>(*) Se autorizan edificaciones de mayor altura en el área destinada a uso terciario, así como en la rambla, con el objetivo de producir soluciones volumétricas de mayor riqueza formal, que potencien la centralidad de ambas singularidades.</p>			
<p>PGMO de Las Palmas de Gran Canaria • Adaptación Básica al TR-LOTENC • Aprobación Definitiva según acuerdo de la COTMAC de 9 de Marzo de 2005</p>			

Ficha del UZR-04 "Plan Parcial Tamaraceite- Sur" correspondiente al PGMO-2005.

1.2.3 Plan Parcial "Tamaraceite Sur" (2005).

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



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

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

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

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

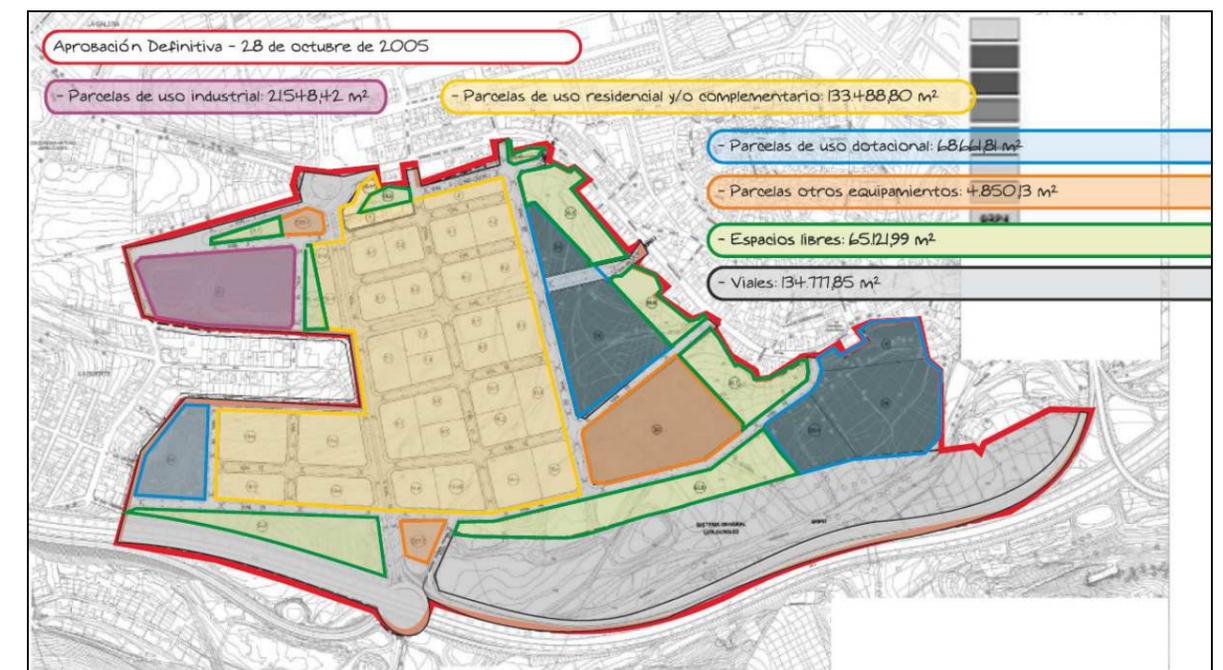
El uso residencial se localiza en el centro del sector, ocupando aproximadamente dos tercios de la superficie total ordenada, en la que se localizan parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección con una proporción del 33% del aprovechamiento del Sector.

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

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

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

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



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

1.2.4 PGO-2012. Adaptación Plena al TR-LOTENC y a las DOGC.

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

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

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

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

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

correspondiente al Sector “Tamaraceite Sur”. Dicha Revisión pretendía llevar a cabo la ordenación pormenorizada del sector, pasando a denominarse UZI-14 (siglas que se corresponden con los sectores de suelo urbanizable cuya ordenación incorpora el Plan General), así como el cambio del sistema de ejecución por un sistema privado motivado por las diferentes sentencias recibidas hasta el momento, en coincidencia con el documento de Adaptación Plena del PGO que se tramitaba paralelamente. El documento de Avance e Informe de Sostenibilidad Ambiental se expusieron a participación pública, periodo durante el cual se formularon cuatro sugerencias –dos con idéntico contenido- que reflejan la natural confrontación de intereses particulares propio de estos procesos, y que no comprometían la continuidad del procedimiento iniciado.

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

Con fecha 23 de marzo de 2011, el pleno municipal acuerda de forma extraordinaria y urgente la aprobación provisional de la “Adaptación Plena del PGMO-2000 al TR-LOTENC y a las DOG, con las modificaciones y convenios incorporados al mismo”.

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

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

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

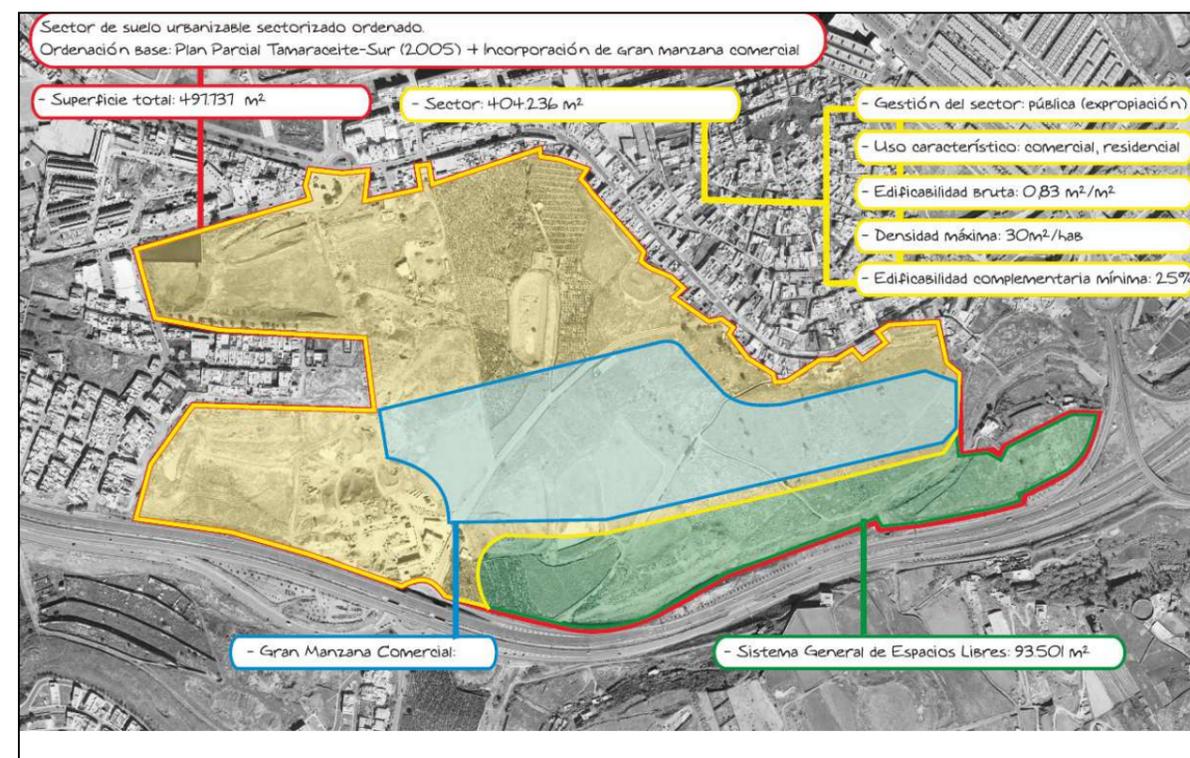
En respuesta a ello se concluye la necesidad de integrar dicha ordenación pormenorizada, cuyo procedimiento de aprobación se inició con la Revisión Parcial, en el Plan General. Asimismo, reconocida la legitimidad del sistema público para la ejecución del sector y valorando además otras circunstancias como el avanzado estado de tramitación de la iniciativa, así como la conveniencia de mantener el protagonismo municipal en la ejecución del sector, se consideró oportuno sustituir el sistema privado adoptado en el documento de revisión parcial nuevamente por el sistema público, si bien introduciendo en la ordenación pormenorizada algunas modificaciones, que ofrezcan a los particulares propietarios del aprovechamiento adjudicado como justiprecio en los convenios expropiatorios suscritos el necesario incentivo para conservar dicho aprovechamiento, sin optar por su derecho reconocido en los convenios expropiatorios de exigir el importe económico ya que en este caso se haría inviable para la Corporación la ejecución del sector.

La ordenación que se establece toma, por tanto, como referencia, la del Plan Parcial aprobado en su momento, modificando en cierto modo su ordenación para incorporar en ella una gran manzana comercial, que ocupa más de un tercio de la superficie del sector en su mitad sur, junto al sistema general de espacios libres y la rambla estructurante, espacio donde se materializa el aprovechamiento del promotor del sector, con la finalidad de favorecer su desarrollo. En el apartado 2.2 de este documento, se describe la ordenación del sector incluida en el PGO-2012.

Concluyendo, el Plan General vigente -PGO-2012-, aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC el 29 de octubre de 2012 y cuya normativa se publicó en el BOP el 12 de diciembre de 2012, designa el sector como UZO-04, esto es, como sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado directamente por el Plan General.

Si bien el PGO-2012, en adaptación al TR-LOTENC (ya desde la Adaptación Básica de 2005), incluyó la categoría de sectorizado, es, a partir de este momento, en adaptación a la Ley 4/2017, cuando se suprime esta referencia al ser obvia, como se expone en el inicio de este documento, pasando a categorizarse simplemente como suelo urbanizable ordenado.

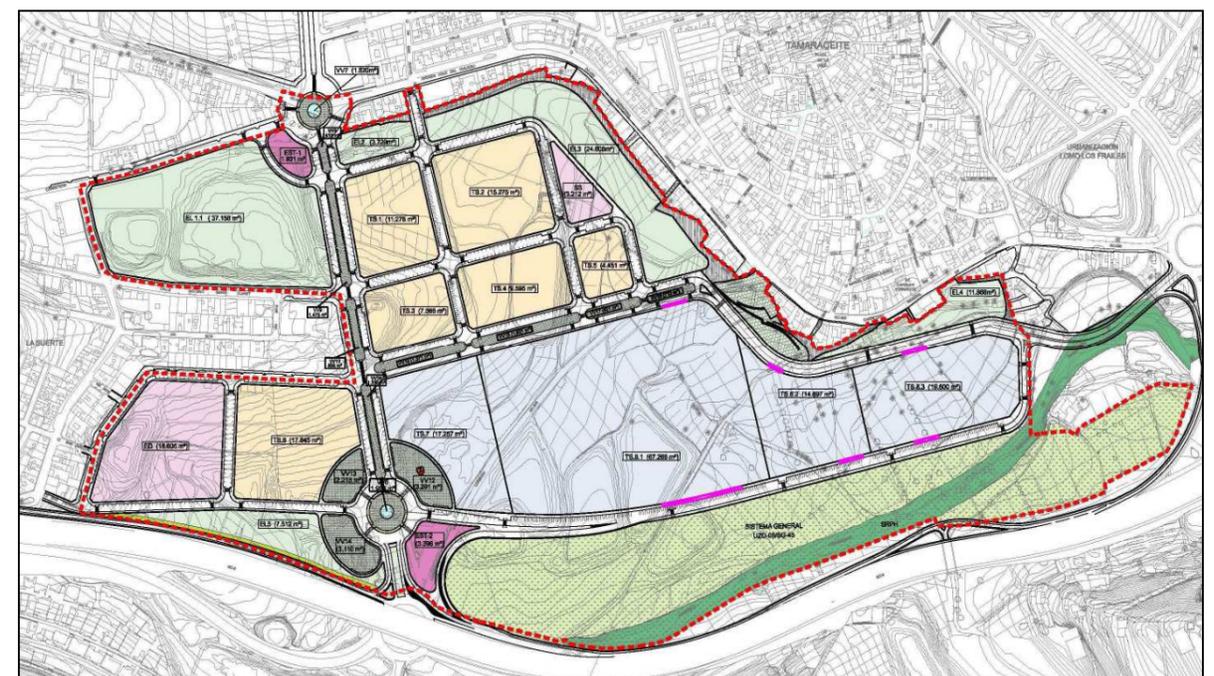
En el apartado 2.2.3 de este documento se hace una descripción completa de la ordenación vigente.



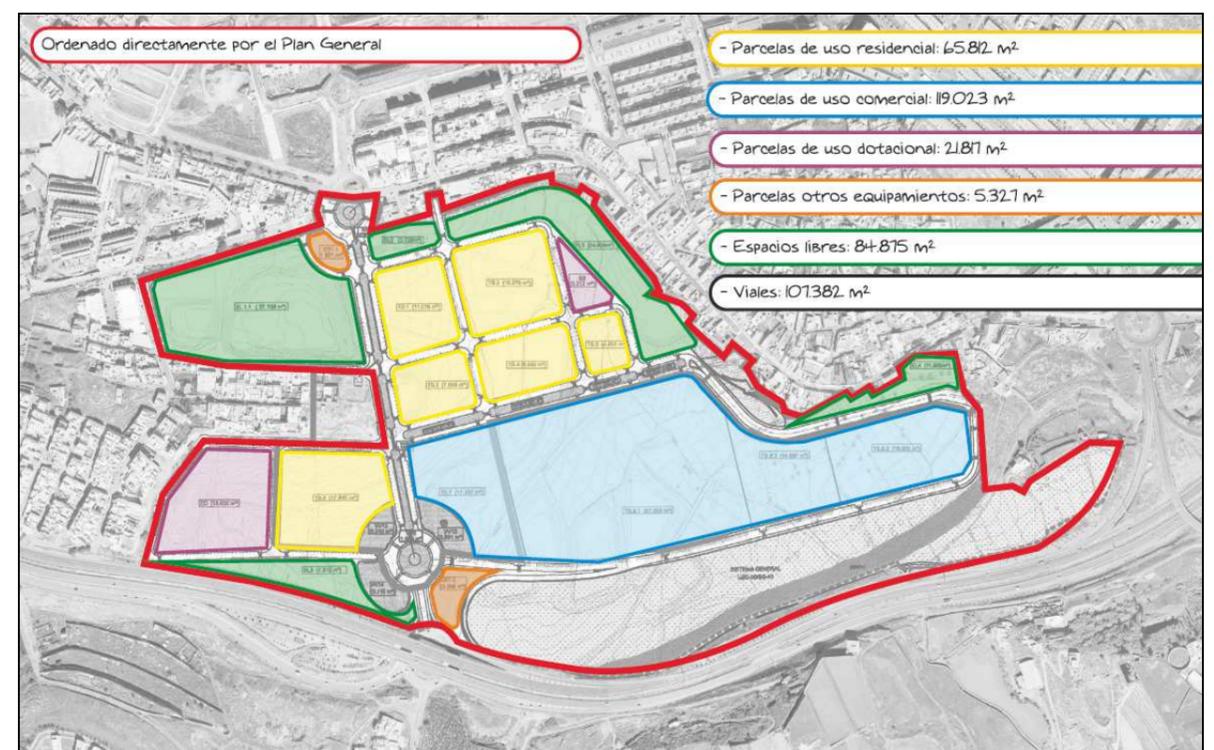
Esquema de la propuesta del UZO-04 (PGO-2012), Plan Parcial "Tamaraceite Sur".

ÁREAS DIFERENCIADAS		UZO-04
Denominación: PLAN PARCIAL "Tamaraceite Sur"		hoja 2 de 3
ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES		
Uso característico: Comercial, Residencial	Nº máximo de viviendas: 2.800 (*)	
Edificabilidad bruta: 0,83 m ² /m ²	Densidad máxima: 30 m ² /Hab.	
Edificabilidad complementaria mínima: 25%	Altura máxima de la edificación: 7 planta(s) (**)	
DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN		
<p>El sistema de ejecución será público por expropiación y su plazo de ejecución el primer cuatrienio.</p> <p>La superficie de la unidad de actuación al efecto de la gestión del suelo urbanizable, asciende a 497.737 m² de los cuales 404.236 m² corresponden al Sector UZO-04 y 93.501 m² al Sistema General Incorporado, SG-45, denominado "Parque Urbano Tamaraceite Sur". La Ordenación Pormenorizada es la establecida en el anexo del Plan General; "Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado UZO-04. Tamaraceite Sur". El 70% de la edificabilidad residencial se destina a la construcción de vivienda sometida a algún régimen de protección. En conformidad con el art. 32.A.2.8) del TR-LOTCENC no podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento del sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.</p>		
	Configuración de una vía estructurante formalizada en la rambla que vertebró el nuevo crecimiento respecto del tejido urbano preexistente y enlace con la Circunvalación.	
	Disposición de una vía perimetral que establezca el contacto entre el área Dotacional destinada a equipamientos de uso terciario, comercial y oficinas y el Sistema General de Espacios Libres y Deportivos UZO-04/SG-45.	
	Establecimiento de conexiones viarias con las vías propuestas en el nuevo crecimiento tanto con el extremo Sur del barrio de Tamaraceite como con el barrio de la Suerte.	
	Establecimiento de un Área Dotacional destinada a dotaciones y espacios libres situada entre la vía perimetral de nueva creación y la actual Circunvalación compatible con los valores medioambientales del área.	
	Establecimiento de un Área Dotacional destinada a equipamientos de uso terciario, comercial, oficinas, servicios y espacios libres de carácter estancial, situada anexa entre la zona residencial y el Sistema General SG-45 a modo de transición.	
	Parque urbano destinado al ocio, esparcimiento y deportes; y Corrector Verde de transición entre el barrio tradicional y la nueva implantación. Se respetarán en lo posible las rasantes existentes en esta franja.	
<p>■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■</p>		

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

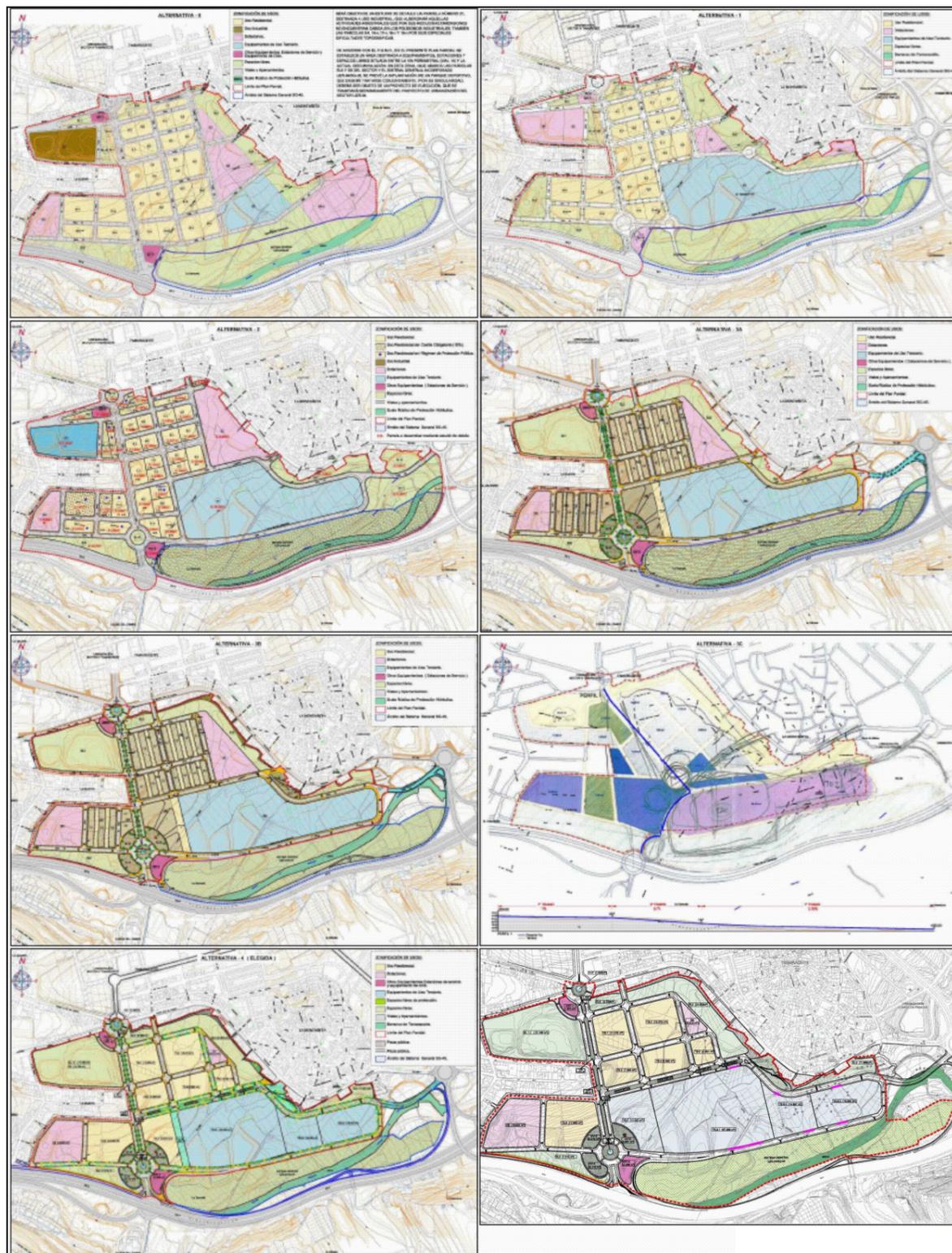


Ordenación pormenorizada UZO-04 (PGO-2012), Plan Parcial "Tamaraceite Sur".



Esquema de la ordenación pormenorizada UZO-04 (PGO-2012), Plan Parcial "Tamaraceite Sur".

Ficha del UZO-04 "Plan Parcial Tamaraceite- Sur" correspondiente al PGM-2012.



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

1.3 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN.

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

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

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

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

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

1.3.1 Respecto a la interrelación con el casco urbano.

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

La orografía condiciona también en gran manera que las tramas urbanas correspondientes a uno y otro sean también autónomas en cuanto a su formalización, debido a que en el caso del casco histórico su tejido urbano obedece a una ocupación del territorio intensiva y concéntrica en relación a la colina sobre la que se asienta, extendiéndose mien-

tras la topografía lo permite, de modo que empieza y acaba en sí mismo. Así, el resultado es un casco concentrado y aislado de la nueva zona de expansión que, por el contrario, se implanta en el territorio estableciendo una malla urbana más amplia y expansiva, pero que se encuentra también limitada, al encontrarse “encajada” entre el desnivel topográfico respecto al casco y la vía de circunvalación.

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

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

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



Esquema de relación con el casco de Tamaraceite.

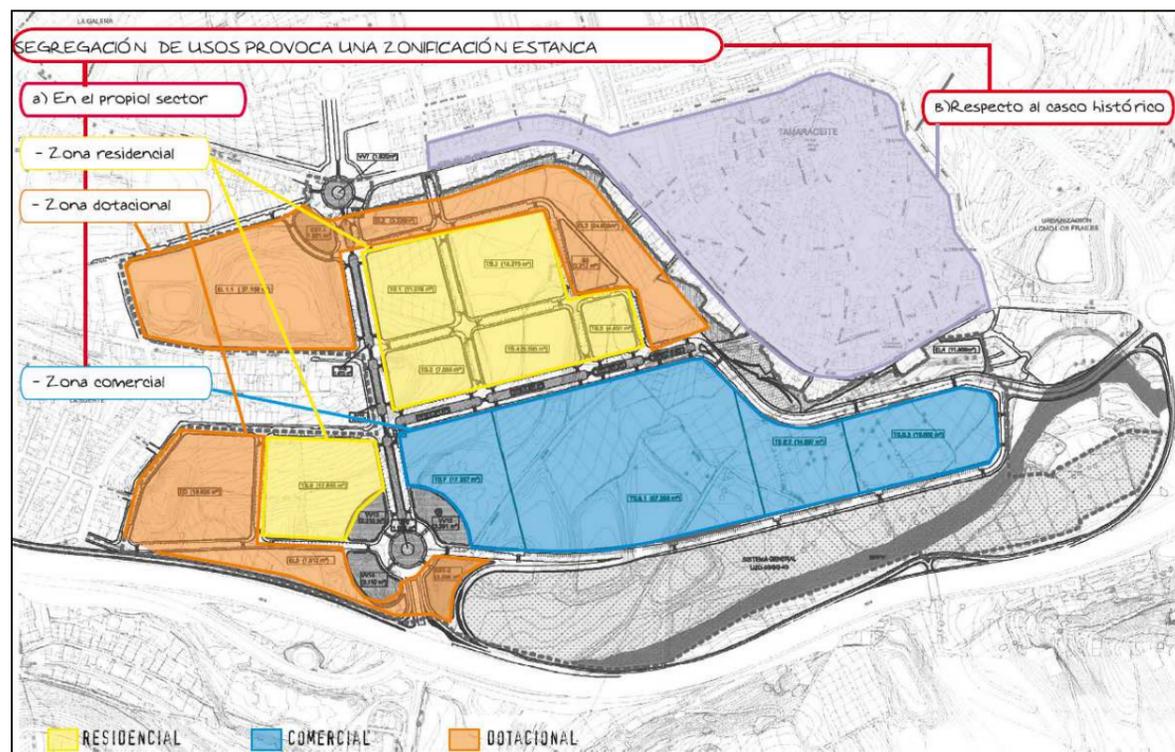
1.3.2 Respecto a los usos.

a) Segregación de usos. Zonificación.

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

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

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

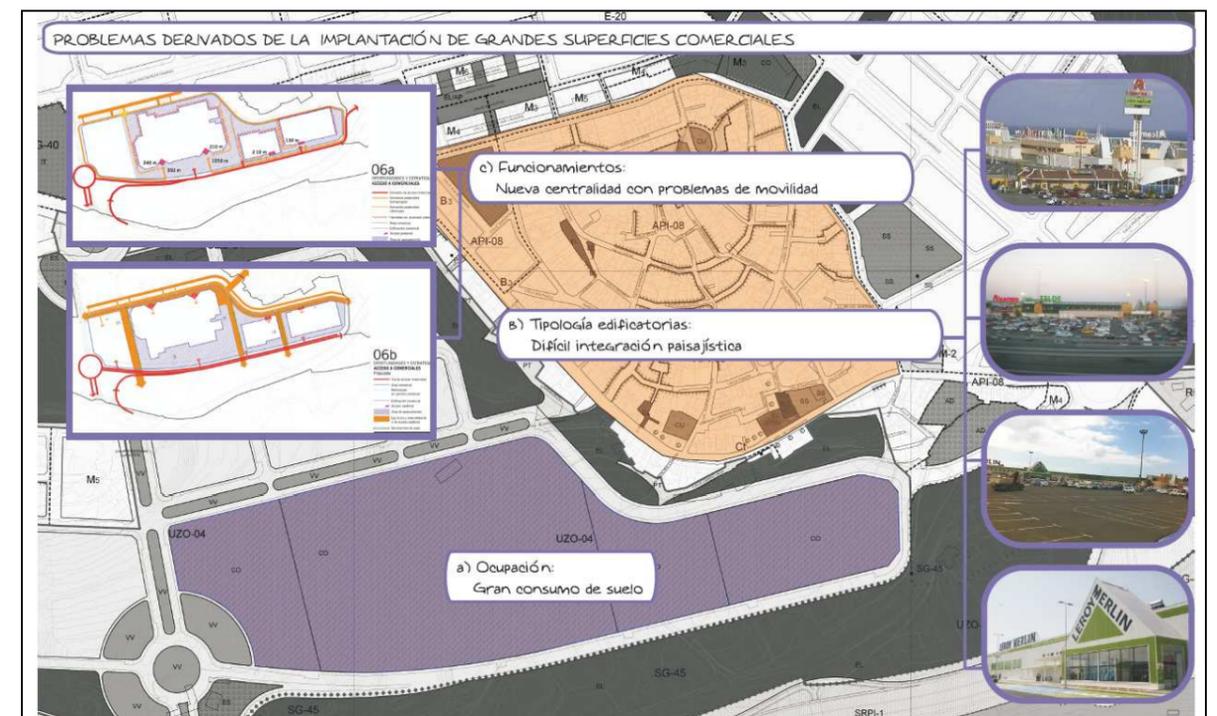


Esquema sobre la zonificación de los usos.

b) Implantación de Grandes Superficies Comerciales.

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

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



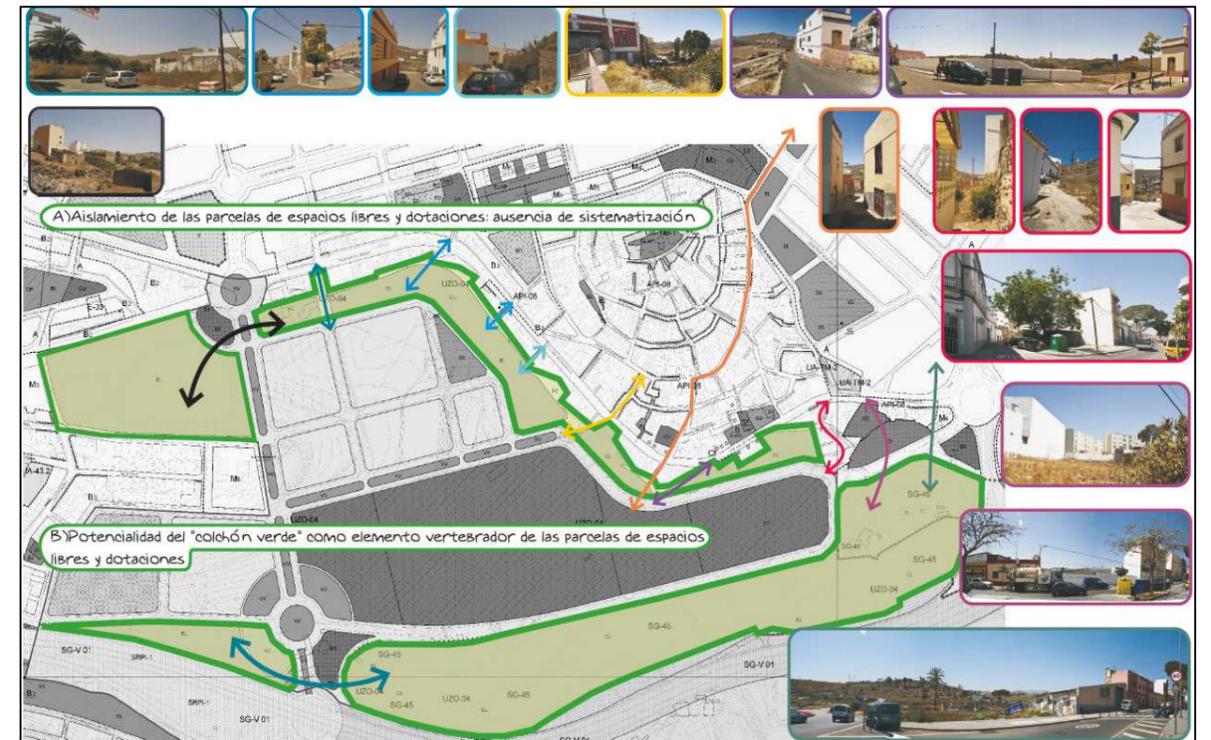
Esquema sobre la gran superficie comercial.

1.3.3 Respecto a los espacios libres y dotaciones.

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

La ordenación del PGO-2012 aumenta, en relación al Plan Parcial 2005, la superficie destinada a espacios libres, pero la concentra principalmente en el parque urbano situado al noroeste y la franja de colchón verde entre el casco y la nueva actuación. El resto de los espacios libres se distribuyen entre las ramblas, rotondas y zonas peatonales por lo que, la interrelación entre edificación, residentes y espacios libres no ha quedado del todo resuelta.

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

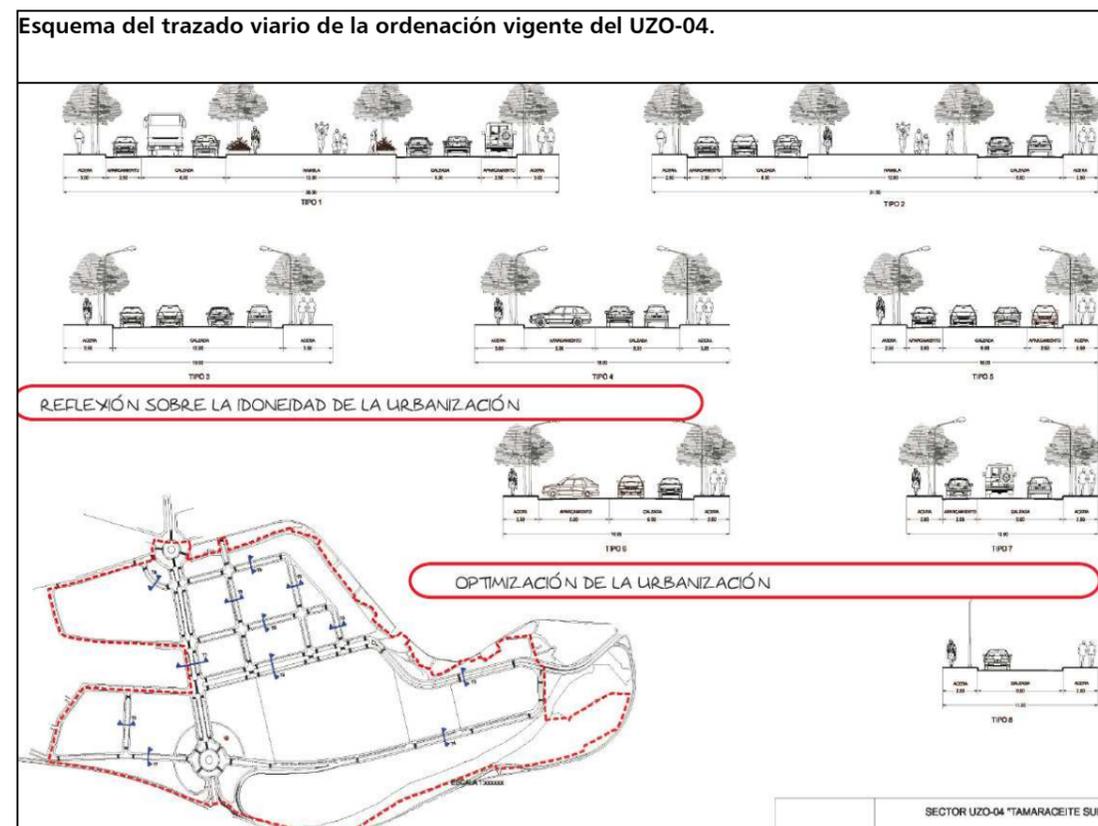


Esquema sobre los espacios libres.

1.3.4 Respecto al trazado viario.

El análisis llevado a cabo en 2008 por la empresa APIA XXI sobre la incidencia de los diferentes Planes Parciales de Tamaraceite en la Circunvalación GC-3, ya establecía una serie de recomendaciones relativas al tratamiento de los enlaces de la GC-3 con el Plan Parcial de Tamaraceite Sur destinadas a conseguir liberar de tráfico las conexiones de Tamaraceite y San Lorenzo, pero su enfoque era esencialmente de flujos de vehículos y las alternativas se refieren en exclusiva al modo de garantizar la capacidad y el nivel de servicio de las infraestructuras viarias, sin referencia al conjunto del sistema de movilidad o a las alternativas de transporte público o no motorizado.

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



Por ello, el Ayuntamiento, encarga a la empresa Gea21, contando con la colaboración del propio Ayuntamiento y de la empresa Municipal Geursa, la redacción de Estudio de movilidad sostenible y espacio público para Tamaraceite Sur.

Entre los objetivos buscados están:

- Reducir la dependencia respecto al automóvil, invirtiendo el peso del automóvil en el reparto modal.
- Incrementar las oportunidades de los medios de transporte alternativos, potenciando las condiciones que permitan a los ciudadanos poder caminar, pedalear o utilizar el transporte colectivo en condiciones adecuadas de comodidad y seguridad.
- Reducir los impactos de los desplazamientos motorizados, reduciendo sus consumos y emisiones locales y globales, conviviendo con los demás usuarios de las calles en condiciones de seguridad aceptables.
- Evitar la expansión de los espacios dependientes del automóvil.

- Reconstruir la proximidad como valor urbano, fomentando las condiciones para realizar la vida cotidiana sin desplazamientos de larga distancia.
- Recuperar el espacio público como lugar donde poder convivir. De lugar de paso y espacio del transporte, las calles han de pasar a ser también lugar de encuentro y espacio de convivencia multiforme.
- Aumentar la autonomía de los grupos sociales sin acceso al automóvil: niños y niñas, jóvenes, mujeres, personas con discapacidad, personas de baja renta, personas mayores y personas que simplemente no desean depender del automóvil o de los vehículos motorizados.

1.3.5 Respecto a la edificabilidad.

En la Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012 se incorpora el cálculo del aprovechamiento medio de cada uno de los Suelos Urbanizables clasificados, en función de la ordenación prevista para ellos. La finalidad de este cálculo era la de establecer una comparación entre los valores obtenidos en cada caso, a los efectos del cumplimiento, en aquel momento, del artículo 32.2.B.2 del TR-LOTCEC, hoy derogado, que exigía que el aprovechamiento medio que correspondiera a cada uno de los sectores no difiera en más de un 15% en cada área territorial.

Si bien este texto legal ya está derogado por la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, sigue siendo un imperativo legal la determinación del aprovechamiento urbanístico máximo que no podrá diferir en más del 15% para cada núcleo o área territorial de similares características, tal y como figura en el artículo 137.1.B).c) de la citada nueva Ley.

Asimismo, para calcular estos aprovechamientos medios por sector han de homogeneizarse previamente las condiciones urbanísticas de éstos, de modo que pueda establecerse su comparación en igualdad de condiciones, por lo que se han determinado de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 4/2017, una serie de coeficientes aplicables sobre la edificabilidad lucrativa de cada uno de ellos, de modo que se corrijan las posibles desviaciones que pudieran darse en el rendimiento lucrativo de los sectores por sus mejores o peores condiciones urbanísticas. Los coeficientes considerados son los siguientes:

- a. Coeficiente de uso.
- b. Coeficiente de tipología.
- c. Coeficiente de situación territorial.
- d. Coeficiente por nivel y tipo de urbanización.

- e. Coeficiente por carga de ejecución y gestión de Sistemas Generales.
- f. Coeficiente por condiciones topográficas.
- g. Coeficiente por régimen de protección.

Respecto a este último, en la misma Memoria de la ordenación pormenorizada del PGO-2012, capítulo 4 de la justificación de la ordenación, se señalan los coeficientes de homogeneización de las viviendas en función del régimen de protección de la misma. Invocando los artículos 77 del anterior texto legal ya derogado, TR-LOTCENC, y 42 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias todavía vigente, las viviendas públicas en régimen de protección no tienen aprovechamiento lucrativo, por lo que en el PGO no se contabilizan en el cómputo de aprovechamiento de cada uno de los sectores. En contra, las viviendas de promoción privada en régimen de protección sí tienen aprovechamiento lucrativo y, por tanto, se establecen para ellas coeficientes de homogeneización que permitan comparar su aprovechamiento con el correspondiente a las viviendas de promoción privada sin régimen de protección, las denominadas libres.

Una reflexión más detenida sobre la argumentación jurídica citada, permite entender que el hecho de que la cesión de suelo a favor de la administración para la construcción de viviendas protegidas sea gratuita cuando dichas viviendas sean además de promoción pública -tal como rezaba el derogado artículo 77 del TR-LOTCENC, antes citado, o el vigente artículo 300 de la Ley 4/2017 -, o que en la iniciativa de promoción pública de viviendas protegidas no haya ánimo de lucro -tal como se define en el artículo 42 de la Ley 2/2003 también referido anteriormente-, no quiere decir que dichas viviendas no tengan aprovechamiento lucrativo, inferior, eso sí, al de las viviendas libres y al de las viviendas protegidas de promoción privada pero existente. Así pues, habrá de determinarse qué coeficientes de homogeneización permitirán ponderar su edificabilidad para establecer el rendimiento lucrativo final del sector en que se encuadran, en este caso, el UZO-04 "Tamaraceite-Sur".

Una vez computado el aprovechamiento correspondiente a la edificabilidad residencial en régimen de protección y promoción pública, el aprovechamiento medio del sector aumentará, por lo que habrá de rebajarse la edificabilidad prevista para el mismo, de modo que también disminuya el primero, y así cumplir con la premisa del artículo 137.1.B).c) de la Ley 4/2017 y seguir manteniendo que la diferencia entre los aprovechamientos medios de cada sector no sea superior al 15% en cada área territorial.

1.4 MARCO LEGAL. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

Son de aplicación a esta modificación las leyes y reglamentos que se citan a continuación. Este marco legal se circunscribe básicamente al conjunto de instrumentos que regulan los procedimientos y ejercicio técnico de la ordenación urbanística y territorial en esta Comunidad Autónoma y el conjunto del Estado, concretándose especialmente en los siguientes instrumentos legales:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LS 4/2017).
- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.
- Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU-2015).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Todo ello sin perjuicio de la legislación sectorial que debe ser contemplada para la redacción de este documento.

1.4.1 Justificación del procedimiento de modificación menor.

La LS 4/2017, en sus artículos 163 y 164 regula las causas de alteración del planeamiento. A estos efectos solo distingue los supuestos de modificación sustancial o menor de los instrumentos de ordenación.

Así, se entiende por modificación menor cualquier alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo 163. Por tanto, es esencial justificar primero que no estamos ante un supuesto de modificación sustancial tal y como legalmente está regulado.

En virtud del artículo 163 se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

a) *La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*

b) *El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*

c) *La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.*

Como ya se expuso al comienzo del documento, el objeto de esta modificación es llevar a cabo una reordenación de una parte del sector UZO-04 que afecta a las parcelas residenciales y dotacionales, quedando excluida de la modificación, la gran manzana destinada en exclusividad a usos comerciales.

Esta reordenación no implica, en ningún caso, un cambio de clasificación de suelo ni de categorización (se mantiene la clasificación vigente del sector –Suelo urbanizable ordenado directamente por el PGO-2012), por lo que no se incurre en una variación del modelo territorial establecido y tampoco se afectan los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbana vigente.

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

Lo expuesto supone cambios en las determinaciones de la ordenación pormenorizada del PGO-2012 pero en ningún caso se altera alguno de los elementos integrantes de la ordenación estructural del Plan. En conclusión, se puede señalar que la presente alteración del planeamiento general no tiene la consideración de sustancial y que, por tanto, estamos ante una modificación menor.

En el propio artículo 164, de la Ley 4/2017, se establecen una serie de condicionantes para tramitar la modificación.

Art.164.2: Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

Respecto al procedimiento de modificación menor, tal y como establece el artículo 165.2 de la LS 4/2017, esta no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance.

Puesto que la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento que se modifica, PGO-2012, tuvo lugar el 12 de diciembre de 2012 en el BOP de Las Palmas, ha transcurrido el año establecido como límite, conforme dispone el artículo 164.2 citado, para poder alterar el suelo destinado a dotaciones, quedando el camino expedito para la tramitación de la presente modificación.

Asimismo, la modificación se realizará de conformidad con las previsiones que contiene la LS 4/2017, y, en este sentido, tal y como se adelantó en el apartado 1.1, dicha ley suprime la distinción de sectorizado o no sectorizado. Como no se altera el régimen jurídico del suelo, esta adaptación es un mero ajuste en la denominación de este suelo, ya que todos los suelos urbanizables son sectores en sí mismos, por ello, pasará a denominarse suelo urbanizable ordenado.

1.4.2 Justificación del tipo de modificación.

Esta modificación no supone aumento de edificabilidad; todo lo contrario, la edificabilidad se reduce, aunque sí existe una afección de las zonas verdes y espacios libres previstos.

La nueva propuesta de ordenación lleva a cabo una redistribución de los espacios libres con el fin de conseguir una mejor accesibilidad y disfrute de estos espacios, no solo por los nuevos residentes en el sector, sino por el resto de los vecinos de los barrios colindantes.

Además de la reubicación de los espacios libres públicos, la superficie de estos se aumenta en 23.125 m² en todo el sector (ver plano O.04 Comparativo Espacios Libres), tras la corrección de errores detectados en el cómputo de Espacios Libres y dotaciones deportivas al aire libre de la ordenación vigente del UZO-04, tal y como se expone en el punto 2.3.8 de esta Memoria, relativo a los estándares de dotaciones, equipamientos y espacios libres. Por ello, se entiende que no sólo se mantiene la misma extensión de la superficie prevista para espacios libres y en condiciones topográficas similares, sino que se incrementa, dando cumplimiento a lo estipulado en el artículo 166.1 de la LS 4/2017. Dentro del ámbito de la modificación, tal y como se grafía en las siguientes imágenes, la superficie de espacios libres se incrementa en 24.929 m².

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

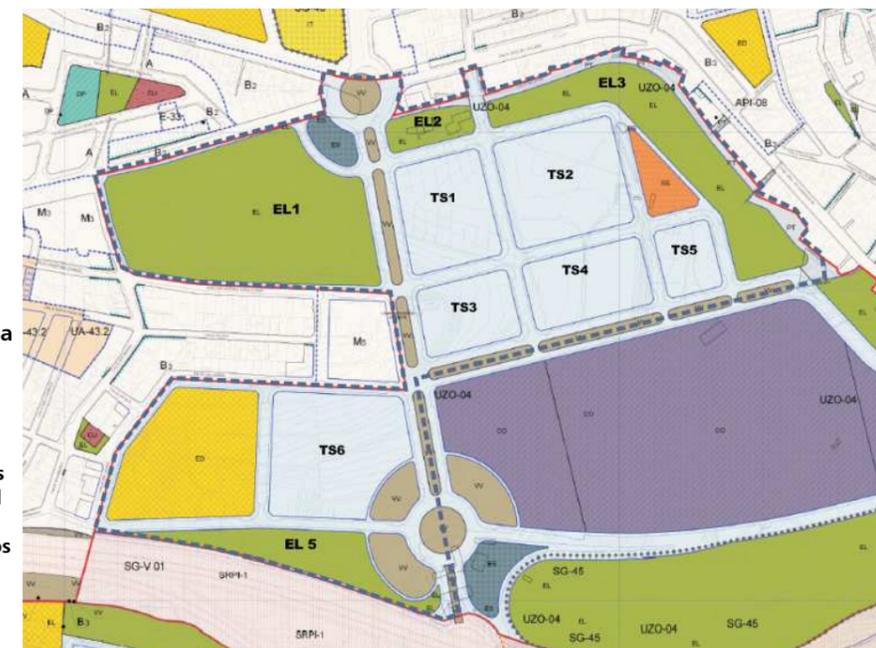
- Comparativa, dentro del área de modificación del UZO-04, de la superficie de espacios libres, vigente y propuesta.

UZO-04. Plan General 2012

EL-1: 17.579 m² *
 EL-2: 3.729 m²
 EL-3: 24.608 m²
 EL-5: 7.512 m²

TOTAL, Espacios Libres (EL) vigentes dentro del área de MODIFICACIÓN:
53.428 m²

* Se ha descontado, de los 37.158 m² previstos por el PGO para el EL-1, 19.579 m² que estaban destinados al deportivo al aire libre.

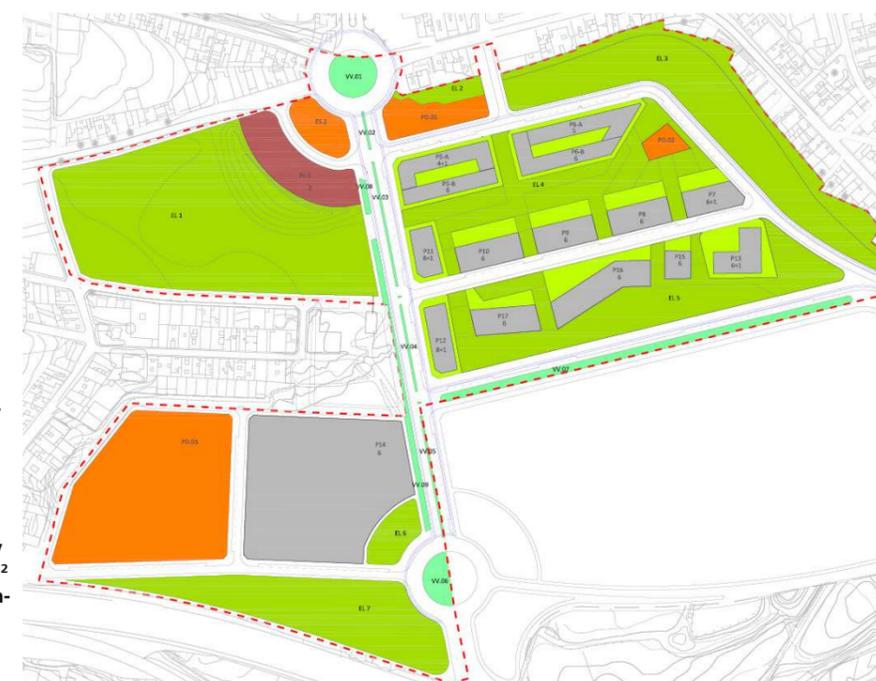


UZO-04. Modificación

EL-1: 26.322 m² *
 EL-2: 1.132 m²
 EL-3: 15.061 m² *
 EL-4: 11.928 m²
 EL-5: 14.366 m²
 EL-6: 1.869 m²
 EL-7: 7.679 m² *

TOTAL, Espacios Libres (EL) dentro del área de MODIFICACIÓN:
78.357 m².

* Se ha descontado de las superficies del EL-1, EL-3 y el EL-7, 6.000 m², 5.000 m² y 5.000 m², respectivamente, destinados a usos deportivos.



2 AJUSTE DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

2.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

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



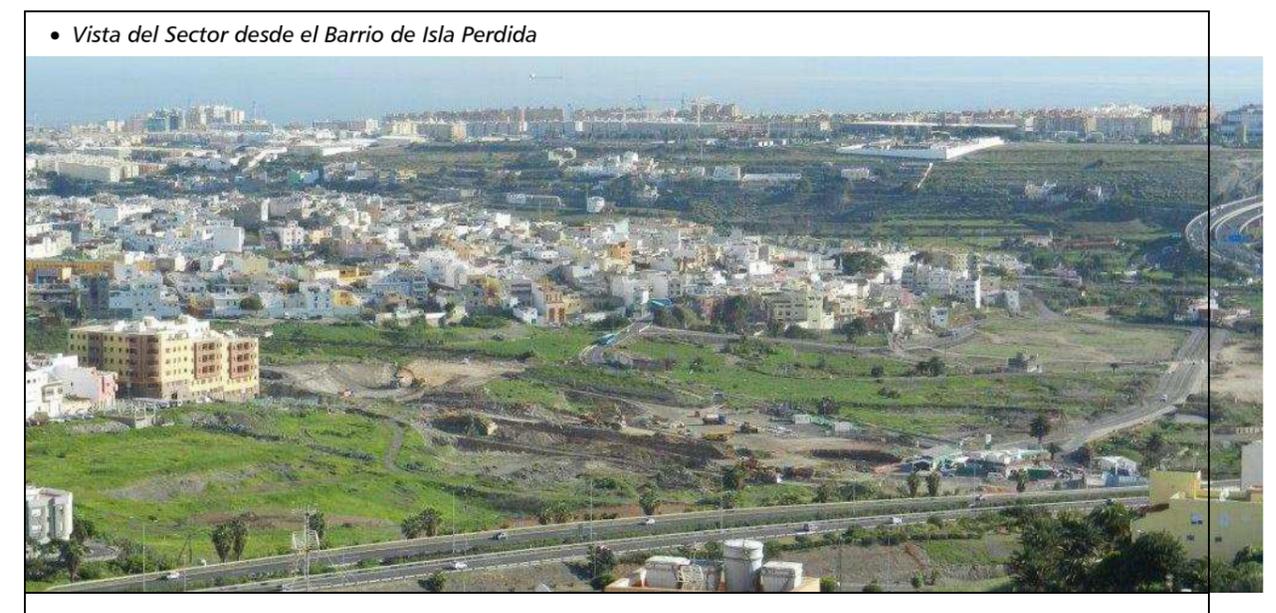
Panorámica del área donde se localiza el sector de suelo urbanizable "Tamaraceite Sur".

El principal objeto de la modificación es responder a la problemática detectada en el sector de suelo urbanizable UZO-04 "Tamaraceite Sur" de la que se hace una amplia exposición en el apartado 1.3 de la presente memoria, al mismo tiempo que se busca dar una solución más integrada en el entorno con prevalencia de espacios libres y mayor interrelación entre estos espacios y los ámbitos de suelo urbano adyacentes, así como la optimización, y transformación sostenible, de la red viaria. Además, se propone un tipo de edificación de formalización más hete-

rogénea y que, al mismo tiempo que se adapta a la topografía del sector, ayude a resolver los problemas de cotas que ésta presenta en relación con la urbanización propuesta.

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

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



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

El área concreta de estudio se localiza al norte y noroeste del citado plan parcial, coincidiendo con la zona donde se prevé el desarrollo mayoritario del uso residencial.

La superficie total del área a modificar asciende a 230.372,67 m².

2.2 CONDICIONANTES DE LA PROPUESTA.

2.2.1 Ejecución parcial del proyecto de urbanización y la Movilidad Sostenible.

(Información extraída del Estudio de Movilidad Sostenible redactado por la empresa Gea21)

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

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

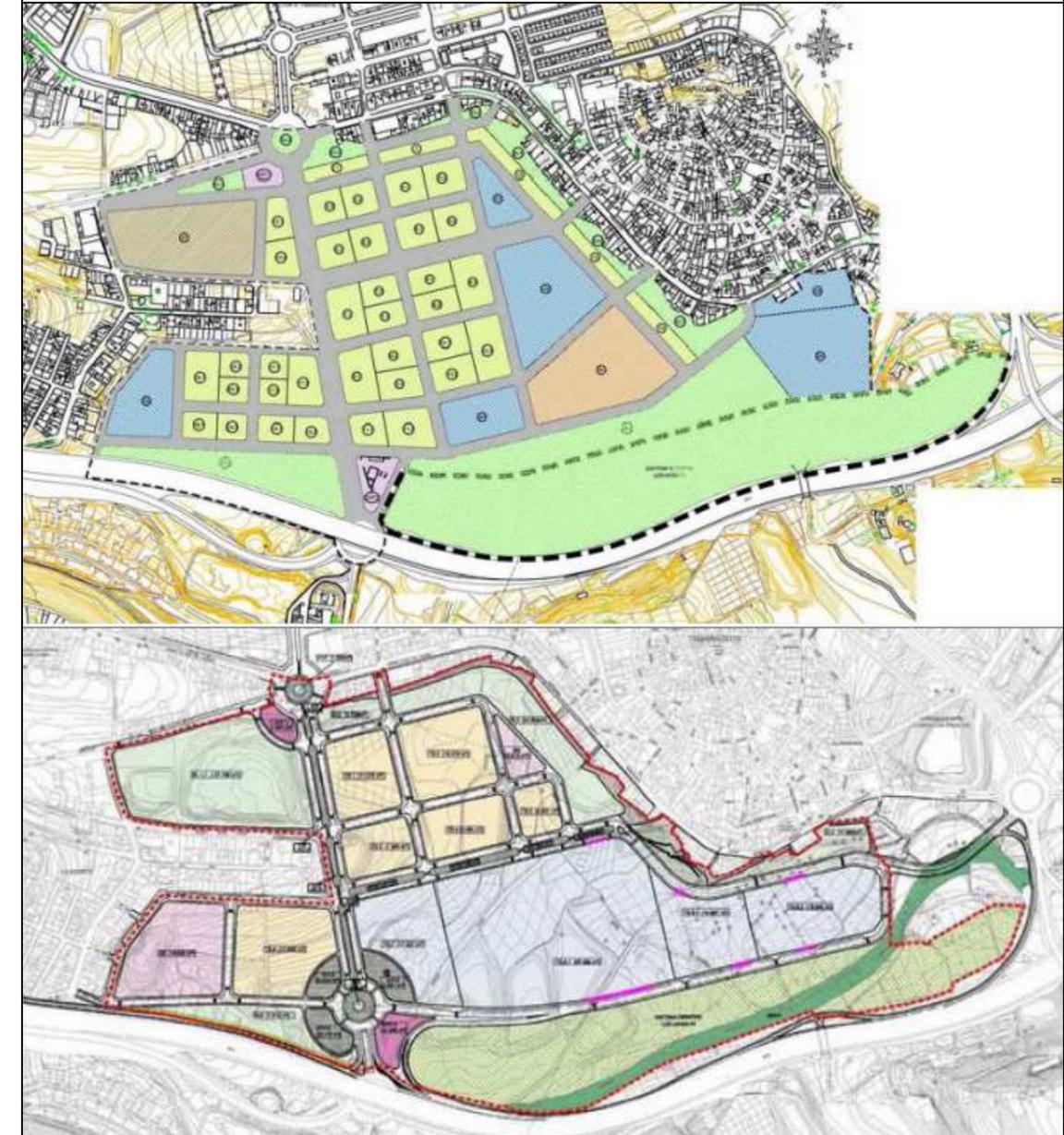
En el año 2006 el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria decidió desarrollar las obras de urbanización en varias fases, comenzando con la red viaria de la zona de uso residencial sin incluir el acondicionamiento de los espacios libres públicos. Las soluciones constructivas, materiales y secciones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

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

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

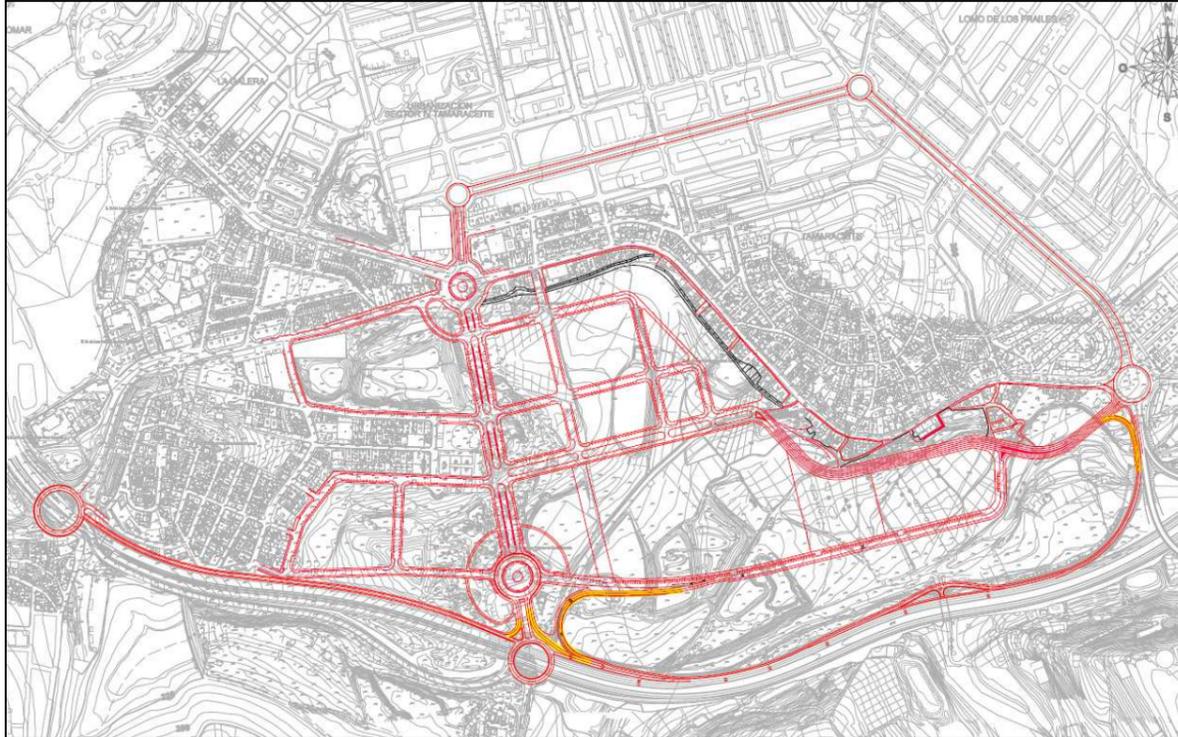
En la imagen siguiente se aprecia en un solo golpe de vista el cambio sufrido por el modelo viario propuesto por el Plan Parcial 2005 y el UZO-04 PGO-2012.

Comparativa del modelo viario entre 2005 y 2012.



Asimismo, y siguiendo las recomendaciones del estudio llevado a cabo por la empresa APIA XXI "Análisis de la incidencia de los planes parciales de Tamaraceite en la circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria. GC-3", se plantearon una serie de soluciones de tratamiento y mejora de los enlaces de la GC-3 de Tamaraceite-Lomo de los Frailes, San Lorenzo y Piletas, así como algunas conexiones adicionales con las áreas residenciales colindantes.

- Soluciones para evitar la congestión de los enlaces con la GC-3 propuestos por el informe de APIAXXI "Análisis de la incidencia de los Planes Parciales de Tamaraceite en la circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria".



En la actualidad parte de la urbanización se encuentra ejecutada, lo cual supone atender a una serie de rasantes preestablecidas de antemano.

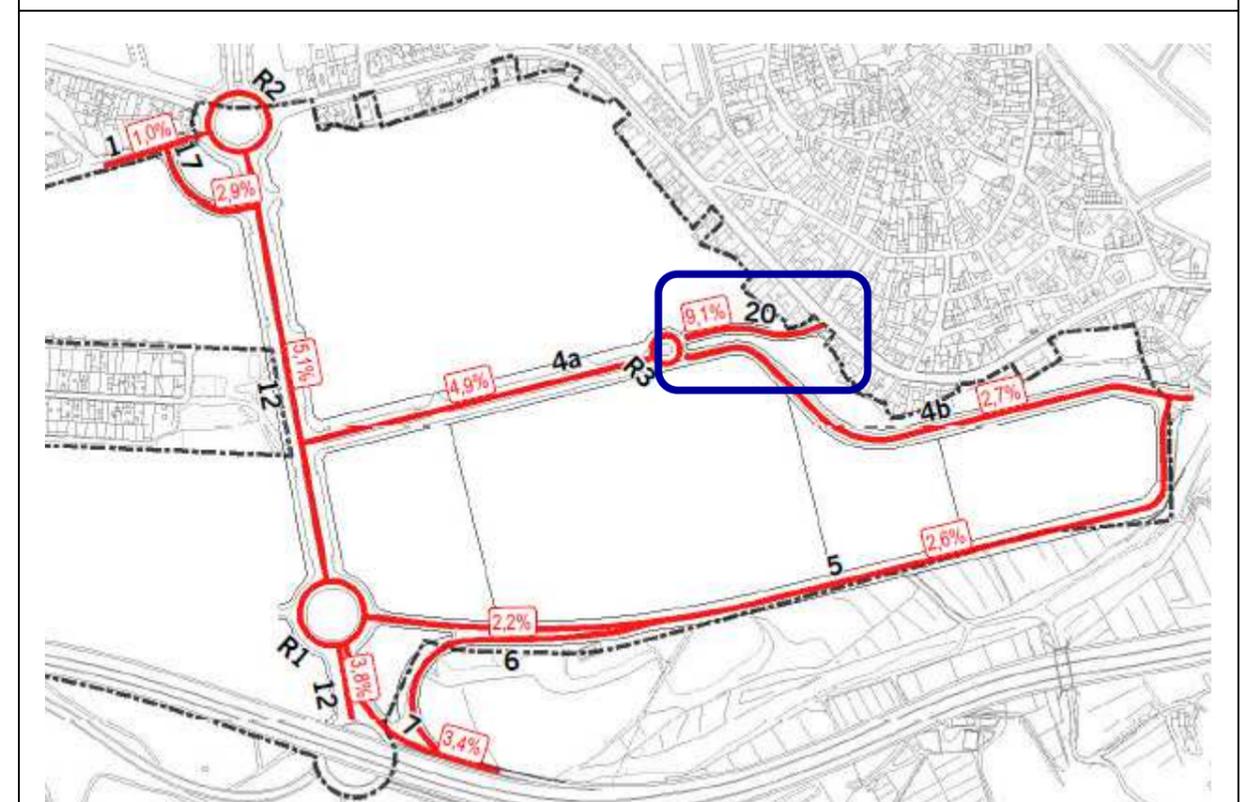
2.2.1.1 Pendiente de los viales.

Los viales ejecutados tienen pendientes máximas en tramos que oscilan entre un 3,3% de la vía perimetral y un 5,6% de la vía estructurante o rambla principal, lo que indica que, sin ser un terreno llano, presenta gradientes que cumplen la legislación de accesibilidad y que resultan también aceptables para los desplazamientos cotidianos en bicicleta.

Únicamente el vial de conexión con el casco urbano de Tamaraceite, presentaba una pendiente media del 9,1%, con un tramo de 80 metros con inclinación próxima al 12%, lo cual limitaba sensiblemente las posibilidades de desplazarse a pie o en bicicleta entre el casco consolidado y los nuevos desarrollos, por lo que ha sido finalmente descartado. El resto de los viales no supera el 6% de pendiente que establece en el ámbito estatal, la Orden de Vivienda 561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados; y, en

el ámbito autonómico, el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación de Canarias.

- Pendientes medias del viario ejecutado. Vial de 9,1% eliminado en la presente modificación.



2.2.1.2 Secciones.

La sección de los viales propuestos por el Plan Parcial y las modificaciones llevadas a cabo por el proyecto de urbanización no cumplen suficientemente con las necesidades de los diferentes modos de transporte, del peatón y con la calidad del espacio público.

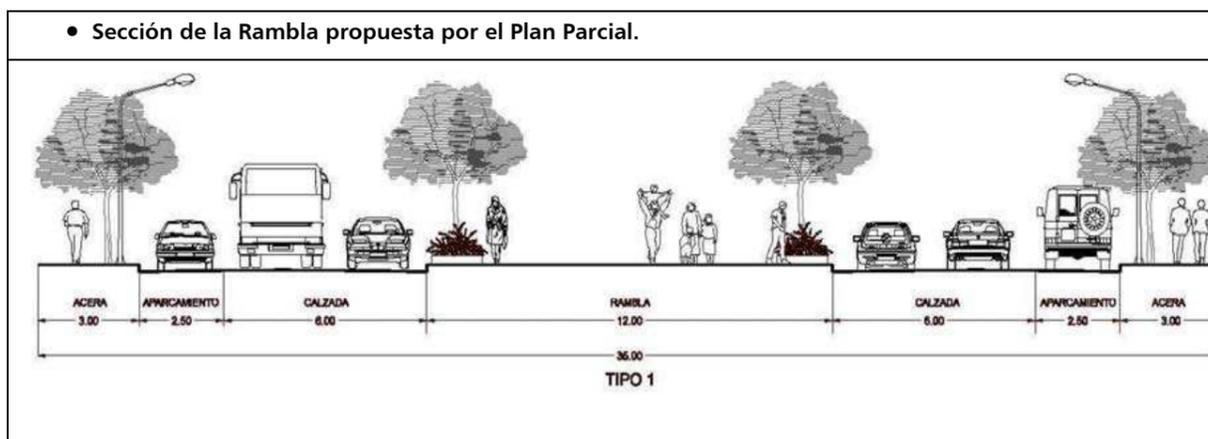
Por su importancia y su papel en el sector, el **viario central estructurante** o "**rambla**" es quizás el que presenta una mayor necesidad de estudio en vista a proponer una sección que se acomode mejor a las necesidades planteadas.

El Plan Parcial propone una "sección generosa" con disposición de un "paseo central digno de tal nombre en base a su dimensión transversal" incluso desde la propia idea de configurar una "puerta de entrada" al tejido urbano.

Una sección de calzada excesivamente amplia es contradictoria con el uso peatonal del paseo central (rambla), pues disminuye la permeabilidad peatonal transversal, propicia velocidades

inadecuadas y aleja los potenciales usos colindantes y el tejido social de las edificaciones de borde.

Las características del andén central de esta vía cuestionan su carácter de rambla, es decir, de espacio de encuentro y paseo ciudadano. En primer lugar, hay una desproporción entre las bandas vehiculares que la rodean y la banda peatonal libre, quedando ésta relativamente aislada de las aceras laterales. Además, el recorrido peatonal está fragmentado drásticamente en las intersecciones. Se trata, por tanto, de una “falsa rambla”, que difícilmente cumplirá, si no se modifica al menos su continuidad, su función de espacio público de paseo, comunicación y encuentro.



El proyecto de urbanización trata de resolver los problemas detectados y para ello traslada buena parte de la anchura del andén central que tenía previsto el Plan Parcial hacia las aceras laterales justificado por la actividad comercial de las plantas bajas de las parcelas residenciales, lo cual va a generar un tráfico peatonal importante en las aceras perimetrales de la rambla, que no podría ser absorbido por unas aceras tan estrechas.

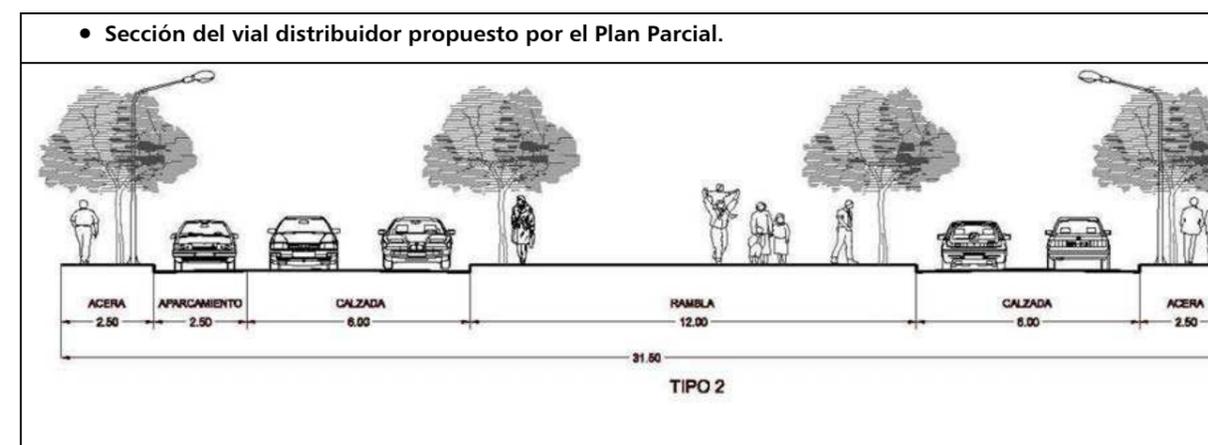
La sección de la vía estructurante que propone el proyecto de urbanización dispone de dos carriles de 3,00 metros de anchura por sentido, separados por un paseo central arbolado de la misma anchura. En ambos lados hay aparcamiento en línea de 2,50 metros de anchura anexo a las aceras de 6,00 metros de ancho, que disponen de arbolado en hilera.



Aspectos claves a considerar en el diseño de esta vía son que aún no han sido resueltos son:

- La falta de infraestructura para bicicletas a pesar de que existe en el Plan General una identificación de itinerarios ciclistas próximos.
- El modo de resolver las intersecciones para peatones, garantizando la comodidad y la seguridad ante las velocidades e intensidades proyectadas.

Similar problema nos encontramos con el **vial distribuidor** o **rambla secundaria**, localizado entre las principales parcelas comerciales y las manzanas residenciales. En el Plan Parcial se planteó como una rambla secundaria con, nuevamente, un alto desequilibrio entre el andén central y las aceras laterales, de una anchura muy limitada, incapaz de cumplir la legislación de accesibilidad y contar simultáneamente con arbolado, tal y como se grafía en la sección.



En el proyecto de urbanización se reequilibraron ambos espacios peatonales, disolviéndose la utilidad del andén central como paseo y ganándose en habitabilidad de las aceras, especialmente de una de ellas. La justificación de ese cambio la ofrece el proyecto de urbanización en la actividad peatonal que generarán las actividades comerciales tanto de los bajos de las parcelas residenciales como de las propias parcelas comerciales colindantes.



Los aspectos clave pendientes de resolver en esta sección son:

- La oferta de aparcamiento en un viario con una importante función circulatoria y la anchura de la banda reservada a ese fin (2,5 m)
- La falta de infraestructura para bicicletas a pesar de que existe en el Plan General una identificación de itinerarios ciclistas próximos
- El modo de resolver las intersecciones para peatones, garantizando la comodidad y la seguridad ante las velocidades e intensidades proyectadas

2.2.1.3 Intersecciones.

Tanto en las glorietas como en las intersecciones convencionales, las dimensiones geométricas y, en particular, los radios de giro, son demasiado elevadas para velocidades de diseño moderadas, dificultando el calzado del tráfico y la seguridad de los peatones.

Desde el punto de la comodidad y la rapidez del desplazamiento a pie hay que resaltar el retranqueo excesivo de los pasos peatonales (más de 10 metros desde el borde de la calzada), el cual penaliza innecesariamente a quienes caminan.

En general, en la mayoría de las intersecciones, el inconveniente mayor es la gran distancia entre los pasos peatonales lo que supone una penalización importante de los desplazamientos peatonales, pudiéndose de modo sencillo habilitar cruces peatonales y refugios en la propia intersección.

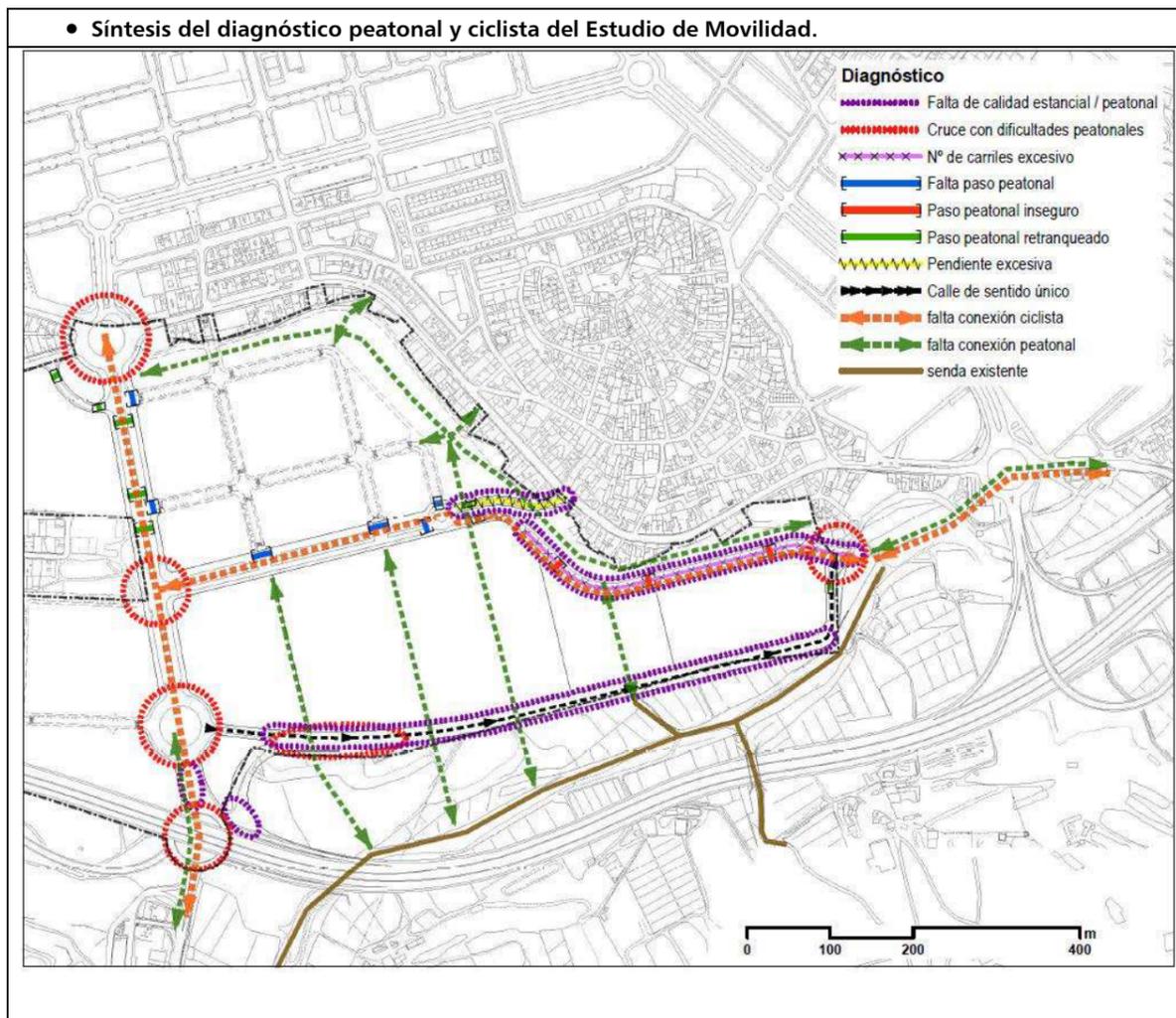
2.2.1.4 Sentidos circulatorios.

El estudio de movilidad recomienda evitar viales de un solo sentido cuando la sección del vial permita los dos sentidos ya que, los sentidos únicos en calles de sección amplia están orientados a incrementar la capacidad de las vías y las velocidades de circulación en los tramos lo cual conlleva mayor inconveniente para las opciones de los modos sostenibles: mayor impermeabilidad de las calles al cruce peatonal y las dificultades para los ciclistas y transporte colectivo.

2.2.1.5 Atractivo para los modos sostenibles.

El proyecto de urbanización en si es poco incentivador de los modos sostenibles de desplazamiento (peatones, ciclistas y transporte colectivo). Como se expone en puntos anteriores, el dimensionado de las secciones y de las intersecciones penaliza la comodidad y la seguridad de peatones y ciclistas. Además, no se incorpora infraestructura ciclista ni se justifica su ausencia con respecto a la red que plantea el Plan General de Ordenación en la proximidad del ámbito.

En cuanto a los desplazamientos peatonales, se han detectado una serie de carencias tales como; Insuficiencia de pasos peatonales, inseguridad debido al número de carriles que hay que cruzar y retranqueo excesivo con respecto a la intersección.



2.2.1.6 Aparcamientos.

En la primera fase de la urbanización de Tamaraceite Sur, el aparcamiento en el viario se reserva a la Rambla y al lateral Norte del vial distribuidor. En total se plantean unas 138 plazas de aparcamiento en fila, 230 menos que las previstas por el Plan Parcial en los mismos viales.

2.2.2 Criterios de Movilidad Sostenible aplicables a la urbanización de Tamaraceite Sur.

(Información extraída del Estudio de Movilidad Sostenible redactado por la empresa Gea21)

- Creación de un anillo verde.
- Cohesionar el Casco de Histórico de Tamaraceite y Tamaraceite Sur a través de la franja de cornisa.
- Redimensionar el eje estructurante para convertirlo en una vía más urbana.
- Reformar la vía perimetral para que absorba el tráfico ajeno al barrio.
- Crear un eje cívico de integración de las parcelas residenciales y comerciales.
- Reservar la conexión Este al transporte colectivo y los modos activos.
- Establecer una red de vías ciclistas.
- Integrar el barrio de La Suerte con Tamaraceite Sur.

2.2.2.1 Creación de un Anillo Verde de Tamaraceite.

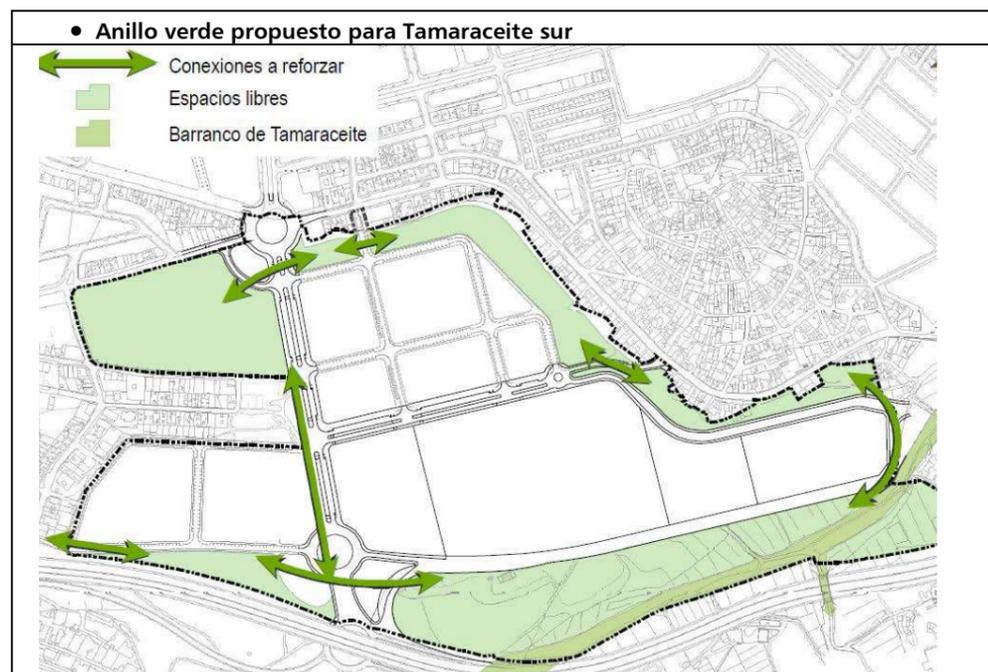
Se trata de dar continuidad a los espacios libres y zonas verdes previstos en el ámbito, en ocasiones segmentados por la propia urbanización. Desde la perspectiva de la movilidad sostenible un criterio importante para el tratamiento del espacio público en Tamaraceite Sur es el de reforzar la conectividad entre los espacios libres planteados por el Plan Parcial, de manera que se pueda multiplicar la utilidad y el atractivo de ese conjunto de espacios. De ese modo se puede conformar un anillo verde alrededor del nuevo desarrollo urbano, capaz de generar itinerarios saludables y reforzar la identidad del barrio.

Objetivos:

- Generar un espacio público continuo para el paseo y la comunicación peatonal y ciclista entre las diferentes áreas del barrio
- Reforzar la identidad del barrio

Inconvenientes:

- Rupturas de la continuidad creadas por diversas vías
- Dimensión relativamente reducida de la sección de algunos espacios libres que pudieran formar parte del anillo
- Necesidad de completar el anillo a través de la vía estructurante



2.2.2.2 Cohesionar el Casco Histórico de Tamaraceite y Tamaraceite Sur a través de la franja de cornisa.

Con el fin de cohesionar ambos núcleos y generar una entidad común sería interesante aprovechar las oportunidades que ofrece la franja de espacio libre propuesta entre ambos para formalizar una pieza urbana de calidad.

Objetivos:

- Multiplicar y mejorar los accesos peatonales entre Tamaraceite y Tamaraceite Sur a través de la franja de cornisa.
- Recuperar la fachada Sur del Casco Histórico de Tamaraceite
- Generar un paseo longitudinal de cornisa
- Aprovechar elementos preexistentes para dar atractivo al espacio público del paseo

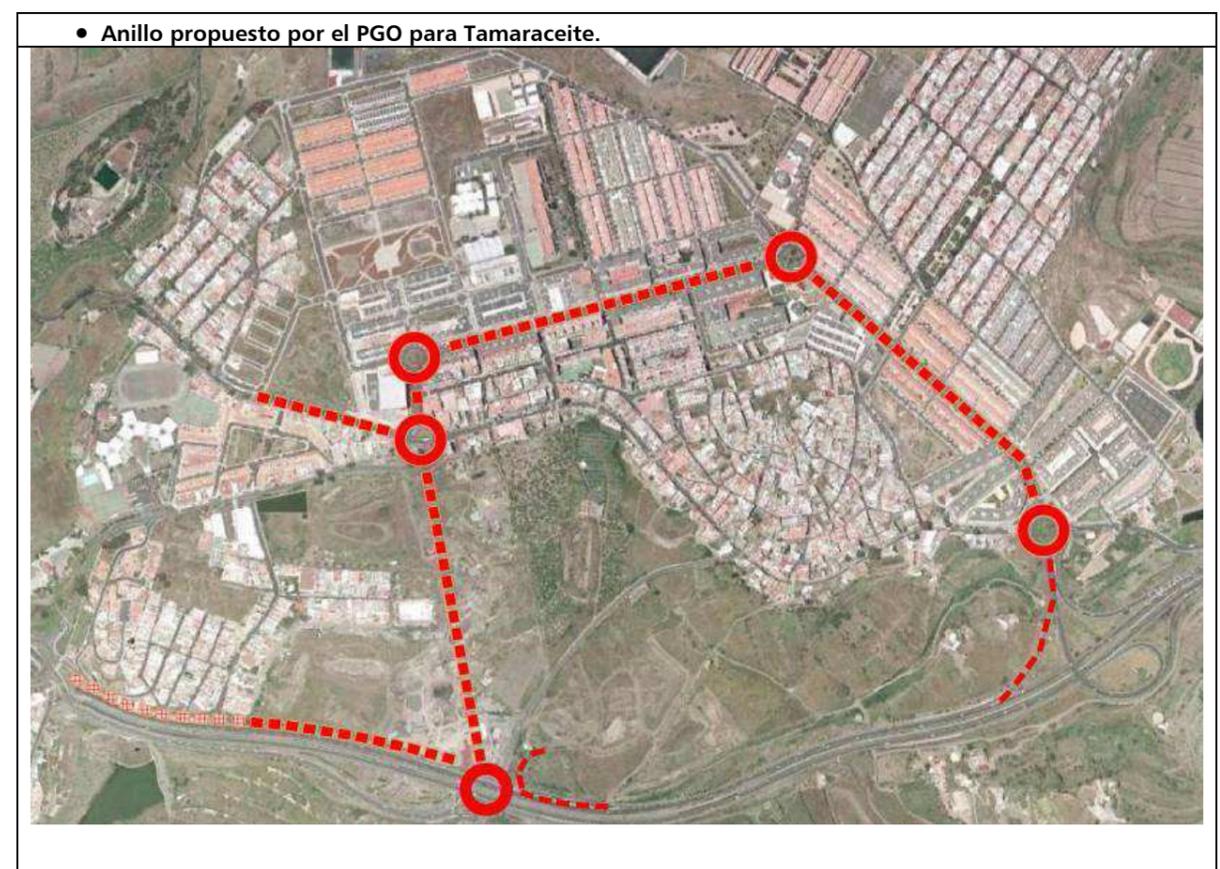
Inconvenientes:

- Importantes diferencias de cota entre el Casco de Tamaraceite y Tamaraceite Sur en algunos de los tramos de la franja de cornisa
- Rupturas de la continuidad de la franja de cornisa provocadas por el viario
- Estrechamiento de la franja de cornisa en algunos de los tramos

2.2.2.3 Redimensionar el eje estructurante (Rambla) para convertirlo en una vía más urbana.

EL PGO plantea la configuración de un anillo que recorre tanto el núcleo ya existente de Tamaraceite como el nuevo desarrollo urbano de Tamaraceite Sur. En ese esquema, se da primacía jerárquica únicamente al eje estructurante (Rambla), sin embargo, las intensidades de tráfico previstas en este eje son muy inferiores a la capacidad de la vía diseñada tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización, lo que sugiere repensar la sección y las intersecciones para evitar el sobredimensionamiento.

Además, como ya se ha expuesto, el mismo concepto de rambla central debería ser revisado, considerándose complicado que la morfología de la vía pueda generar un espacio de paseo central. Sería más acertado un diseño en el que las aceras laterales, en contacto con las edificaciones, resultarían más atractivas para el tránsito peatonal. En este sentido, el significado de rambla central puede ser sustituido por el de franja verde en una de las dos aceras.



Objetivos:

- Evitar el sobredimensionamiento para el tráfico motorizado de la vía estructurante.
- Hacer coherente el diseño viario (secciones e intersecciones) con la intensidad y la velocidad requerida por la jerarquía urbana de la vía estructurante.
- Generar una franja verde que permita dar continuidad al Anillo Verde en este tramo
- Establecer soluciones moduladas al crecimiento de la intensidad de tráfico conforme vaya entrando en carga los centros comerciales y el ámbito residencial, evitando la necesidad de impermeabilizar desde el principio toda la sección de la calzada prevista.
- Permeabilizar la vía transversalmente para los peatones.
- Dedicar una parte de la sección a vía ciclista.

Inconvenientes:

- Durante bastantes años, mientras se completa el ámbito comercial y residencial, el tráfico motorizado va a ser muy inferior a las prognosis realizadas y, por tanto, si no se opta por soluciones moduladas, existirá el riesgo de que la vía acoja velocidades excesivas.

2.2.2.4 Establecer una red de vías ciclistas

El PGO establece un conjunto de itinerarios ciclistas en el ámbito del núcleo de Tamaraceite, aunque no define cuál es el alcance y el diseño de esas infraestructuras. La ordenación de Tamaraceite Sur es una oportunidad de impulsar dicha red y el uso de la bicicleta.

Objetivos:

- Establecer una red de itinerarios para bicicletas que permita dar continuidad a los itinerarios previstos en el PGO.

Inconvenientes:

- No existe un horizonte ni un planteamiento riguroso para la ejecución de los itinerarios indicados en el PGO, por lo que la ejecución de la red ciclista de Tamaraceite quedará probablemente aislada en un primer periodo de tiempo.

2.2.2.5 Integrar el barrio de La Suerte con Tamaraceite Sur

La ejecución de la primera fase del proyecto de urbanización ha supuesto la intensificación de la barrera topográfica entre ambos barrios, quedando parte del viario de La Suerte interrumpido por la diferencia de cota con la nueva vía estructurante.

Objetivos:

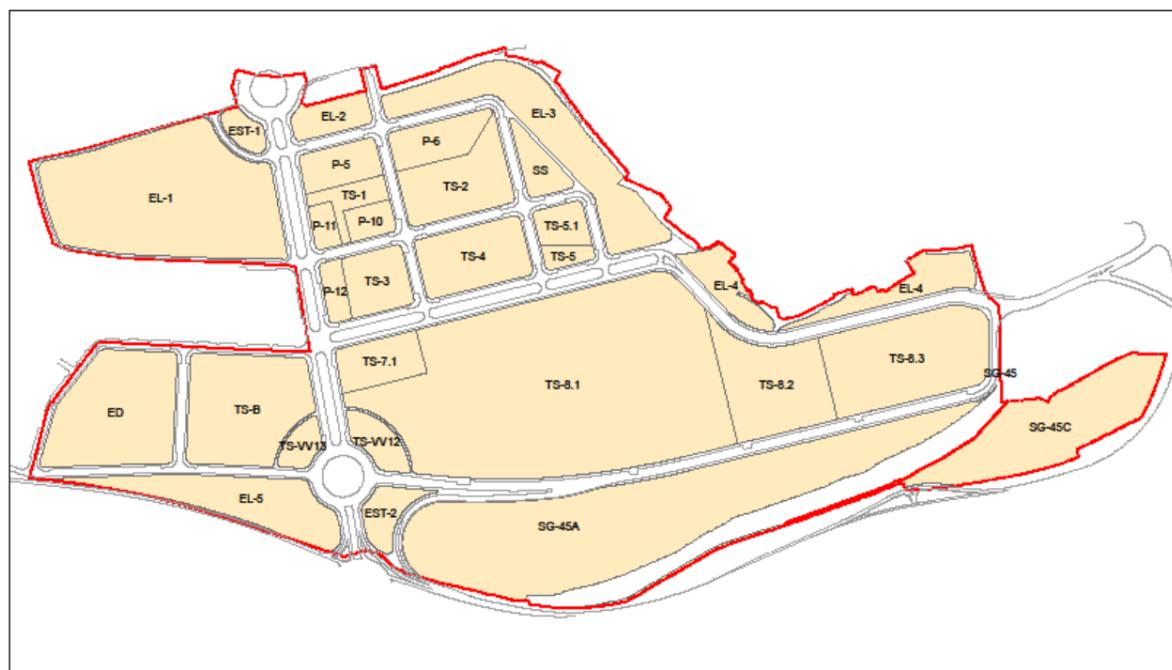
- Paliar la diferencia topográfica entre el barrio de La Suerte y Tamaraceite Sur.

Dificultades:

- Las soluciones mecánicas o transporte público vertical son relativamente costosas de construcción y mantenimiento, por lo que han de localizarse con mucha precisión en los lugares de mayor demanda y encontrar vías de financiación vinculadas al propio desarrollo urbano y comercial.

2.2.3 Gestión del Sector.

En la imagen inferior se señalan en tonos ocres las fincas ya registradas una vez finalizada su expropiación y que, por tanto, permiten su ocupación.



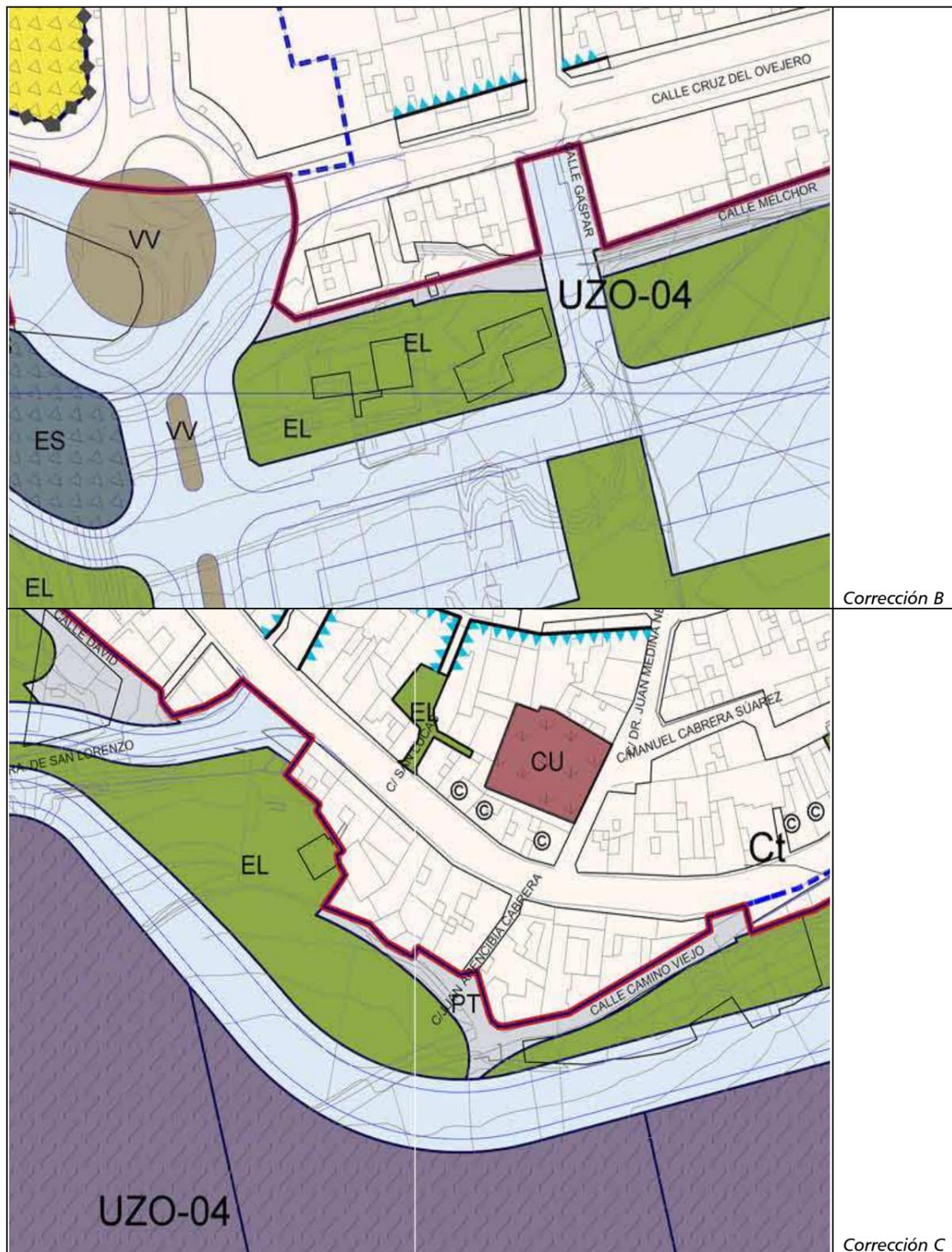
El estado actual de las fincas es el que se refleja en el siguiente cuadro:

NOMBRE	SUBPARCELA	SUPERFICIE	PROPIETARIOS	
UZO-04	UZO-04 / Modif. UZO-04			
	TS.1	P-5	4.552,00 m2	GEURSA
		P-10	2.325,00 m2	GEURSA
		P-11	1.587,00 m2	AVANTESPACIA INMOBILIARIA
	TS.1 RESTO	2.814,00 m2	GEURSA /AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE G.C	
TS.2	P.6	5.368,00 m2	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GC.	
	P.9	2.185,00 m2	GEURSA	
	P.8	2.190,00 m2	GEURSA	
	TS.2 RESTO	5.532,08 m2	GEURSA	
TS.3	P.12	2.000,00 m2	INMOBILIARIA LAGUNITA CANARIA SL.	
	P.17	2.187,00 m2	GEURSA	
	TS.3 RESTO	3.381,00 m2	GEURSA	
TS.4	P.16	3.978,00 m2	GEURSA	
	P.15	899,00 m2	GEURSA	
	TS.4 RESTO	4.818,00 m2	GEURSA	

TS.5	TS.5.1	3.023,00 m2	INMOBILIARIA HABITAT.
	TS.5 RESTO	1.428,00 m2	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GC.
TS.6	TS.6	17.645,00 m2	VISOCAN
TS.7	TS.7.1	5.441,00 m2	LIDL
	TS.8.1*	11.816,00 m2	YUDAYA
TS.8	TS.8.1	67.268,00 m2	YUDAYA
	TS.8.2	14.897,00 m2	DECATHLON
	TS.8.3	19.600,00 m2	LEROY MERLIN
TS.ED	PD.03	18.611,00 m2	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GC.
TS.SS	P.7	662,00 m2	GEURSA
	PD.02	808,00 m2	GEURSA
	TSS- RESTO	1742,00 m2	GEURSA
EST-1	EST-1	1.931,00 m2	ESTACIÓN SERVICIOS BP OIL
EST-2	EST-2	3.396,00 m2	ESTACIÓN SERVICIOS SAN LORENZO.
EL-1	PC-1	3.430,00 m2	GEURSA
	EL-1	33.700,00 m2	GEURSA
EL-2	EL-2	1.256,00 m2	GEURSA
	PD.01	2.473,00 m2	GEURSA
EL-3	EL-3	24.608,00 m2	GEURSA
EL-4	EL-8	11.860,00 m2	GEURSA
EL-5	EL-7	7.512,00 m2	GEURSA
SG-45	SG-45-A	47.731,00 m2	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GC.
	SG-45-B	8.837,00 m2	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GC.
	SG-45-C	18.580,00 m2	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GC.
TS-VV-12	VV-10	3.291,00 m2	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GC.
TS-VV-13	EL-6	2.215,00 m2	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GC.

* TS.7.1 Resto se agregó al TS.8.1 con la modificación de las submanzanas TS.7 y TS.8.1 del sector UZO-04 "Tamaraceite Sur".

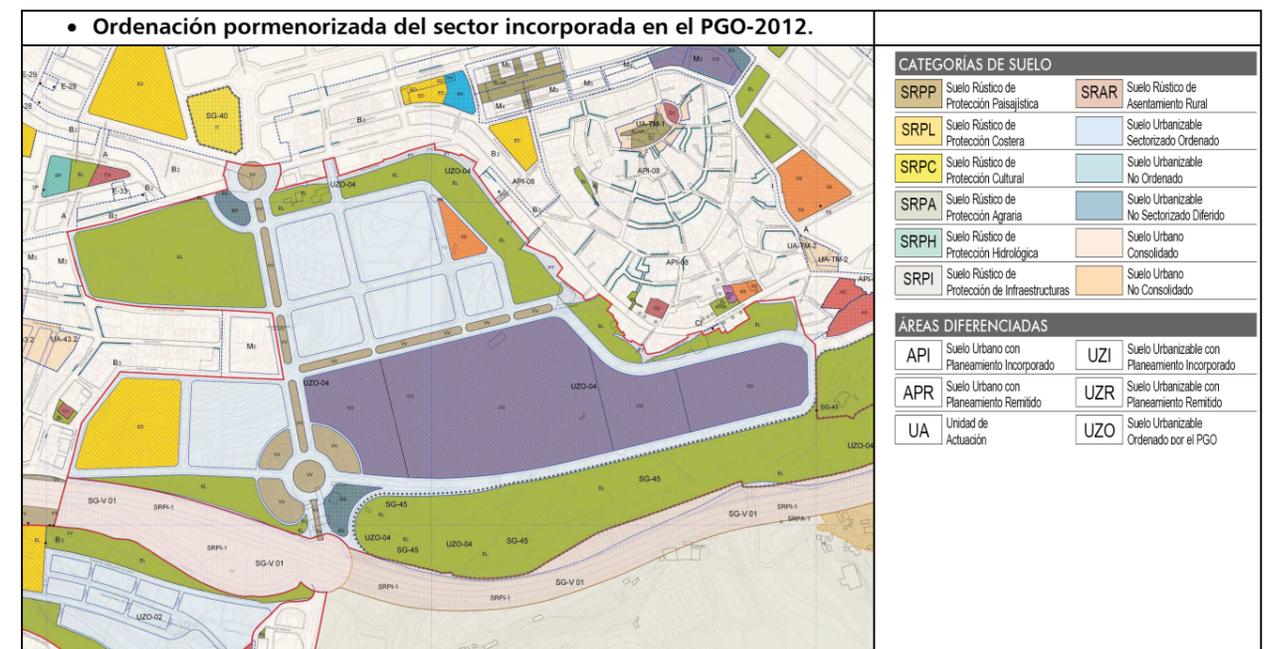
Normalmente, las expropiaciones efectuadas se materializan en aprovechamientos en el propio sector, lo cual supone también la existencia de compromisos adquiridos al respecto, quedando por tanto condicionada por ello la nueva ordenación que se establece para el mismo, dado que habrá de satisfacer los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



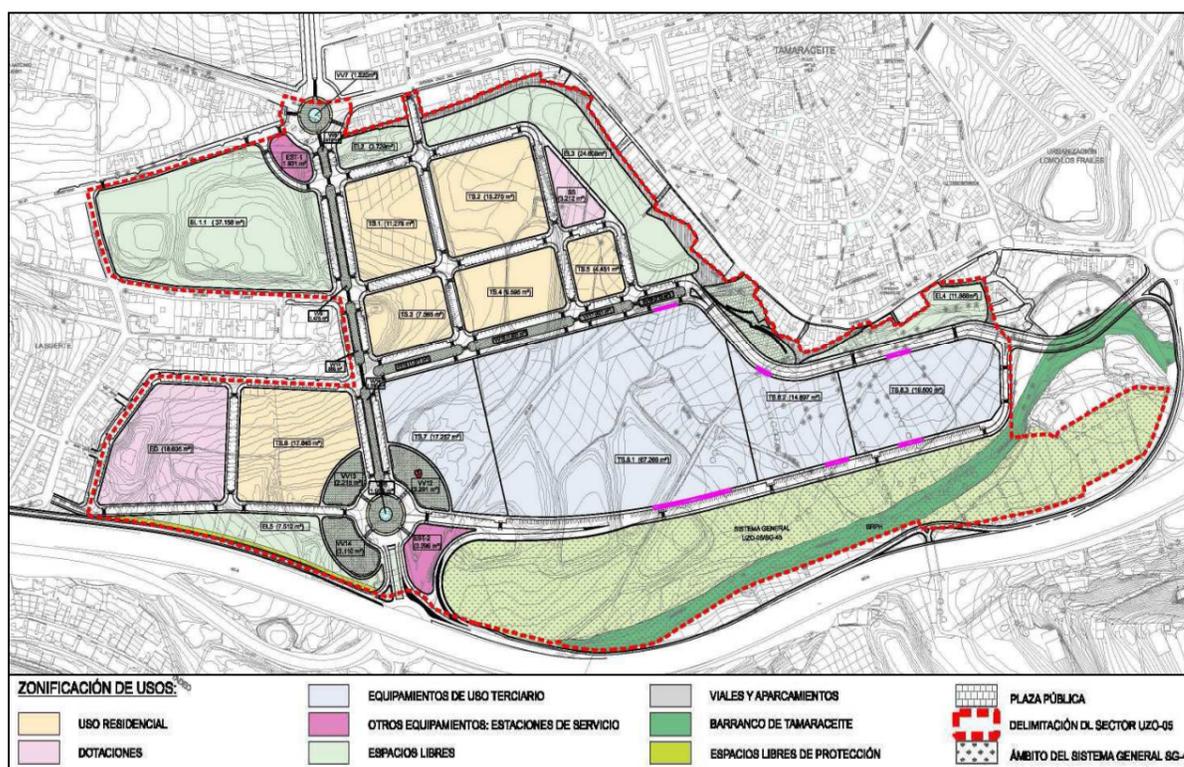
2.2.4 Ordenación urbanística en vigor.

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

El área objeto de modificación, como ya se ha venido exponiendo, está clasificada como suelo urbanizable con la categoría de ordenado directamente por el PGO, (UZO). Las imágenes siguientes se corresponden con la ordenación prevista para el sector como aparece en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación y en la ordenación pormenorizada del UZO-04 del vigente PGO-2012, respectivamente.



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



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

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

1. Modificación del límite del Sector para excluir las parcelas de suelo, reglamentado urbano por imperativo legal y estimación de Sentencias situado en el borde Poniente de la Carretera de Tamaraceite, así como el área situada al sur del sector, correspondiente a la circunvalación que ya fue objeto de expropiación por el Gobierno de Canarias para la ejecución de la GC-03.
2. Generación de un cinturón verde y dotacional en todo el borde de contacto del Sector con el tejido urbano colindante correspondiente al Barrio de Tamaraceite a modo de parque lineal, que además posibilite la reconversión de las traseras de la edificación consolidada en auténticas fachadas a dicha zona verde.
3. Reordenación del "Área de Centralidad Terciaria" destinada a equipamientos de uso terciario, comercial, oficinas y servicios públicos y espacios libres situada en el entorno de la carretera de San Lorenzo y en contacto con el Sistema General de Espacios Libres, con una superficie adecuada al uso que se pretende, siguiendo el espíritu de la generación de sinergias dinamizadoras previstas en los objetivos del modelo propugnado en el PIOGC, en la actuación específica identificada como "1A17 Área de oportunidad de Tamaraceite", que contribuya a la dinamización de la actividad de los barrios de Tamaraceite y periféricos.

4. Reforzamiento de los sistemas viarios de conexión con la Red Viaria Comarcal, estableciendo unas condiciones de accesibilidad que permitan que el tráfico generado por el Área de Centralidad quede segregado y autónomo respecto del uso residencial, ambientalmente integrado con el tejido residencial y adecuadamente conectado, a su vez, con el núcleo urbano de Tamaraceite.

5. Establecimiento de un sistema de conexión vial del Sector y su entorno, que refuerce las actuaciones ya ejecutadas de la Circunvalación, Vía de Ronda y los enlaces de Lomo de Los Frailes y San Lorenzo, mediante actuaciones internas – Vía Estructurante Rambla – y periféricas – tercer carril y nuevos accesos al tronco de la Circunvalación, que optimicen la conectividad con la misma, que alivie la presión hoy ejercida por el tráfico concurrente en el nudo de Tamaraceite con destino a los barrios periféricos de Tamaraceite.

6. Reserva de una dotación escolar adecuada a las necesidades del ámbito, lo que pasa por incrementar la dotación prevista anteriormente hasta un total de 18.605 m².

7. Reserva de una dotación cultural de dimensiones suficientes para atender la demanda del sector.

8. Eliminación del uso industrial previsto por el PGM0 y su sustitución por un Parque Urbano con Dotación deportiva de 37.200 m² al servicio tanto del Sector como de los núcleos de La Suerte, Cruz del Ovejero, Jacomar y Piletas.

9. Adscripción del Sistema General "Espacios Libres Tamaraceite Sur" como Sistema General incluido, SG-45.

10. Reordenación tipológica de la edificación destinada a uso residencial.

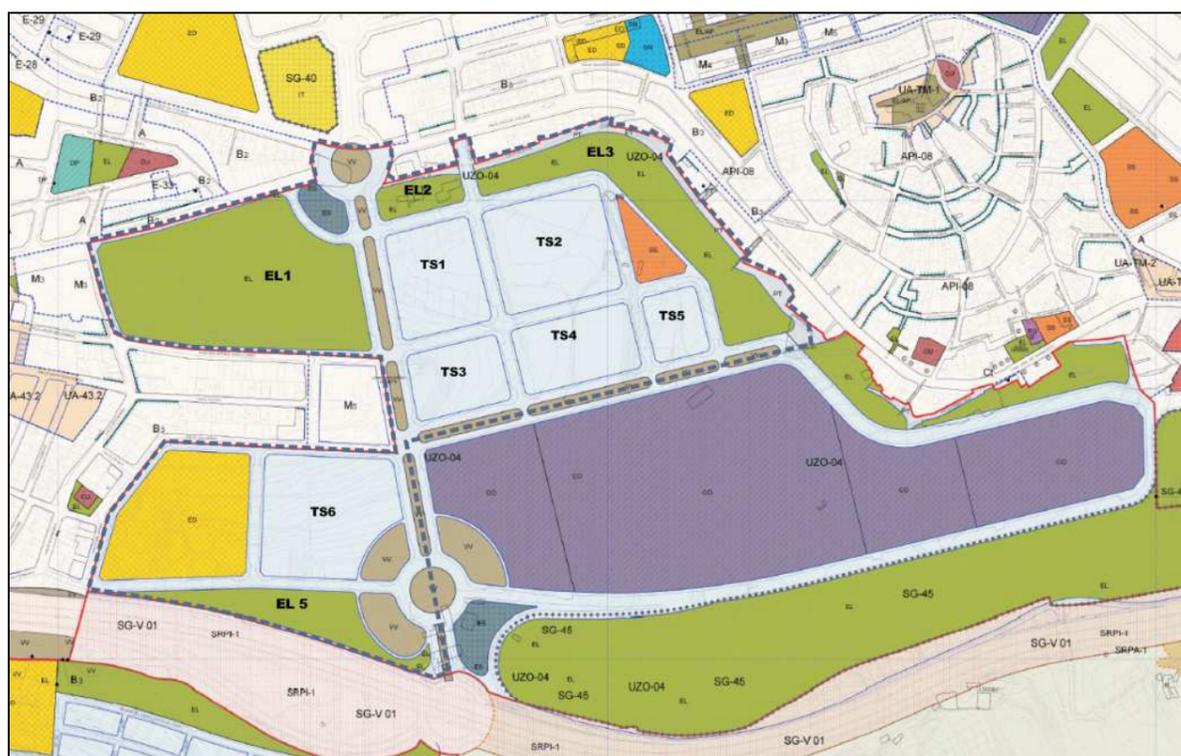
11. Aumento del estándar de viviendas sujetas a algún régimen de protección hasta un setenta por ciento (70%) de la edificabilidad residencial del Sector.

Concretamente, la ordenación contempla los siguientes usos característicos:

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

La ordenación prevista modifica las parcelas siguientes:

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



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

De acuerdo con los datos que figuran en el documento del UZO-04 del PGO-2012, que desarrolla la ordenación de este sector de suelo urbanizable, los parámetros edificatorios para las manzanas residenciales son los siguientes:

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

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

Las condiciones de las parcelas son:

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

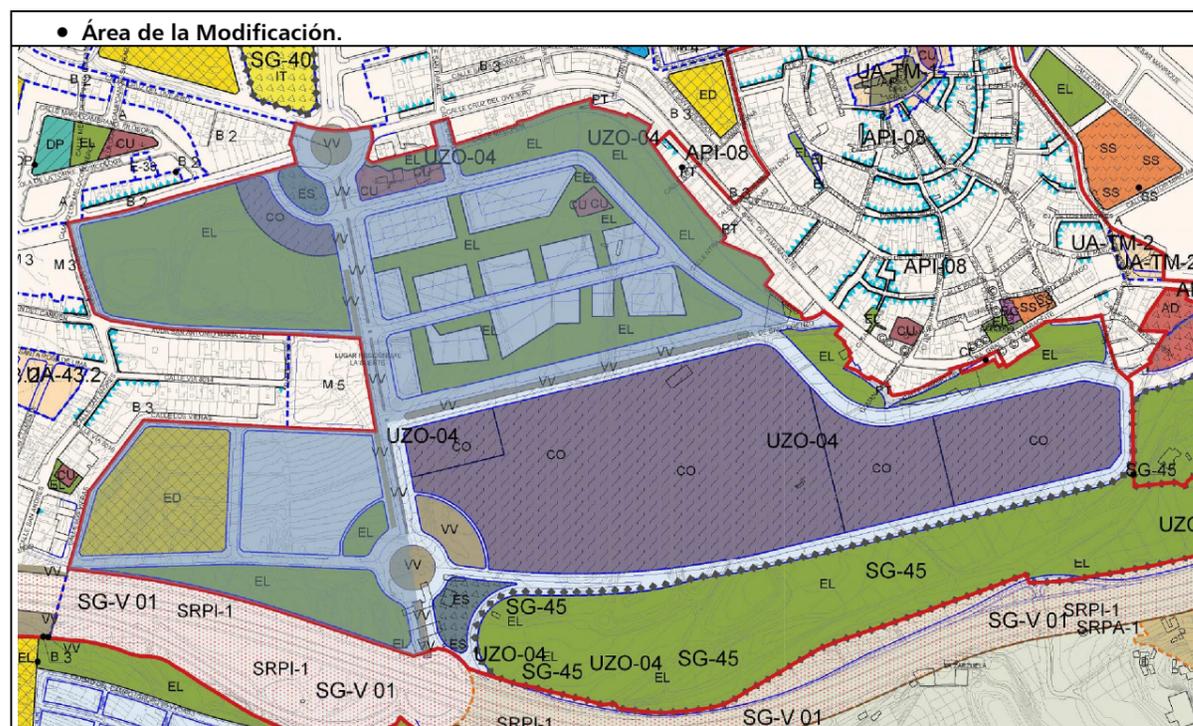
La posición de la edificación:

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

2.3 LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.

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

Los límites del área de reordenación son los que aparecen en la imagen que se inserta a continuación, donde se señala la misma mediante una trama, sumando una superficie total de 230.372,67 m².



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

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

6. Mejora de la interrelación con el casco de Tamaraceite.

En la siguiente imagen se grafía la propuesta de la nueva ordenación de las manzanas resultado de la modificación, así como la formalización de las mismas y su numeración.



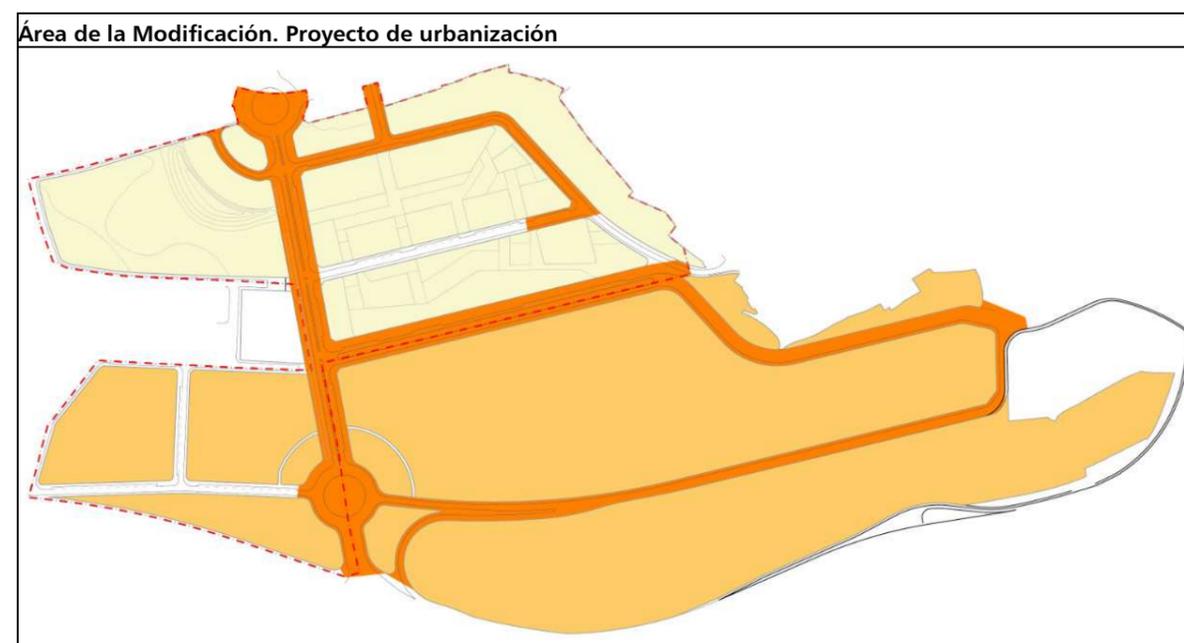
2.3.1 Trazado viario y nueva trama urbana.

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

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

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

La nueva ordenación propone reducir el número de viales, minorando así el impacto del vehículo en el entorno, para ello se eliminan los viales secundarios previstos en el proyecto de urbanización que van dirección norte/sur, al noreste de la propuesta, en la pretensión de optimizar la ordenación actual.



En la imagen anterior se observa, en naranja, la parte de la urbanización que ha comenzado a ejecutarse en base al proyecto de urbanización aprobado y que, en consecuencia, la propuesta de ordenación respeta en lo que a su trazado se refiere, pero llevando a cabo ajustes en sus secciones, siguiendo las recomendaciones del estudio de movilidad sostenible redactado por Gea21.

Asimismo, se han tenido en cuenta otras sugerencias para el resto de la urbanización las cuales se traducen en las siguientes propuestas de mejora del sistema viario para alcanzar los objetivos de movilidad sostenible:

- Nueva jerarquía viaria
- Revisión de la concepción de vías principales
- Creación de redes no motorizadas
- Supresión y modificación del trazado de algunas vías.

En la nueva jerarquía viaria que se propone, se refuerza la función circulatoria del eje perimetral, pero se diluye la misma función en el viario al norte de la manzana comercial. El eje estructurante, (Rambla) sigue formando parte del anillo de Tamaraceite propuesto en el PGO-2012, pero se plantea con un carácter más urbano y menos circulatorio.

Manteniendo las dimensiones propuestas por el Plan Parcial para las secciones de los viales, se proponen modificaciones en el esquema funcional de las mismas, así como la incorporación de itinerarios no motorizados.

Se suprimen los viales paralelos a la Rambla, a naciente de ésta, potenciando una circulación residencial que liga la Rambla con la carretera general de Tamaraceite (Casco Histórico de Tamaraceite) independiente de una circulación comercial ligada al parque comercial existente. La conexión se practica a través del vial A10 que con una pendiente del 3% se convierte en una vía accesible universalmente.

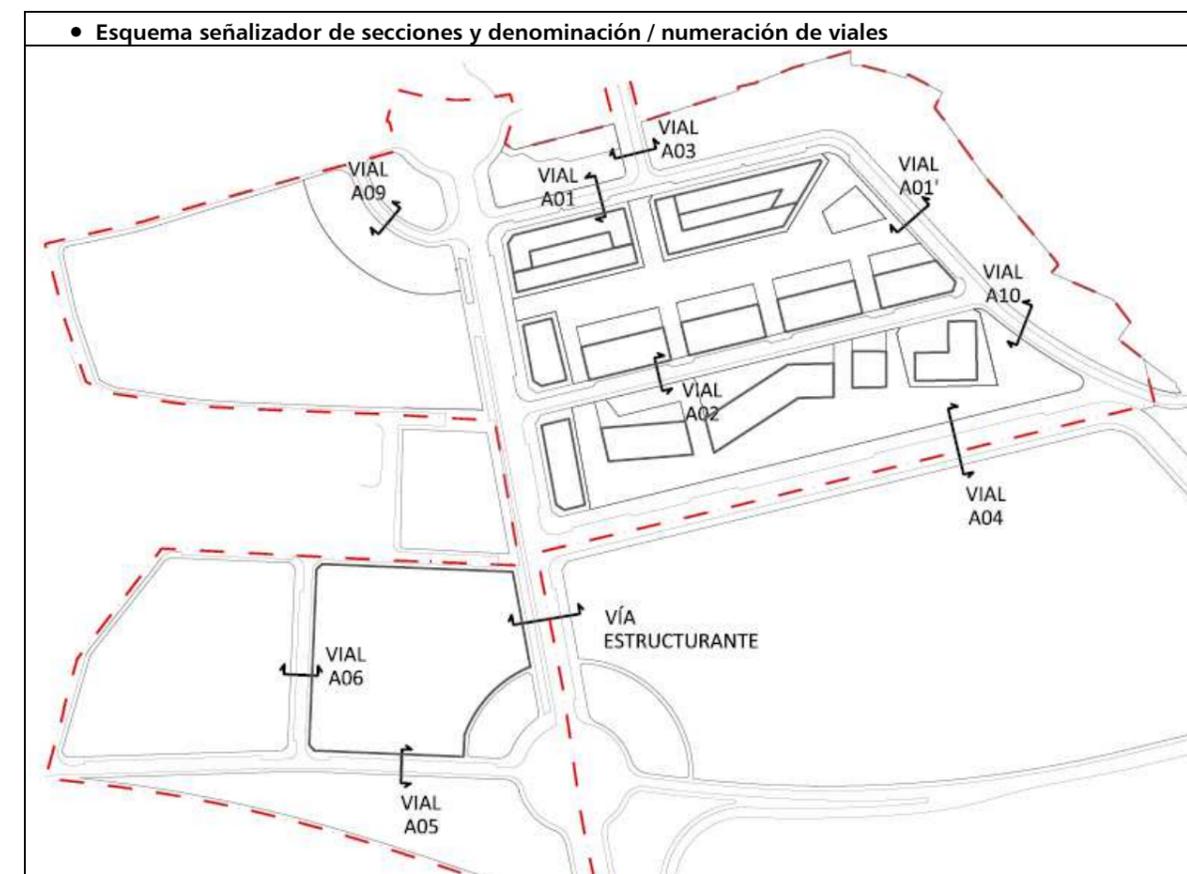
Por otro lado, derivado de las alegaciones presentadas en el periodo de información pública de la aprobación inicial se eliminan los viales propuestos en la Versión Inicial (viales A07 y A08) quedando la manzana al norte del barrio de La Suerte como un gran parque urbano que garantiza las conexiones peatonales y ciclistas con la Rambla y el anillo verde propuesto en este sector.

Nueva formalización de las manzanas del Plan Parcial.

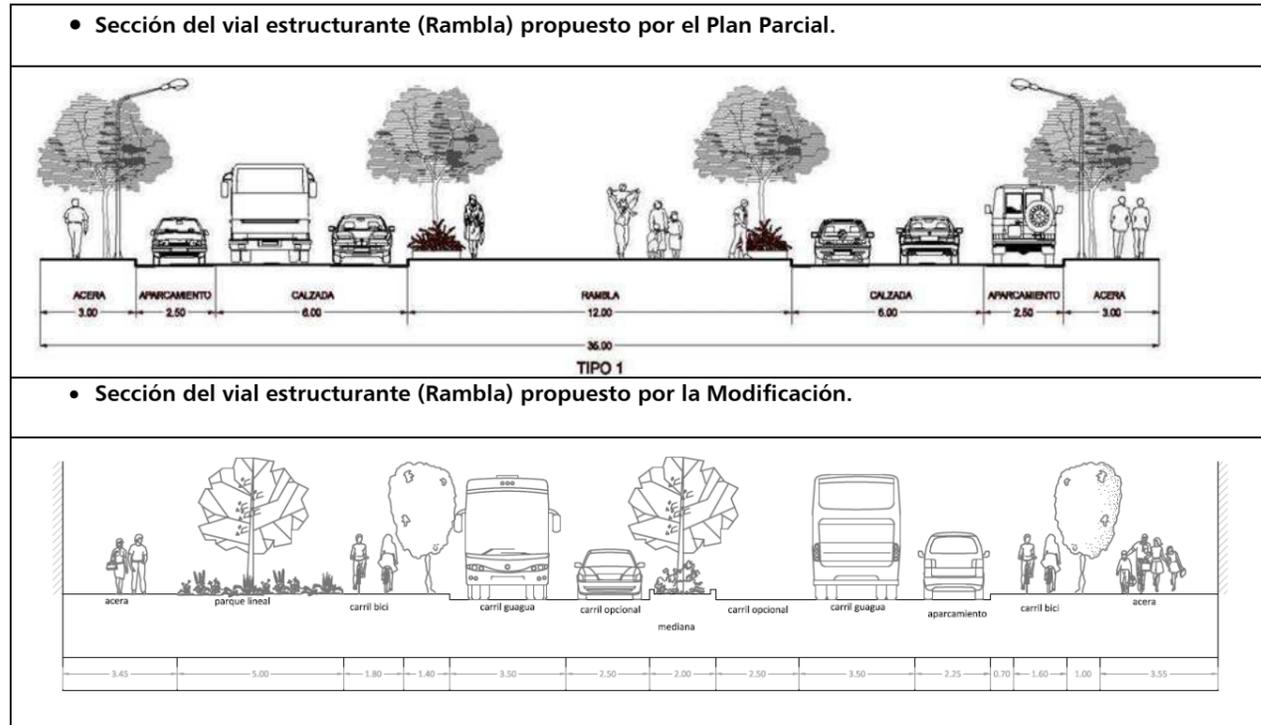


2.3.2 Vías principales y sus secciones.

Como se puede observar en las imágenes adjuntas, frente a las secciones del PGO para el UZO-04 con una alta proporción dedicada a calzada, el esquema formal de las secciones propuestas en esta Modificación tiene un mayor equilibrio entre las calzadas y las aceras y, además, incorpora las necesidades del transporte colectivo y la bicicleta.



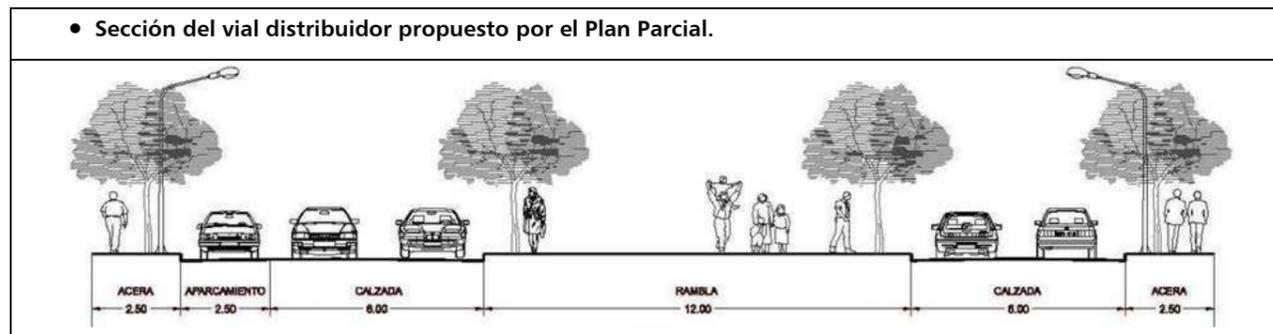
2.3.2.1 Vial estructurante (Rambla).



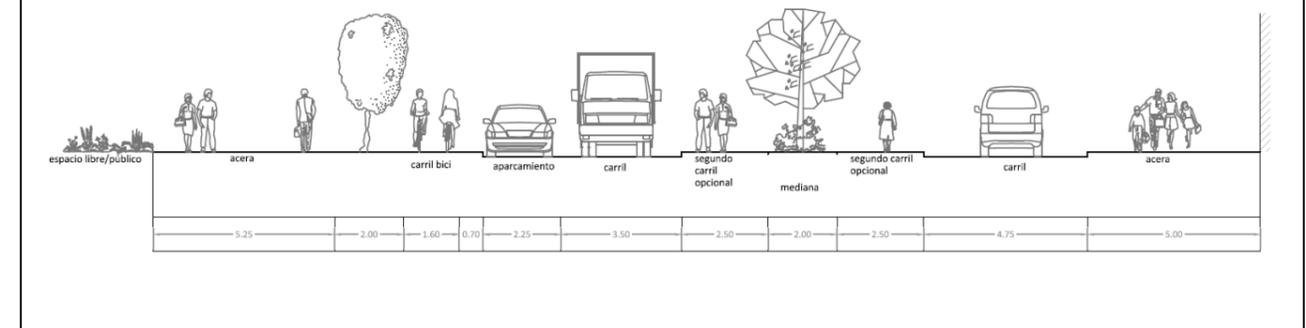
Las características principales de la propuesta de la vía estructurante son:

- Reducción de la calzadas y espacio de aparcamiento.
- Incorporación de vías ciclistas
- Incorporación de una franja verde que permite el cierre del Anillo Verde propuesto.

2.3.2.2 Vial Distribuidor (A04)



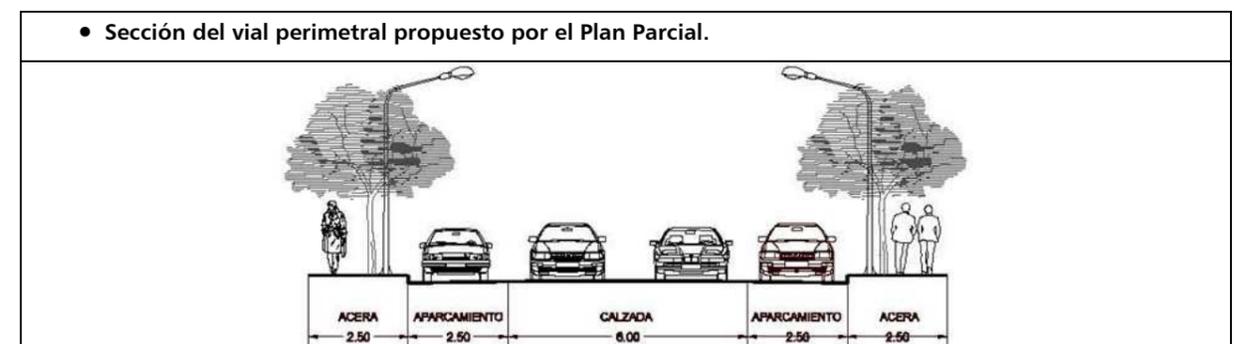
• Sección del vial distribuidor propuesto por la Modificación.

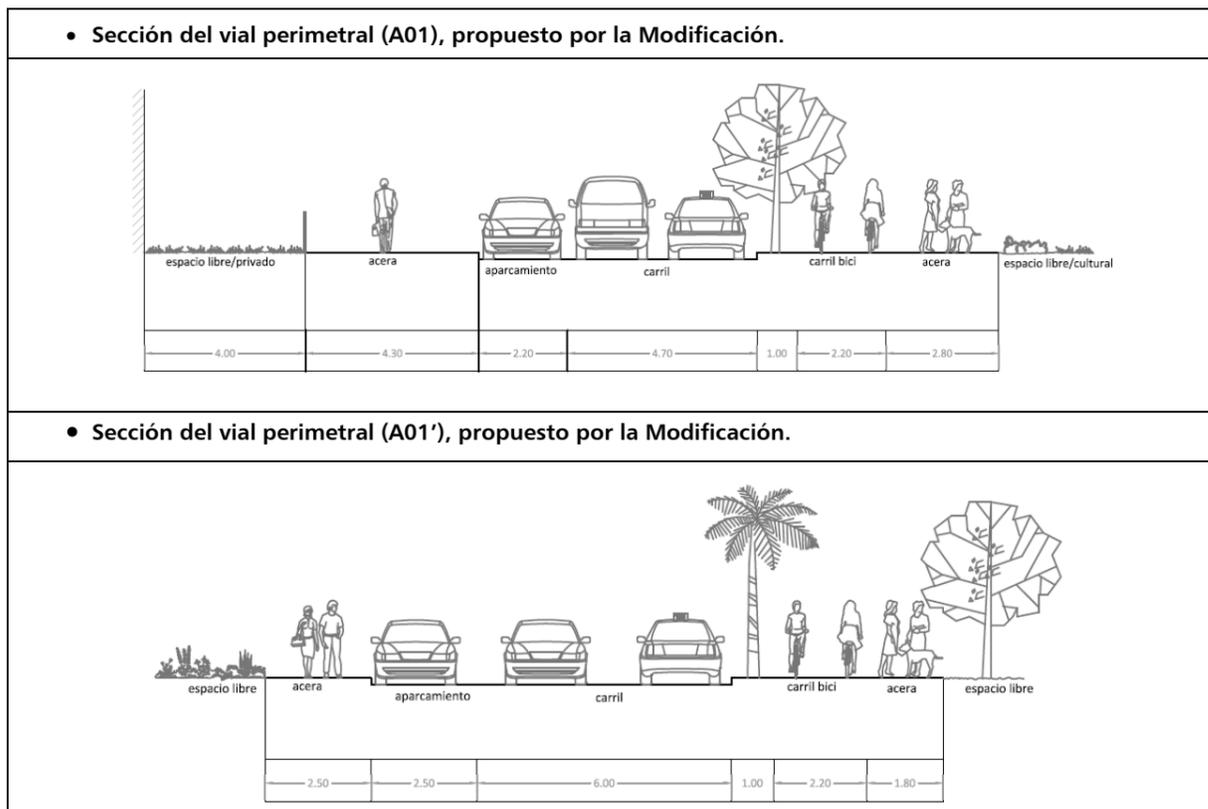


Los rasgos principales de la propuesta para vía distribuidora son:

- La reducción de la superficie de calzada para hacerla coherente con la concepción de la vía como eje de relación centrado en los modos activos y el transporte colectivo; supresión de un carril de circulación por sentido.
- La disposición de plazas de aparcamiento en la franja de arbolado.
- La incorporación de un espacio para las bicicletas en calzada.
- Doble sentido de circulación y mediana central a emplear como carril de giro en las aproximaciones a los accesos de las parcelas comerciales.

2.3.2.3 Vial perimetral (A01/A01')

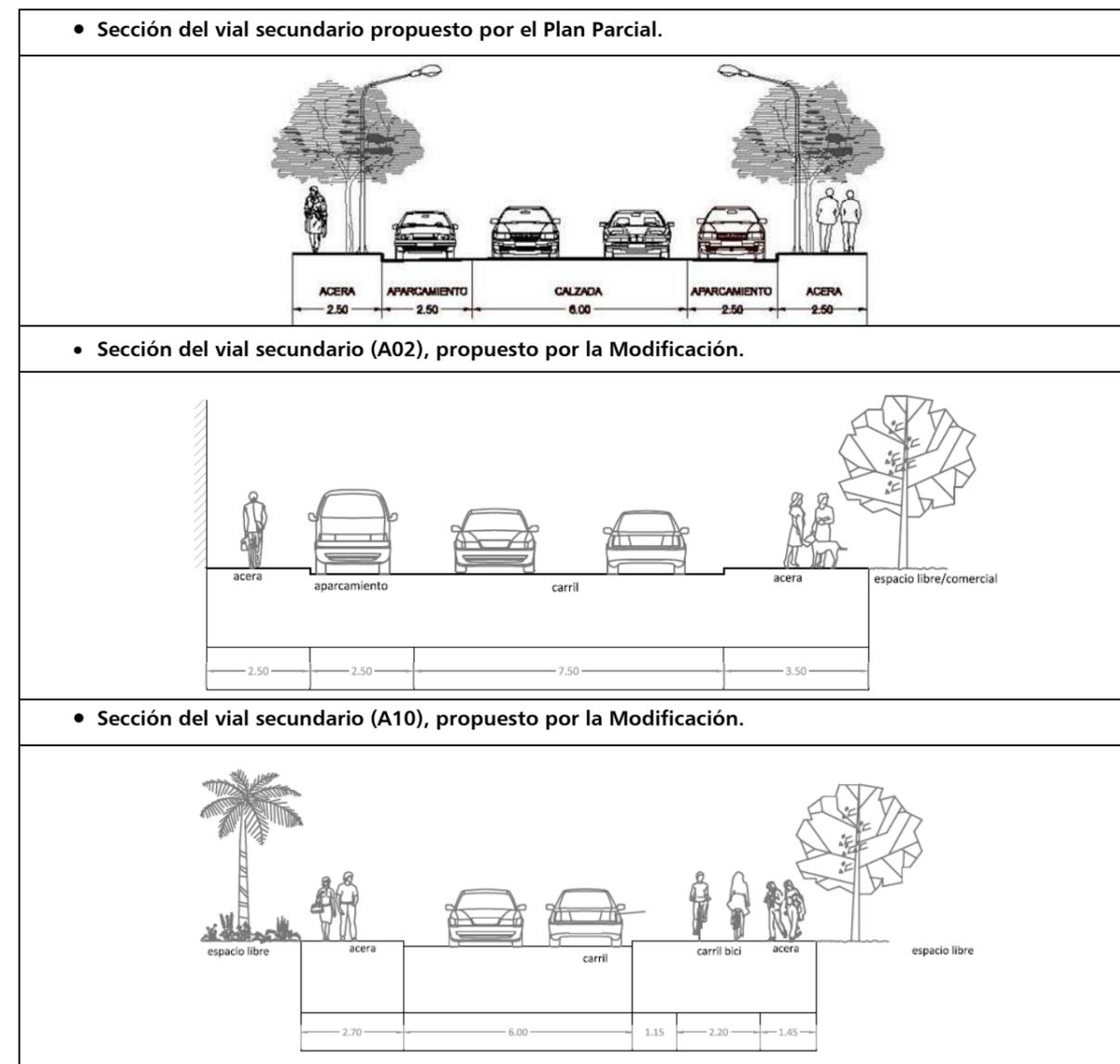




Los rasgos principales de la propuesta para la vía perimetral son:

- Se incrementa ligeramente la sección de la vía.
- Segregación de las franjas motorizadas respecto a las no motorizadas, frente a la solución en plataforma única.
- Pavimentación diferencial de la franja peatonal y ciclista, frente a la pavimentación asfáltica del conjunto en la sección prevista inicialmente.
- Incremento de la protección de sombra de franja no motorizada próxima al barranco.

2.3.2.4 Vial secundario (A02/A10)



Las características principales del vial secundario son:

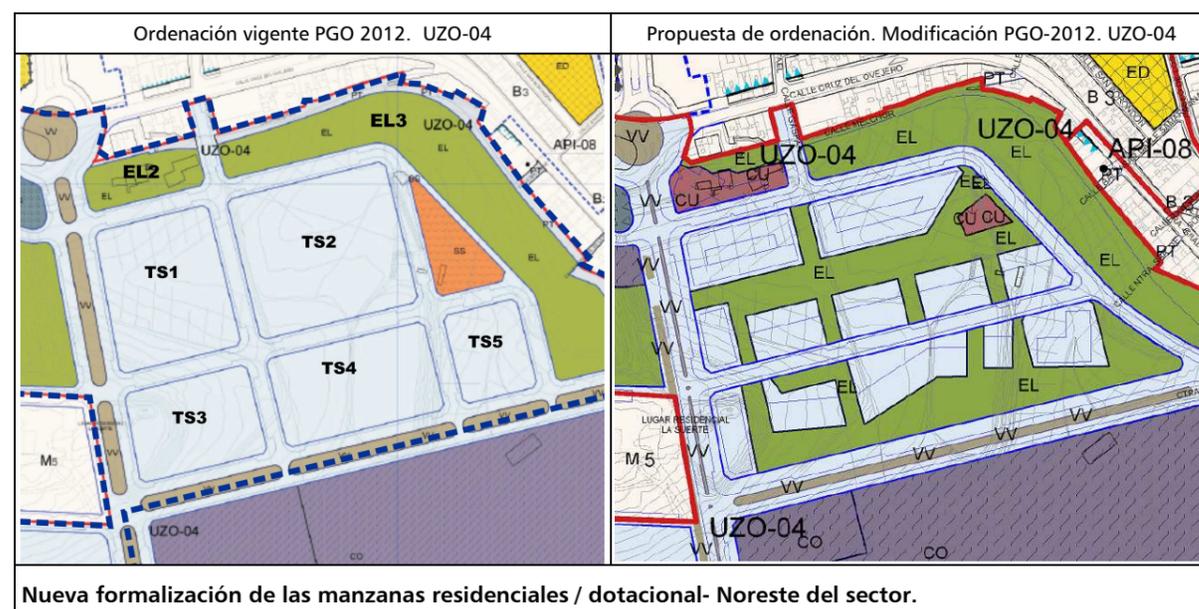
- Reducción del espacio de aparcamiento.
- Incorporación de vías ciclistas.
- Ampliación de las aceras.

El resto de viales mantienen el esquema vigente con ligeros aumentos en el dimensionado de las aceras en concreto en el V-05.

2.3.3 Sistema de espacios libres y conectividad funcional y espacial.

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

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



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

La parcela-manzana triangular calificada como Servicios Sociales en el UZO-04 del planeamiento vigente se integra dentro de la manzana situada más al norte. En la presente modificación se califica de cultural, sin perjuicio de destinarse finalmente a Servicio Social, tal y como se recoge en las Normas Pormenorizadas del PGO, artículo 4.6.6 relativo a los parámetros de uso de las

parcelas calificadas de Cultural, donde las categorías de Servicios Comunitarios de Sanitario, Servicios Sociales y Deportivo son usos alternativos, usos que pueden sustituir al principal.

La actual gran manzana situada a poniente de la rambla y al norte del barrio de La Suerte, calificada como Espacio Libre-Deportivo en la ordenación vigente, asume la inclusión de una parcela comercial en su extremo noreste junto a la estación de servicio existente en la Cruz del Ovejero. Este parque urbano se desarrolla al margen de la parcela comercial de la que se separa por la topografía que se genere, al preverse una colina que garantice las visuales paisajísticas naturales del parque desde el barrio. Este parque urbano conserva la previsión de usos deportivos al aire libre y garantiza las conexiones peatonales de La Suerte con el resto del sector.

En cuanto a la parcela comercial, ésta se propone como parcela complementaria y asociada al parque comercial existente para la localización de aquellos usos terciarios y de servicios que amplíen la oferta del parque comercial.



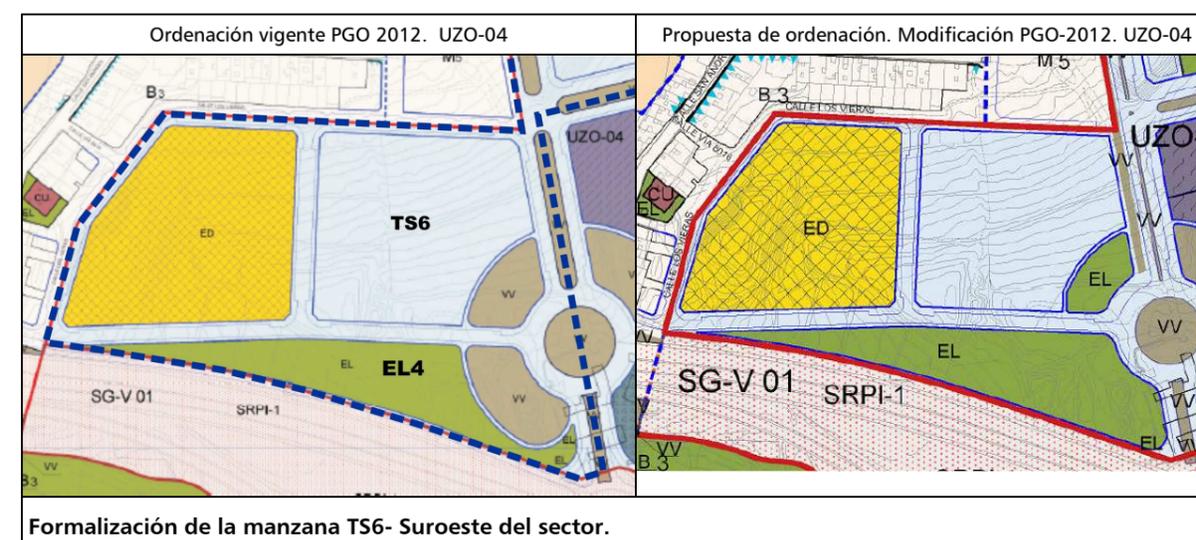
Con esta nueva reorganización y distribución interna de las parcelas, se dota al sector de un sistema de espacios libres, que se convierte en el motor de la deseada interrelación entre los usos instalados, puesto que a través de éste se favorecen los recorridos, poniendo en valor además el "Anillo Verde" propuesto por el Plan Parcial, como elemento organizador de la estructura peatonal del sector, apoyándose también en la incorporación de espacios libres en el viario (zona verde viario) y en particular en el vial estructurante.

Las superficies de estas zonas verde viarias se desglosan en el cuadro siguiente, a pesar de no computar como espacios libres suponen un incremento de hasta 8.104 m² de zonas verdes en la ordenación propuesta.

Parcela	Superficie (m ²)
VV-01	1.520,53
VV-02	70,55
VV-03	233,52
VV-04	162,66
VV-05	228,46
VV-06	1.962,34
VV-07	2.708,48
VV-08	160,23
VV-09	1.057,41
TOTAL	8.104,18

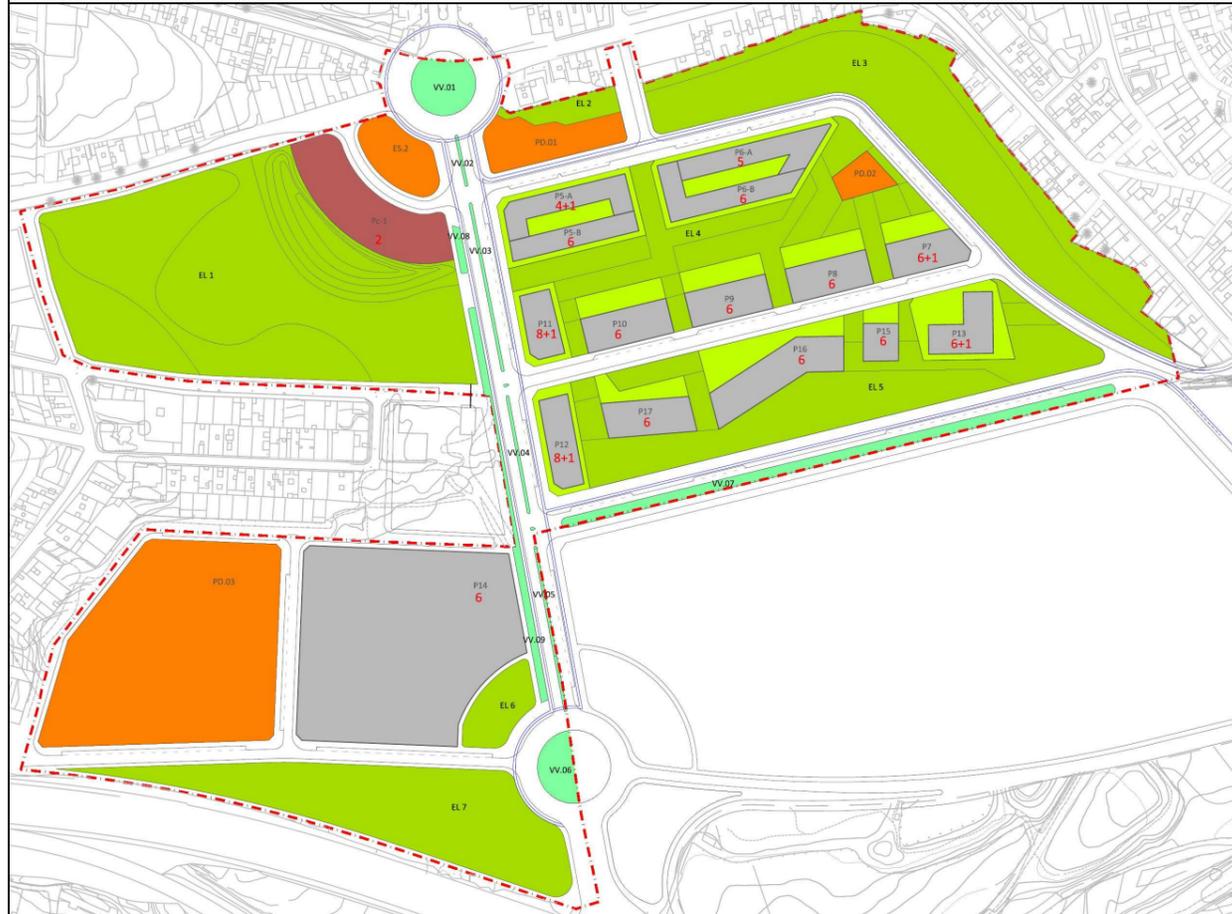
2.3.4 Otras claves de la nueva ordenación.

El resto de las manzanas de este entorno, esto es la manzana TS6, así como las destinadas a espacios libres y educativo, mantienen la misma configuración que en la ordenación vigente, con excepción de la parcela calificada como verde viario (VV) colindante al espacio libre EL4 del UZO-04 vigente, que pasa a aumentar la superficie de este espacio libre ahora denominado como EL-7.



La volumetría del conjunto se basa en el establecimiento de series de edificios de diferentes dimensiones, con una altura que varía entre las dos plantas de los edificios comerciales y las cinco, seis y siete plantas de las edificaciones residenciales, con la excepción de la rambla que actúa de eje estructurante y atraviesa el sector de Norte a Sur en la que se alcanzan hasta las nueve plantas. Se pretende, mediante una ocupación menor del suelo y a través de las distintas alturas de coronación planteadas, provocar un juego volumétrico del edificio con el entorno.

Área de la Modificación. Alturas máximas de las edificaciones propuestas.



Asimismo, los vacíos que se generen entre edificios permitirán observar lo que sucede en el interior de las manzanas, incentivando el acceso hacia el espacio libre. Abriendo o rompiendo la manzana en determinados puntos se logra que un espacio interior de manzana no se traduzca en un espacio trasero y olvidado sino todo lo contrario, que se transforme en el centro de las relaciones sociales de los residentes y vecinos de barrios adyacentes.

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

2.3.5 El aprovechamiento y la edificabilidad.

a. Sobre el aprovechamiento.

Como comentábamos en el apartado 1.3.5 anterior, una vez alcanzada la conclusión de que las viviendas protegidas de promoción pública tienen aprovechamiento, habrá que determinar qué coeficientes de homogeneización permitirán ponderar su edificabilidad para establecer el rendimiento lucrativo final del sector en que se encuadran.

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

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

Teniendo en cuenta que el suelo de las viviendas protegidas de promoción pública es público también, obtendríamos los coeficientes correspondientes a éstas en su variante de alquiler o venta restando un 15% a los coeficientes correspondientes a las viviendas protegidas de protección privada en alquiler y venta, respectivamente. Este porcentaje es la diferencia entre el valor del módulo de vivienda protegida de promoción privada en régimen general y el módulo de vivienda protegida de promoción pública en régimen especial, ambos módulos obtenidos del Instituto Canario de la Vivienda.

Así pues, los coeficientes quedarían del siguiente modo y así deben incorporarse en el Plan General:

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

Esto significa que habrá que corregir la Tabla resumen del cálculo del Aprovechamiento Medio del Plan General en los Suelos Urbanizables que aparece en el apartado 4.2 de Cálculo de Aprovechamiento Medio del PGO de la Memoria de Ordenación Pormenorizada del Plan General incorporando el coeficiente 0,45, para ponderar la edificabilidad correspondiente a la vivienda protegida de promoción pública en alquiler, y el coeficiente 0,50, para la venta, en los sectores en que existe la misma.

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

Por tanto, una vez computado el aprovechamiento correspondiente a la edificabilidad residencial en régimen de protección y promoción pública, el aprovechamiento total del sector aumentará y, por tanto, también el aprovechamiento medio, por lo que habrá de rebajarse la edificabilidad prevista para el mismo, de modo que también disminuyan ambos aprovechamientos para cumplir con la premisa del artículo 137.1.B).c) de la Ley 4/2017 y seguir manteniendo que la diferencia entre los aprovechamientos medios de cada sector no sea superior al 15%.

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

Para el cálculo en Tamaraceite Sur se ha utilizado una cifra de edificabilidad residencial en régimen de protección de promoción pública de 61.758 m² coincidente con la del convenio que adjudica a VISOCAN la parcela TS.6 del sector. Se da la circunstancia de que dicha parcela contabiliza 72.167m² de edificabilidad residencial y 4.151m² de edificabilidad complementaria en el planeamiento vigente, por lo que habrán de corregirse las cifras de referencia en el Plan General, asumiendo las del convenio que determina 61.758 m² de edificabilidad residencial, tal como comentamos, y no establece edificabilidad complementaria alguna. Por otro lado, hay que tener en cuenta que, conforme al cuadro 54 de la Memoria de Ordenación Estructural (Parte 4) del PGO, relativo a las viviendas de protección oficial en régimen general de venta y especial de alquiler pendiente de ejecución por VISOCAN, se fija en 195 viviendas las de régimen especial en alquiler y se destina el resto de la edificabilidad residencial asignada a la parcela de VISOCAN al régimen general básico para venta. Por ello, la edificabilidad de 61.758 m² se desglosa, a su vez, en 18.720 m² para VRPP-A y 43.038 m² para VRPP-V.

A continuación, expondremos estas variaciones de edificabilidades y coeficientes en el cuadro de aprovechamientos vigente del UZO-04 para su mayor comprensión:

UZO-04 "Tamaraceite Sur" vigente. Extraído del cuadro 4.2 "Cálculo de aprovechamiento" de la Memoria Ordenación Pormenorizada, Parte 6, Justificación de la ordenación del PGO vigente.											
Usos	Edif.	C. uso	C. tipo	C. situación	C. Cond. Urban.	C. Cargas SG	C. Topo	C. VRPr ot	C. Ho- mog.	Aprov UA	Aprov. Medio UA/m2
VRPP	84.852*			1,10	1,00	0,90	0,85				
VRP-V	84.852	1,00	1,20					0,60	0,61	51416,19	0,103300
Libre	75.371	1,00	1,20					1,00	1,01	76109,64	0,152911
EQ.local	22.462**	1,10	1,10						1,02	22901,69	0,046012
E. Servicio	1.929	1,40	1,10						1,30	2499,81	0,005022
EQ. exclusivo	66.000	1,65	1,10						1,53	100803,29	0,202523
TO-TAL	335.516										

*Como ya se ha señalado, la edificabilidad residencial asignada a VISOCAN pasó de 72.167 m2 a 61.758 m2, eliminando, además, la edificabilidad complementaria comercial de 4.151 m2.

84.852 m2c – 72.167 m2c = 12.685 m2c destinados a VRPP que no formaban parte de la parcela de VISOCAN y, por tanto, permanecen como VRPP-V.

La edificabilidad de VISOCAN se subdivide en VRPP-A (18.720 m2c) y VRPP-V (43.038 m2c), como se ha expuesto.

Como VRRPP-A quedarían 18.720 m2c.

Como VRPP-V quedarían 12.685 m2c + 43.038 m2c = 55.723 m2c.

**A su vez, la edificabilidad equipamiento comercial local se reduce a 18.311 m2c, al haber descontado la edificabilidad de VISOCAN que se elimina según convenio.

Aplicando estas variaciones en el cuadro vigente tendríamos un nuevo aprovechamiento para el sector UZO-04 Tamaraceite Sur:

UZO-04 "Tamaraceite Sur" modificado en aplicación de coeficientes de VRPP.											
Usos	Edif.	C. uso	C. tipo	C. situación	C. Cond. Urban.	C. Cargas SG	C. Topo	C. VRPr ot	C. Ho- mog.	Aprov UA	Aprov. Medio UA/m2
VRPP-A	18.720	1,00	1,20	1,10	1,00	0,90	0,85	0,45	0,45	8424,00	0,016924
VRPP-V	55.723	1,00	1,20					0,50	0,50	27861,50	0,055976
VRP-V	84.852	1,00	1,20					0,60	0,61	51416,19	0,103300
Libre	75.371	1,00	1,20					1,00	1,01	76109,64	0,152911
EQ.local	18.311	1,10	1,10						1,02	18677,22	0,037524
E. Servicio	1.929	1,40	1,10						1,30	2499,81	0,005022
EQ. exclusivo	66.000	1,65	1,10						1,53	100803,29	0,202523
TO-TAL	320.906									285.791,65	0,574182

En consecuencia, las cifras correspondientes a los aprovechamientos medios del PGO tras la citada corrección, manteniendo las edificabilidades vigentes en el PGO para el UZO-04 y que su ajuste se analizará en el siguiente subapartado, quedaría del siguiente modo:

- UZO-02 "Isla Perdida":
0,496734, al sumar 3.383,83 uA al aprovechamiento total por tal concepto.
- UZO-04 "Tamaraceite Sur":
0,574182, al sumar 32.061,04 uA al aprovechamiento total por tal concepto.

Por otro lado, en virtud de la Sentencia dictada por el Tribunal supremo, con fecha de 24 de marzo de 2015, en el recurso de casación 2163/2014, que resuelve los autos de 31 de mayo de 2013 y 4 de abril de 2014, dictados por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en ejecución de la Sentencia recaída en el procedimiento nº723/2001, formulado por la sociedad Inalcansa, y que confirma la anulación de la determinación del PGO como suelo urbanizable del suelo propiedad del recurrente en el ámbito del SG-06, debiendo ser clasificados como urbanos en la categoría que corresponda en derecho.

Por tanto, con motivo de la Sentencia, los 6.000 m² de suelo del SG-06 actualmente adscritos al Sector de suelo urbanizable UZO-03, Almatriche II, pasan a tener un régimen jurídico de suelo diferente motivo por el cual no puede continuar estando adscrito al Sector. Por ello, el Sector verá incrementado su aprovechamiento, pasando de 0,490668 UA/m² a 0,500668 UA/m² y se comprueba, y confirma, que dicho incremento mantiene al sector dentro de la horquilla del 15% de diferencia entre los aprovechamientos medios de los sectores de una misma área territorial como vemos a continuación.

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

UZI-13 Salto del Negro	0,454233
UZO-01 Barranco Seco	0,474641
UZO-02 Isla Perdida	0,496734
UZO-03 Almatriche II	0,500668
UZO-04 Tamaraceite Sur	0,574182

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

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

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

(Siendo: A = aprovechamiento y S = superficie)

Por tanto, 260.002 UA es el máximo aprovechamiento que puede alcanzar el UZO-04 para no quedar fuera de la horquilla del 15%.

En consecuencia, habrá que rebajar la edificabilidad del sector UZO-04 para ajustar el aprovechamiento del mismo.

b. Sobre la edificabilidad

o La edificabilidad residencial de la vivienda protegida.

La Memoria de Ordenación Estructural del Plan General recoge en su apartado 11.2 sobre la adscripción del suelo urbano y urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública la cuantía de vivienda sometida a algún régimen de protección con la que contaría el municipio en suelo urbanizable y urbano no consolidado de forma total y desglosada por sector y ámbito, respectivamente, una vez materializadas las previsiones del planeamiento. Dicho cómputo no puede ser inferior al 30% de la edificabilidad residencial total prevista en esos suelos según el artículo 137.1.B.d) de la Ley 4/2017.

En el cuadro 52 del apartado 11.3.4 de la citada Memoria del PGO vigente, se extrae que los suelos urbanizables y urbanos no consolidados cuentan con una edificabilidad total con destino residencial de 1.467.337 m², de los cuales 1.365.764 m² se encuentran en suelo urbanizable y 101.573 m² en suelo urbano no consolidado, y una edificabilidad residencial en viviendas sometidas a algún régimen de protección de 517.797 m², lo que representa un 35% del total reservado para estos suelos.

Puesto que el 30% de ese total debe estar dedicado a uso residencial con algún tipo de protección, la cifra mínima exigible sería de 440.201m², cifra que está por debajo de los 517.797 m² que reserva el Plan General en estos suelos. Dado que en el suelo urbano no consolidado se prevén 22.774 m², en suelo urbanizable deberán contabilizarse los 495.023 m² restantes. Eso supone que la edificabilidad residencial en VRP para los suelos urbanizables se puede minorar en 54.822 m²c.

En el vigente sector de suelo urbanizable denominado UZO-04 "Tamaraceite-Sur" se destinan 169.724m² a uso residencial en régimen de protección, cifra que representa el 70% de la edificabilidad residencial total del mismo, conforme a la ficha UZO-04 del Anexo de Áreas Diferenciadas del Plan General. Dado que el PGO cuenta con un excedente de 54.822 m², antes señalado, se revisa el porcentaje reservado a tal fin, en la ficha referida, puesto que la edificabilidad residencial del sector a minorado con la nueva ordenación propuesta.

Así pues, según la nueva ordenación propuesta en el UZO-04, el total de edificabilidad que se reserva a vivienda protegida es de 107.066 m², de los cuales 61.758 m² se corresponden con la edificabilidad asignada a VISOCAN en el convenio suscrito al efecto o, lo que es lo mismo, con la edificabilidad destinada a residencia protegida de promoción pública, y el resto, esto es, 45.308 m² se destinará a edificabilidad destinada a re-

sidencia protegida de iniciativa privada. Siendo la edificabilidad residencial total del sector una vez modificado de 173.503 m²c. Con estas edificabilidades tenemos que, con la Modificación propuesta, el porcentaje de edificabilidad destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección es del 62%.

Dado que la Modificación ha reducido la edificabilidad residencial destinada a este tipo de vivienda reflejada en el cuadro citado (de 517.797 m²c a 455.139 m²c), para suelos urbanos no consolidados y urbanizables, sino que también ha reducido la edificabilidad residencial total del sector y con ello la edificabilidad residencial total del cuadro referido a estos suelos (de 1.467.337 m²c a 1.395.744 m²c), se comprueba que se sigue conservando un porcentaje mayor del 30% de la edificabilidad residencial fijado en el PGO para suelos urbanizables y urbanos no consolidados.

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

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

- Edificabilidad residencial libre: se fija en 66.437 m²c.
- Edificabilidad del equipamiento comercial exclusivo: se fija en 66.000 m²c, coincidiendo con la que establece el planeamiento vigente.
- Edificabilidad del equipamiento comercial exclusivo local: se fija en 2.570 m²c.
- Edificabilidad de las estaciones de servicio: se fija en 1.929 m²c, coincidiendo con la que establece el planeamiento vigente.
- Edificabilidad del equipamiento comercial en local en planta baja: se fija en 4.597 m²c, (17.895 m²c menos que la vigente).

Así pues, partiendo de una edificabilidad residencial prevista por el Plan General vigente para el UZO-04 de 245.096 m²c, en base a la regulación establecida por la norma zonal H1, con alturas que varían entre las 7 y 9 plantas y una ocupación por parcela del 65%, pasamos a la posibilidad de materializar una nueva edificabilidad residencial de 173.503 m²c, inferior a la prevista.

De este modo, el porcentaje de edificabilidad residencial con algún tipo de protección se queda en el 62%, que será la que se incorporará a la ficha del UZO-04, en lugar del 70% previsto.

En resumen, la edificabilidad total del sector, pasa de 335.516 m²c a 248.599 m²c, lo que supone una reducción de 86.917 m²c.

Esta reducción de edificabilidad supone la merma del aprovechamiento de sector que pasa a ser de **0,475521 UA/m²**.

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

En consecuencia, se corrige la tabla del cálculo del Aprovechamiento Medio del Plan General incorporando los coeficientes relativos a la carga de Viviendas de Protección de Promoción Pública (VRPP) en los siguientes sectores en la Memoria del Plan General y la Norma de Ordenación Pormenorizada:

- UZO 04 Tamaraceite Sur
- UZO 02 Isla Perdida
- UZR 02 Costa Ayala
- UZR 12 Marzagán Este
- UZR 13 Marzagán Oeste.

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

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

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

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

UZ-AT2		Superficies						Calculo de coeficientes								Aprovechamiento	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUP. SECTOR m2	SUP. Sistema General Incluido m2	SUP. Sistema General Adscrito m2	SUP total. SECTOR+SG m2	Desglose Usos Característicos	Coef. Edificabilidad m2c/m2	Desglose Superficies edificables m2c	Coef. Uso	Coef. Tipología	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Cargas SG.	Coef. Topográficas	Coef. VRProt.	Coeficiente de Homog.	Aprovecham. Total U.A.	Aprovecham Medio U.A./m2
UZO 04 "Tamaraceite Sur" SG-Incluido SG-45 EL"Parque urbano Tamaraceite Sur".	404.236	93.501	0	497.737	**Residencial VRPP-A	0,61	18.720	1,00	1,20	1,10	1,00	0,90	0,85	0,45	0,45	8506,56	0,017090
					**Residencial VRPP-V		43.038	1,00	1,20					0,50	0,50	21729,89	0,043657
					Residencial VRP-V		45.308	1,00	1,20					0,60	0,61	27451,21	0,055152
					Resid. Libre		66.437	1,00	1,20					1,00	1,01	67088,08	0,134786
					Equip Com.Local		4.597	1,10	1,10						1,02	4680,73	0,009404
					Equip E.Servicio		1.929	1,40	1,10						1,30	2499,81	0,005022
					Terc.C.Exc.Local		2.570	1,65	1,10						1,53	3925,22	0,007886
					Terc.Com.Exclusivo		66.000	1,65	1,10						1,53	100803,29	0,202523
					TOTAL UZO 04		248.599									236.684,78	0,475521

** VISOCAN

2.3.7 Cuadro corregido de aprovechamientos de sectores dentro del Área Territorial 2.

CUADRO MODIFICADO APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA TERRITORIAL T2																							
UZ-AT2		Superficies						Calculo de coeficientes								Aprovechamiento							
SUELO URBANIZABLE	SUP. SECTOR m2	SUP. Sistema General Incluido	SUP. Sistema General Adscrito	SUP total. SECTOR+SG m2	Desglose Usos Característicos	Coef. Edificabilidad m2C/m2	Desglose Superficies edificables m2C	Coef. Uso	Coef. Tipología	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Cargas SG.	Coef. Topográficas	Coef. VRProt.	Coeficiente de Homogeneización	Aprovechamiento Total U.A.	Aprovechamiento Medio U.A./m2						
UZI 13 "Salto del Negro" SG-Adscrito.SG-47 EL "Espacios Libres en Salto del Negro"	191.690	0	37.485	229.175	Residencial VRPP	0,55			1,10	1,00	0,90	0,90			0,60	0,69	24.179,56	0,105507					
					Residencial VRP-V		34.792	1,00											1,30	1,00	1,16	69.467,61	0,303120
					Residencial Libre		59.974	1,00											1,30		0,98	10.451,79	0,045606
					Equip Com.Local		10.664	1,10											1,00				
					TOTAL UZI 13		105.430															104.098,96	0,454233
UZO 04 "Tamaraceite Sur" SG-Incluido SG-45 EL "Parque urbano Tamaraceite Sur".	404.236	93.501	0	497.737	Residencial VRPP-A	0,61	18.720	1,00	1,20	1,10	1,00	0,90	0,85		0,45	0,45	8506,56	0,017090					
					Residencial VRPP-V		43.038	1,00	1,20										0,50	0,50	21729,89	0,043657	
					Residencial VRP-V		45.308	1,00	1,20										0,60	0,61	27451,21	0,055152	
					Resid. Libre		66.437	1,00	1,20										1,00	1,01	67088,08	0,134786	
					Equip Com.Local		4.597	1,10	1,10												4680,73	0,009404	
					Equip E.Servicio		1.929	1,40	1,10												2499,81	0,005022	
					Terc.C.Exc.Local		2.570	1,65	1,10												3925,22	0,007886	
					Terc.Com.Exclusivo		66.000	1,65	1,10												100803,29	0,202523	
					TOTAL UZO 04		248.599														236.684,78	0,475521	
UZO 01 "Barranco Seco" SG-Incluido. SG-55 EL "Espacios Libres en Barranco Seco"	275.787	138.612	0	414.399	Residencial VRPP	0,31			1,10	1,40	0,90	1,00		1,00	2,22	170.781,81	0,412119						
					Residencial Libre		77.012	1,00										1,60					
					Equip Com.Local																		
					Terciario		8.392	1,65										1,35			25.908,75	0,062521	
TOTAL UZO 01	85.404					196.690,56	0,474641																
UZO 02 "Isla Perdida"	110.756	0	0	110.756	Residencial VRPP-A	0,51	6.700	1,00	1,20	1,10	1,00	1,00	0,85		0,45	0,50	3382,83	0,030543					
					Residencial VRP-V		9.750	1,00	1,20										0,60	0,67	6563,70	0,059263	
					Resid. Libre CH		9.046	1,00	1,15										1,00	1,08	9726,71	0,087821	
					Resid. Libre M		29.300	1,00	1,20										1,00	1,12	32874,60	0,296820	
					Equip Com.Local		2.000	1,20	1,10												2468,40	0,022287	
TOTAL UZO 02	56.796					55.016,24	0,496734																
UZO 03 "Almatriche II" SG-Adscrito*. Parte SG-09 y SG-Incluido. Parte SG-V 01	197.590	65.900	30.900	294.390	Residencial VRPP	0,77			1,10	1,00	0,80	0,85		1,00	0,97	137.501,25	0,467072						
					Residencial Libre		141.404	1,00										1,30			6.402,54	0,021748	
					Equip Com.Local		7.074	1,10										1,10			345,58	0,001174	
					Equip E.Servicio		300	1,40										1,10			3.142,44	0,010674	
					Terciario		3.472	1,10										1,10					
TOTAL UZO 03	152.250					147.391,80	0,500668																
TOTAL	1.180.059	298.013	68.385	1.546.457			648.478									739.882,34	0,48036						
Area Territorial 2		Aprov. Medio del Área		0,48036		max. 7,5%	0,51638649	min.7,5%	0,4443														

*Por ejecución de Sentencia se elimina del UZO-03 la adscripción de los 6.000 m2 del SG-06 ya que pasan a tener un régimen jurídico de suelo diferente.

2.3.8 Cuadro corregido de aprovechamientos de sectores dentro del Área Territorial 3...

UZ-AT3	Superficies							Calculo de coeficientes							Aprovechamiento						
SUELO URBANIZABLE	SUP. SECTOR m2	SUP. Sistema General Incluido	SUP. Sistema General Adscrito	SUP total. SECTOR+S G m2	Desglose Usos Característicos	Coef. Edificabilidad m2C/m2	Desglose Superficies edificables m2C	Coef. Uso	Coef. Tipología	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Cargas SG.	Coef. Topografías	Coef. VRProt.	Coeficiente de Homog.	Aprovechamiento Total U.A.	Aprovechamiento Medio U.A./m2				
UZR-01 "Costa Ayala" SG-Adscrito. SG-43 A-EL "Espacio Libre en Ladera Alta". SG Viano ya ejecutado incluido solo a efecto de la continuidad	127.331	0	33.553	160.884	Residencial VRPP-T	0,58		1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	0,95								
					Residencial VRP-V		14.770											0,60	0,62	9.092,66	0,056517
					Residencial Libre		51.661											1,00	1,03	53.003,76	0,329453
					Equip Com.Local		7.421											1,10	0,94	6.979,45	0,043382
					TOTAL UZR 01		73.852													69.075,87	0,429352
UZR 02 "Casa Ayala" SG-Incluido. SG-57 EL "Espacios Libres en Casa Ayala"	70.884	21.500	0	92.384	Residencial VRPP-A	0,60	2.127	1,00	1,30	1,00	1,00	0,90	0,85								
					Residencial VRP-V		8.081											0,60	0,60	4.821,80	0,052193
					Residencial Libre		27.424											1,00	0,99	27.273,27	0,295216
					Equip Com.Local		4.899											1,10	0,84	4.122,51	0,044624
					TOTAL UZR 02		42.530													37.169,25	0,402334
UZR 03 "Ladera Alta de Casa Ayala" SG-Incluido: SG-43 B EL "Espacio Libre en Ladera Alta"	108.844	19.383	0	128.227	Residencial VRPP-A	0,75		1,00	1,20	1,00	0,90	0,90	0,95								
					Residencial VRP-V		45.714											0,60	0,55	25327,65	0,197522
					Residencial Libre		27.755											1,00	0,92	25629,17	0,199873
					Equip Com.Local		8.163											1,10	0,85	6909,83	0,053887
					TOTAL UZR 03		81.633													57.866,65	0,451283
UZR 07 "San Lorenzo- El Ebro" SG-Adscrito.SG-44 EL "Espacio Libre en Lomo de Los Frailes"	85.750	0	32.097	117.847	Residencial VRPP	0,50		1,00	1,40	1,00	0,90	0,90	1,00								
					Residencial VRP																
					Residencial Libre		38.588											1,00	1,13	43758,23	0,371314
					Equip Com.Local		4.288											1,10	0,89	3820,16	0,032416
					TOTAL UZR 07		42.875													47.578,39	0,403730
UZR 10 "Llano de Guinea" SG-Adscrito SG-15 "La Mayordomía"	571.228	0	108.000	679.228	Industrial M. Abierta	1,00	0	1,00	0,85	1,00	0,90	0,90	0,85								
					Industrial M.Cerrada		428.421											0,80	0,47	200.578,14	0,295303
					Tercario		142.807											1,10	0,64	91.931,65	0,135347
					Equip.Comercial		0														
					TOTAL UZR 10		571.228													292.509,79	0,430650
UZR 12 "Marzagán Este " SG-Incluido "SG 60 EL Parque Urbano Marzagán'y"	136.739	11.000	0	147.739	Residencial VRPP-A	0,50	10.255	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	1,00								
					Residencial VRP-V		10.255											0,45	0,49	4984,14	0,033736
					Residencial Libre		43.259											1,00	0,65	6645,52	0,044981
					Equip Com.Local		4.600											1,10	1,08	46719,34	0,316229
					TOTAL UZR 12		68.370													63.813,79	0,431936008
UZR 13 "Marzagán Oeste " SG-Incluido "SG 61 EL Parque Urbano Santa Margarita"	266.917	22.000	0	288.917	Residencial VRPP-A	0,53	21.220	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	1,00								
					Residencial VRP-V		21.220											0,45	0,49	10312,87	0,035695
					Residencial Libre		94.426											1,00	0,65	13750,50	0,047593
					Equip Com.Local		4.600											1,10	1,08	101980,30	0,352974
					TOTAL UZR 13		141.466													5464,80	0,018915
TOTAL	1.367.693	73.883	173.650	1.615.226		1.021.954										699.522,21	0,43308				
Area Territorial 3			Aprov. Medio del Área		0,43308		max. 7,5%		0,46556109		mín.7,5%		0,4006								

2.3.9 Cumplimiento de los estándares urbanísticos.

Los cuadros siguientes muestran la comparativa entre los estándares urbanísticos vigentes para el UZO-04 y los nuevos parámetros propuestos en la Modificación.

2.3.9.1 Parámetros urbanísticos vigentes.

Estos parámetros son el resumen del cumplimiento de los estándares de dotaciones, equipamientos y espacios libres conforme al TR-LOTENC00 y al Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978 de la totalidad del sector UZO-04, en el planeamiento vigente.

Como resultado del estudio de la comparativa se ha detectado un error de computo de espacios libres en los parámetros de los cuadros vigentes que se procede a señalar y subsanar con los nuevos datos.

Vigente. Cumplimiento de estándares requeridos por el Art.36 del TR-LOTENC, legislación vigente en el momento de su aprobación.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES CONFORME AL TR-LOTENC.			
		Requerido conforme al Art. 36 del TR-LOTENC	Establecido por la ordenación
Superficie del sector			404.236
Superficie Sistema General			93.501
Superficie de Gestión Sector + SG			497.737
Coef. Edificabilidad			0,83
Edificabilidad Máxima			335.516
Densidad Máxima: Viv/Ha o Hab/Ha			200hab/Ha
Reserva mínima de 40 m2 de suelo por 100m2 de edificación destinado a:		Art. 36 TR-LOTENC	Adap. Plena UZO-04
-Espacios Libres de Uso y Dominio público. Jardines	20 m2/100 m2 edificación	67.103	65.296
Áreas de juego			20.747
-Dotaciones públicas			
Docente	20 m2/100m2 edificación	67.103	41.396(*)
Deportivo			
Social			
-Equipamientos de uso público y dominio privado			124.350
TOTAL		134.206	251.789
Dotación de plazas de aparcamientos			
-En la Red viaria		-	799
-Fuera de la Red viaria	1 plaza/por vivienda	2.536	5.895

* 19.579 m2 se corresponden con el Parque Deportivo al aire libre establecido en la parcela EL 1.1 como uso vinculado.

La superficie de suelo destinada a Parque Deportivo se computó doblemente; como Espacio Libre en la categoría de jardines y como dotación Deportiva al aire libre.

Por lo tanto, a los 65.296 m² de superficie destinada a Jardines habrá que descontar 19.579 m² destinados a Parque Deportivo a desarrollar en la parcela EL1.1, siendo la superficie real de Espacios Libres 45.717 m²

$$\text{Jardines } 45.717 \text{ m}^2 + \text{Áreas de juego } 20.747 \text{ m}^2 = 66.464 \text{ m}^2.$$

$$67.103 \text{ m}^2(\text{exigidos}) > 66.464 \text{ m}^2(\text{vigentes})$$

Existe por tanto un déficit de 639 m² de Espacios Libres que se solventa en la Modificación.

EL cómputo final de Espacios Libres y Dotaciones sigue siendo superior al exigido por el Texto Refundido.

$$\text{Total: } 66.464 + 41.396 + 124.350 = 232.210 \text{ m}^2 > 134.206 \text{ m}^2.$$

2.3.9.2 Parámetros urbanísticos resultado de la **Modificación**.

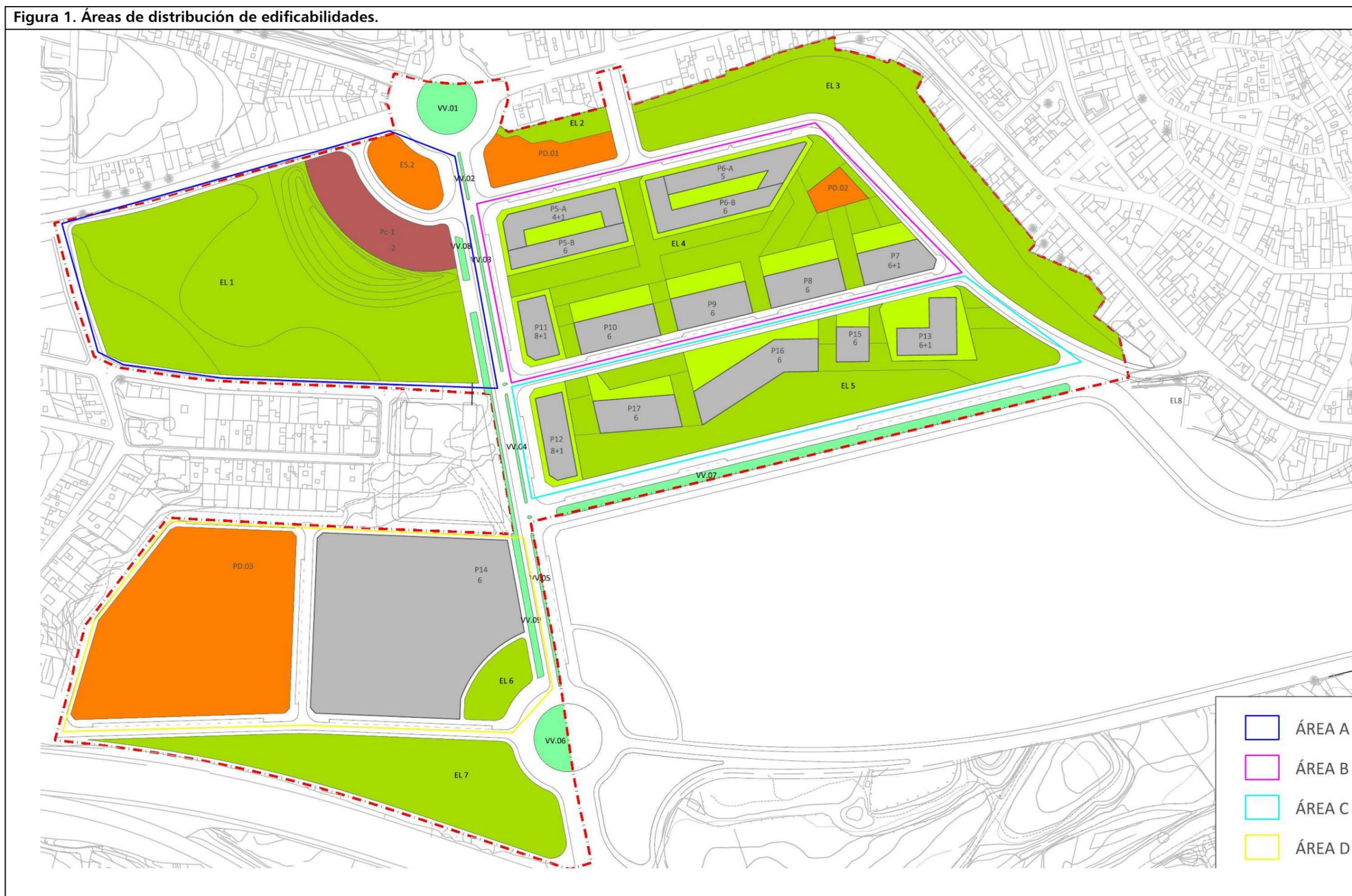
Estos parámetros son el resumen del cumplimiento de los estándares de dotaciones, equipamientos y espacios libres conforme a la Ley 4/2017, ahora vigente, una vez corregida la edificabilidad residencial y comercial motivo de la presente modificación.

Modificación. Cumplimiento de estándares requeridos por el art.138 de la Ley 4/2017.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES CONFORME A LA LEY 4/2017. Art. 138		
	Requerido conforme al Art.138 de la Ley 4/2017	Ordenación pormenorizada del sector UZO-04. con la Modificación del PGO2012
Superficie del sector		404.236 m ²
Superficie Sistema General		93.501 m ²
Superficie de Gestión Sector + SG		497.737 m²
Coef. Edificabilidad	1,2 m ² /m ²	0,61 m²/m²
Edificabilidad Máxima	485.082 m ² c	248.599 m²
Densidad Máxima: Viv/Ha o Hab/Ha	400 hab/Ha	134 hab/Ha
Reserva mínima de Dotaciones y equipamientos 40m ² de suelo por cada 100m ² de edificación	99.440 m ²	256.543 m²
Desgloce de superficies por usos		
(50%)-Espacios Libres de Uso y Dominio público.	m ² de suelo exigido	m ² de suelo propuesto
	49.720	88.421**
(50%)-Dotaciones públicas/equipamientos	m ² de suelo exigido	m ² de suelo propuesto
Dotaciones		21.892
Deportivo		16.000*
Comercial (local en plantas bajas de edif. residencial)	49.720	4.597
Comercial (exclusivo, local y estaciones de servicio)		128.633
		171.122
TOTAL	99.440	259.543
Dotación de plazas de aparcamientos		
-En la Red viaria		904
-Fuera de la Red viaria	1 plaza/por vivienda	1.807
*16.000 m ² se corresponden con el Uso de Parque Deportivo al aire libre establecido en las parcela EL-1 (6.000 m ²),EL-3 (5.000 m ²) y en la parcela EL-7 (5.000m ²)		
**se ha incluido los 10.064 m ² de los EL-8 y EL-9 delimitados fuera del área de modificación (antes EL-11 y EL-12)		

2.3.10 Zonificación de áreas de distribución de edificabilidades.

Figura 1. Áreas de distribución de edificabilidades.



2.3.11 Cuadro resumen de características de las parcelas edificables de la ordenación pormenorizada de la modificación del sector UZO-04. Tamaraceite Sur.

ÁMBITO CORRESPONDIENTE AL ÁREA MODIFICADA - CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR UZO-04 "TAMARACEITE SUR"															
ÁREA	PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m2)	Superficie de Subparcela (m2)	Ocupación %	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edific. Parcela (m2/m2)	Edific. TOTAL (m2c)	Edificabilidad por subparcelas (m2c)	Edificabilidad Residencial (m2c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m2c)	Edific. Comercial Exclusivo (m2c)	Edific. Equipam.ES (m2c)	Número de unidades de "viviendas equivalentes" no vinculante	
ÁREA A	Pc1	Pc1	4.283	4.283	50	2	0,60	2.570	2.570			2.570		0	
	ES.2	ES.2	1.931	1.931		2	0,36	699	699	0	Según Normativa		699	0	
TOTALES			6.214	7.414				3.269	3.269	0		2.570	699	0	
ÁREA B	P.5	P.5A		1.534	61	4+1	3,17	14.448	7.363	5.891	1.473			61	
		P.5B	4.552	1.230		6			7.085	7.085			74		
		EL*		1.788											
				4.552					14.448	12.975	1.473			135	
	P.6	P.6A		1.658	61	5	3,24	17.388	7.958	7.958					83
		P.6B	5.368	1.637		6			9.429	9.429			98		
		EL*		2.073											
				5.368					17.388	17.388				181	
	P.7	P.7	1.855	1.239	67	6+1	4,49	8.326	8.326	7.137	1.189				74
		EL*		616											
				1.855					8.326	7.137	1.189				74
	P.8	P.8	2.189	1.356	62	6	3,57	7.811	7.811	7.811					81
		EL*		833											
				2.189					7.811	7.811					81
P.9	P.9	2.185	1.358	62	6	3,58	7.822	7.822	7.822					81	
	EL*		827												
			2.185					7.822	7.822					81	
P.10	P.10	2.325	1.440	62	6	3,57	8.294	8.294	8.294					86	
	EL*		885												
			2.325					8.294	8.294					86	
P.11	P.11	1.587	985	62	8+1	5,36	8.510	8.510	7.565	946				79	
	EL*		602												
			1.587					8.510	7.565	946				79	
PD.01	PD.01	2.473	2.473		3	DOTACIÓN No entra en cómputo a efecto de edificabilidad lucrativa									
PD.02	PD.02	808	808		2	DOTACIÓN No entra en cómputo a efecto de edificabilidad lucrativa									
TOTALES			23.342	23.342				72.599	72.599	68.992	3.607			719	
ÁREA C	P.12	P.12	2.000	1.240	62	8+1	4,92	9.842	9.842	9.052	790			94	
		EL*		760											
				2.000					9.842	9.052	790			94	
	P.13	P.13	3.023	1.319	44	6+1	2,73	8.246	8.246	8.046	200			84	
		EL*		1.704											
				3.023					8.246	8.046	200			84	
P.15	P.15	899	614	68	6	3,93	3.537	3.537	3.537				37		
	EL*		285												
			899					3.537	3.537				37		
P.16	P.16	3.977	2.395	60	6	3,47	13.795	13.795	13.795				144		
	EL*		1.582												
			3.977					13.795	13.795				144		
P.17	P.17	2.187	1.445	66	6	3,81	8.323	8.323	8.323				87		
	EL*		742												
			2.187					8.323	8.323				87		
TOTALES			12.086	12.086				43.743	43.743	42.753	990			445	
ÁREA D	P.14**	P.14	17.908	17.908	50	6	3	61.758	61.758	61.758				643	
	PD.03	PD.03	18.611	18.611		3	DOTACIÓN No entra en cómputo a efecto de edificabilidad lucrativa								
TOTALES			36.519	36.519				61.758	61.758	61.758				643	
			Superficie de Parcela (m2)	Superficie de Subparcela (m2)				Edific. TOTAL (m2c)	Edific. por subparcelas (m2c)	Edificabilidad Residencial (m2c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m2c)	Edific. Comercial Exclusivo (m2c)	Edific. Equipam. ES (m2c)	Número de unidades de "viviendas equivalentes" no vinculante	
TOTALES			78.161	79.361				181.370	181.370	173.503	4.597	2.570	699	1.807	
	EL*	Espacio libre de parcela. Privado													
	PD	Parcelas dotacionales	ES	Estación Servicio			Pc	Parcela comercial	P**	Vivienda Pública. VISOCAN					

Con fecha 26 de abril de 2019 se acordó la aprobación inicial de esta modificación, en cuya ordenación pormenorizada propuesta se fijaba la numeración de las parcelas residenciales desde la P1 hasta la P14. Derivado de la contestación de las alegaciones presentadas, se reconsidera la ubicación de algunas parcelas residenciales (P1, P2, P3 y P4), que se trasladan a ocupar la situación de las parcelas comerciales propuestas en ese documento, mientras que las parcelas comerciales (Pc1 y Pc2), a su vez, se reubican en la situación de las residenciales señaladas. En aras a evitar confusión con una nueva numeración de las parcelas residenciales, se conserva la numeración de las parcelas que se mantienen en su misma posición y se reinicia la numeración en las nuevas parcelas residenciales (P15, P16 y P17). Sin embargo, la parcela comercial al ser la única se considera numerarla como Pc1 y las parcelas dotacionales se reenumeran al haberse eliminado una de ellas de la propuesta final del plan. Lo mismo sucede con los espacios libres que igualmente se reenumeran.

3 NORMAS DEL ÁREA QUE SE REORDENA, INCLUIDA EN EL UZO-04.

3.1 NORMAS PARA LAS PARCELAS RESIDENCIALES (P). SECTOR "UZO-04. TAMARACEITE SUR".

Esta Norma es de aplicación para las parcelas P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16 y P17 grafiadas en el Plano de Ordenación O.01 "Ordenación Propuesta" del anexo de planos de esta modificación.

Se corresponde con edificaciones de Vivienda Colectiva, dispuesta en bloques abiertos con ocupación total o parcial de la parcela.

Artículo 1. Obras y Actividades admisibles.

Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.

Artículo 2. Condiciones de las parcelas.

1. A efectos de segregación, la superficie de parcelas será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal de todas ellas deberá ser igual o superior a quince (15) metros.
2. La delimitación y ubicación de las parcelas será las señaladas con la letra P en el plano de ordenación O.01 "Ordenación Propuesta".

Artículo 3. Posición de la edificación en la parcela.

1. La edificación se situará según lo grafiado en el plano de ordenación O.01 "Ordenación Propuesta" y los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.
2. En las parcelas P5, P6, P11, P12 y P13 la edificación deberá mantener, en todo su perímetro, un retranqueo mínimo de 4.00 mts respecto de la alineación oficial.
3. En las parcelas P7, P8, P9 y P10 las alineaciones de la edificación se podrán ajustar conforme al proyecto de edificación que se desarrolle, excepto las alineaciones oficiales respecto al vial A02 establecidas en el plan O.01 "Ordenación Propuesta".

Artículo 4. Condiciones de edificabilidad, ocupación de las parcelas y altura máxima de la edificación.

1. Las condiciones de superficie, edificabilidad, ocupación y altura de las parcelas serán las establecidas a continuación en tablas individuales.
2. La línea que subdivide en dos la edificación de las parcelas P5 y P6, señaladas en la tabla correspondiente con una letra junto al número de parcela, es orientativa. Será el proyecto de edificación el que la determine.
3. La superficie no edificable sobre rasante de las parcelas se indica con la sigla EL*.
4. La superficie de ocupación coincidirá con la superficie de la subparcela fijada en los siguientes cuadros.
5. Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela.
6. Cuando exista edificabilidad complementaria en planta baja, ésta se distingue, en la columna correspondiente a la altura máxima, con el dígito +1, diferenciando así las plantas residenciales de la comercial siendo el total de plantas el cómputo de ambas.
Si no se permite edificabilidad complementaria en planta baja la altura máxima aparece especificada con un solo dígito.

a. Parcela P5.

- Superficie: 4.552 m²
- Edificabilidad: 14.448 m²c
- Coef. Edificabilidad: 3,17 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)
P.5	P.5A	4.552	1.534	4+1	3,17	14.448	4,80	7.363	5.891	1.473
	P.5B		1.230	6				7.085	7.085	
	EL*		1.788							
			4.552					14.448	12.975	1.473

b. Parcela P6.

- Superficie: 5.368 m²
- Edificabilidad: 17.388 m²c
- Coef. Edificabilidad: 3,24 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)
P.6	P.6A	5.368	1.658	5	3,24	17.388	4,80	7.958	7.958	
	P.6B		1.637	6				9.429	9.429	
	EL*		2.073							
			5.368					17.388	17.388	

c. Parcela P7.

- Superficie: 1.854 m²
- Edificabilidad: 8.323 m²c
- Coef. Edificabilidad: 4,49 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)
P.7	P.7	1.854	1.239	6+1	4,49	8.326	6,72	8.326	7.137	1.189
	EL*		616							
			1.855							

d. Parcela P8.

- Superficie: 2.190 m²
- Edificabilidad: 7.811 m²c
- Coef. Edificabilidad: 3,57 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)
P.8	P.8	2.190	1.356	6	3,57	7.811	5,76	7.811	7.811	
	EL*		833							
			2.189							

e. Parcela P9.

- Superficie: 2.185 m²
- Edificabilidad: 7.822 m²c
- Coef. Edificabilidad: 3,58 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)
P.9	P.9	2.185	1.358	6	3,58	5.364	5,76	7.822	7.822	
	EL*		827							
			2.185							

f. Parcela P10.

- Superficie: 2.325 m²
- Edificabilidad: 8.294 m²c
- Coef. Edificabilidad: 3,57 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)		
P.10	P.10	2.325	1.440	6	3,57	8.294	5,76	8.294	8.294			
	EL*		885									
			2.325									8.294

g. Parcela P11.

- Superficie: 1.587 m²
- Edificabilidad: 8.510 m²c
- Coef. Edificabilidad: 5,36 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)		
P.11	P.11	1.587	985	8+1	5,36	8.510	8,64	8.510	7.565	946		
	EL*		602									
			1.587									8.510

h. Parcela P12.

- Superficie: 2.000 m²
- Edificabilidad: 9.842 m²c
- Coef. Edificabilidad: 4,92 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)		
P.12	P.12	2.000	1.240	8+1	4,92	9.842	7,94	9.842	9.052	790		
	EL*		760									
			2.000									9.842

i. Parcela P13.

- Superficie: 3.023 m²
- Edificabilidad: 8.246 m²c
- Coef. Edificabilidad: 2,73 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)		
P.13	P.13	3.023	1.319	6+1	2,73	8.246	6,25	8.246	8.046	200		
	EL*		1.704									
			3.023									8.246

j. Parcela P14.

- Superficie: 17.908 m²
- Edificabilidad: 61.758 m²c
- Coef. Edificabilidad: 3 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)
P.14	P.14	17.908	17.908	6	3,00	61.758	3,45	61.758	61.758	

k. Parcela P15.

- Superficie: 899 m²
- Edificabilidad: 3.537 m²c
- Coef. Edificabilidad: 3,93 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)		
P.15	P.15	899	614	6	3,93	3.537	5,76	3.537	3.537			
	EL*		285									
			899									3.537

l. Parcela P16.

- Superficie: 3.977 m²
- Edificabilidad: 13.795 m²c
- Coef. Edificabilidad: 3,47 m²c/m²s

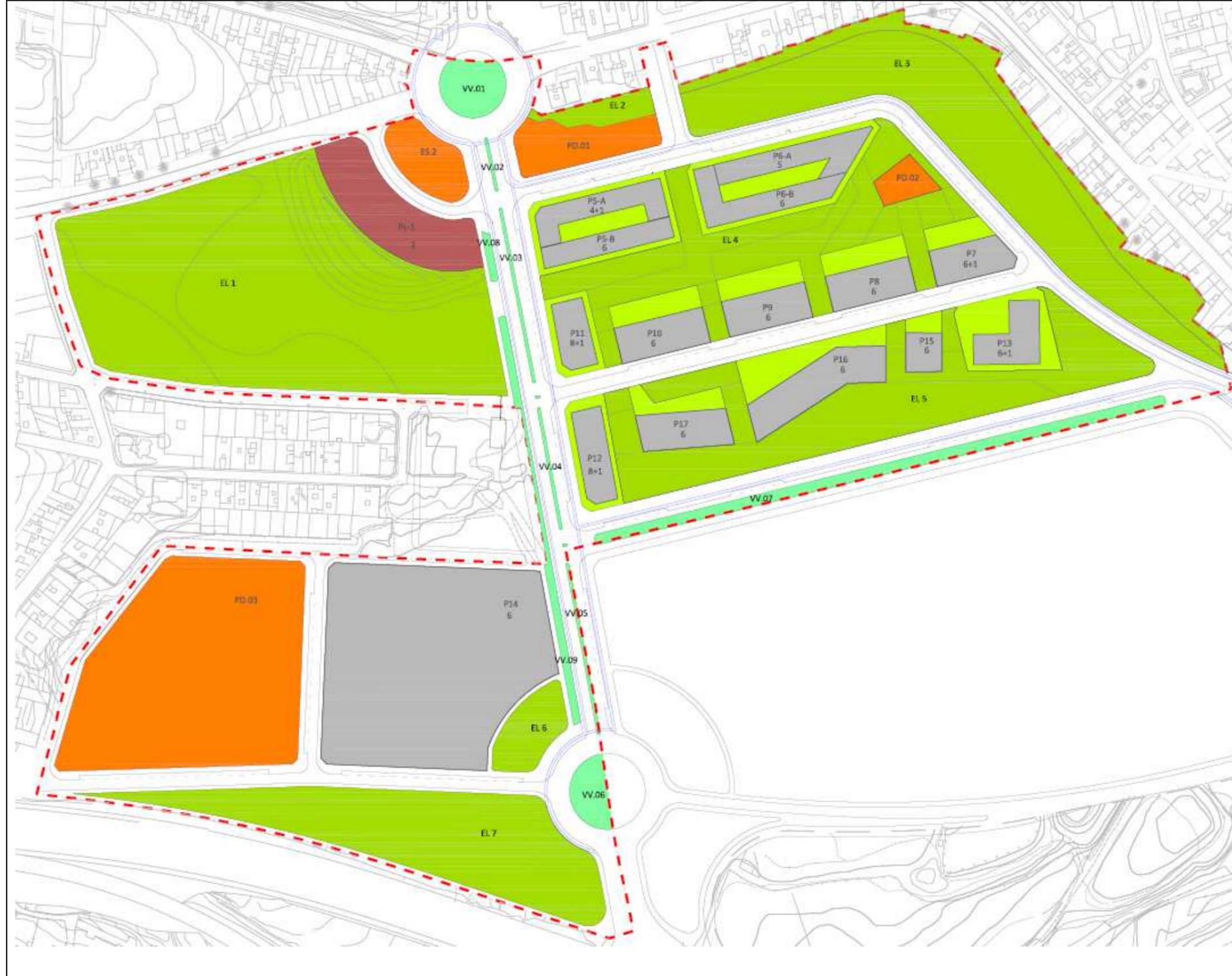
PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)		
P.16	P.16	3.977	2.395	6	3,47	13.795	5,76	13.795	13.795			
	EL*		1.582									
			3.977									13.795

m. Parcela P17.

- Superficie: 2.187 m²
- Edificabilidad: 8.323 m²c
- Coef. Edificabilidad: 3,81 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Complem. Bajo Comercial (m ² c)		
P.17	P.17	2.187	1.445	6	3,81	8.323	5,76	8.323	8.323			
	EL*		742									
			2.187									8.323

Figura 1.-Ordenación de las parcelas residenciales, comerciales y dotacionales en el área de modificación.



Artículo 5. Condiciones de altura.

1. El número de plantas es el establecido en las tablas anteriores por parcelas y, en su caso, por subparcela.
2. Las rasantes para establecer la cota de referencia son las establecidas, de manera orientativa, en el plano O.05. "Rasantes y cotas de la ordenación". Será el proyecto de edificación el que determine las rasantes interiores hacia el espacio libre en función de las pendientes necesarias, tanto por accesibilidad como por evacuación natural de aguas pluviales.
3. Dependiendo de donde se sitúe la edificación dentro de la parcela, los criterios para la medición de las alturas varían entre parcelas.
4. Las parcelas **P7, P8, P9, P10, P11, P12 y P14** independientemente de que las fachadas se sitúen sobre la rasante oficial o no, se registrarán en todos los casos por las determinaciones del Capítulo 3 de las Ordenanzas de Edificación.

En las edificaciones en que se permita el uso de viviendas en planta baja, se deberá garantizar la correcta ventilación de las mismas hacia los espacios libres evitando la solución del patio inglés.

5. Las parcelas **P5, P6, P13, P15, P16 y P17**, tienen determinaciones específicas debido a la singularidad de su formalización y su ubicación dentro de cada manzana.
6. La edificación de la **Parcela P5**, a efectos de fijar las alturas, se divide en dos subparcelas:
 - La edificación de la **subparcela P5-A**, tomará como rasante la cota del vial A01, al norte, siguiendo las determinaciones del Capítulo 3 de las Ordenanzas de Edificación. El espacio libre resultante del retranqueo se adaptará a la pendiente del vial mediante rampas o plataformas escalonadas.
 - La edificación de la **subparcela P5-B**, tomará como rasante la resultante de la urbanización del espacio libre público, pudiendo establecerla el propio proyecto de edificación en el caso que no estuviera fijada.
7. La edificación de la **Parcela P6**, a efectos de fijar las alturas, se divide en dos subparcelas:
 - La edificación de la **subparcela P6-A**, tomará como rasante la cota del vial A01, al norte, siguiendo las determinaciones del del Capítulo 3 de las Ordenanzas de Edificación. El espacio libre resultante del retranqueo se adaptará a la pendiente del vial mediante rampas o plataformas escalonadas.

- La edificación de la **subparcela P6-B**, tomará como rasante la resultante de la urbanización del espacio libre público, pudiendo establecerla el propio proyecto de edificación en el caso que no estuviera fijada.
8. Las edificaciones de las **Parcelas P13, P15, P16 y P17**, se localizarán sobre un plano horizontal siendo el proyecto de edificación el que fije la cota de dicho plano en función del espacio libre colindante.
 9. Dependiendo del número de plantas la altura máxima de la edificación referida a la altura de cornisa desde la cota de referencia será la establecida por el PGO y que se señalan a continuación:
 - 5 plantas: diecisiete con veinticinco (17,25) metros
 - 6 plantas: veinte con cincuenta (20,50) metros
 - 7 plantas: veintitrés con setenta y cinco (23,75) metros
 - 8 plantas: veintisiete (27) metros
 - 9 plantas: treinta con veinticinco (30,25) metros
 10. Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima son las establecidas por las Ordenanzas de Edificación, estando expresamente prohibidos los cuartos de lavar.

Artículo 6. Condiciones de composición y forma de las edificaciones.

1. La formalización en planta de la edificación indica ocupación máxima, lo cual no es impedimento para que se puedan fraccionar las piezas en planta baja pudiendo trasladar ese fraccionamiento al resto de las plantas del edificio a fin de enriquecer la estética del proyecto.
2. La composición y materiales de las fachadas atenderán a lo dispuesto en las Ordenanzas de Edificación, teniendo en cuenta que tienen consideración de fachada todos los linderos de la edificación, excepto, en los muros medianeros resultantes de segregaciones.
3. La composición de la edificación, es libre. En las edificaciones con alineación a vial se permiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en Las Ordenanzas de Edificación. En el resto de edificaciones se permiten volados con un saliente máximo de 1,50 mts. a partir del segundo forjado sobre rasante.
4. No se permite el uso de colores brillantes o metalizados.
5. Las cubiertas serán siempre planas, intransitables y preferentemente ajardinadas.
6. Las determinaciones para la ejecución de las cubiertas estarán a lo establecido por las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 7. Espacios libres de parcela.

1. Los espacios libres de parcela deberán resolver las posibles diferencias de cota entre la edificación y los viales y espacios libres públicos colindantes por medio de plataformas, rampas o escaleras, procurando generar una continuidad con la urbanización, evitando, en la medida de lo posible, la generación de muros o desniveles con respecto a los anteriores.
2. En aquellas parcelas de topografía irregular y que exista uso de vivienda en planta baja, el espacio libre deberá diseñarse respetando las condiciones de ventilación y privacidad de la vivienda evitando la solución del patio inglés.
3. Siempre que la dimensión y formalización del espacio libre lo permita, se deberá destinar al menos el treinta por ciento (30%) de la superficie a la plantación de especies vegetales.
4. Sobre rasante no se permitirá ocupar la superficie libre con ningún tipo de elemento de construcción permanente excepto rampas de acceso a garaje y las piscinas siempre que se separen al menos un (1) metro de los linderos laterales o traseros de la parcela y sean compatibles con la superficie exigida de plantación vegetal.
5. De forma excepcional, cuando no sea posible otra solución, se permitirá la ocupación de los espacios libres con la instalación de ascensores, rampas o plataformas elevadoras que se dispongan en edificios existentes para la mejora de sus condiciones de accesibilidad o los elementos derivados de las obras acometidas para reducir al menos, en un treinta por ciento (30%) la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio en aplicación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas o aquellas que la sustituya, en las condiciones expresadas por ésta.
6. Bajo rasante se permitirá ocupar la zona de retranqueos a linderos.

Figura 2.-Rasantes y cotas de los viales y espacios libres orientativas para la medición de alturas de las edificaciones.



Artículo 8. Cerramiento de parcela.

1. Las parcelas con edificaciones retranqueadas de la alineación oficial podrán tener o no cerramiento.
2. En el supuesto de optar por el cerramiento, este se situará en la alineación oficial, y se resolverá con una valla de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) de altura máxima, formada por elementos ciegos de altura comprendida entre los veinte centímetros (0,20 m) y un metro y veinte centímetros (1,20 m), completando la altura máxima total permitida mediante protecciones diáfanas estéticamente admisibles o pantallas vegetales.
3. En el supuesto de no optar por el cerramiento de la parcela, se podrá autorizar el tratamiento de la zona de retranqueo como ampliación de la acera. En este caso deberá hacerse transmisión del uso al Ayuntamiento.

Artículo 9. Compatibilidad y localización de usos.

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.
2. Usos vinculados en plantas bajo rasante: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento, excepto en las subparcelas P5-B y P6-B.
3. Usos complementarios:
En planta baja e inferiores a la de Vivienda:
 - Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
 - Comercio, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I y Tipo II.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Recreativo-Ocio, la subcategoría consumo-comida y bebidas Tipo I y Salas de Reunión Tipo I.
 - Servicios Comunitarios.
 - Servicios Públicos, en todas sus categorías, excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
 - Garaje-Aparcamiento en aquellos supuestos en el que el desnivel de la parcela lo permita.

- En las parcelas destinadas a vivienda sometidas a algún régimen de protección, se permite el uso de vivienda en planta baja en convivencia con los anteriores, con los condicionantes que establece el PGO.

En planta de Vivienda:

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

4. Usos alternativos:

- Residencia Comunitaria.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Servicios Comunitarios.
- Servicios Públicos, en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, y Servicios de Correos y Telecomunicaciones.

5. Usos autorizables:

- Comercial en las subcategorías de Local Comercial y Grandes Superficies.
- Recreativo-Ocio en todas las subcategorías tipo II.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

3.2 NORMAS PARA LA PARCELA COMERCIAL (Pc). SECTOR "UZO-04. TAMARACEITE SUR".

Esta Norma es de aplicación para la parcela comercial, Pc-1, de carácter complementario al parque comercial existente y grafiada en el Plano de Ordenación O.01 "Ordenación Propuesta" del anexo de planos de esta modificación.

Artículo 1. Condiciones de parcela.

A efectos de segregación, la superficie de parcelas será igual o superior a seiscientos (600) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal de todas ellas deberá ser igual o superior a veinte (20) metros.

Artículo 2. Obras y actividades admisibles.

Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.

Artículo 3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

La posición de la edificación o edificaciones en la parcela se situará con un retranqueo mínimo de 5 metros respecto a la alineación oficial, mientras que los retranqueos lateral y trasero serán los necesarios para el desarrollo de la actividad. La superficie de retranqueos se podrá destinar a zona de aparcamiento asociado.

Artículo 4. Condiciones de edificabilidad y ocupación de las parcelas y altura máxima de la edificación.

Las condiciones de superficie, edificabilidad, ocupación y altura de la edificación serán las establecidas a continuación.

a. Parcela Pc-1.

- Superficie: 4.283 m²
- Ocupación sobre rasante: 50 %
- Ocupación bajo rasante: 100%
- Edificabilidad: 2.750 m²c
- Coef. Edificabilidad: 0,60 m²c/m²s

PARCELA	SUBPARCELA	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie de Subparcela (m ²)	Altura. Nº de Plantas Máximo	Coef. Edificabilidad Parcela (m ² /m ²)	Edificabilidad TOTAL (m ² c)	Coefi. Edif. Por alturas	Edificabilidad por subparcelas (m ² c)	Edificabilidad Residencial (m ² c)	Edific. Comercial exclusivo (m ² c)
Pc1	Pc1	4.283	4.283	2	0,60	2.570	0,60	2.570		2.570

Artículo 5. Condiciones de altura.

1. Para la medición de alturas se tomará como rasante el vial A09, siguiendo las determinaciones del Capítulo 3 de las Ordenanzas de Edificación.
2. La altura reguladora máxima medida a cara inferior del último forjado o intersección de cubierta con los paramentos de fachada, se determinará conforme a las necesidades específicas de los usos que se hayan de establecer sin sobrepasar los ocho metros (8 mts).

Artículo 6. Condiciones de composición y forma.

1. Por su localización próxima al tejido urbano residencial y espacios libres, la fachada se ejecutará con un carácter más urbano.
2. En general, la totalidad de la fachada deberá ir revestida con materiales de primera calidad que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos de enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc., así como otros acabados del tipo, gresite, ladrillos vidriados, fibrocemento y los acabados rugosos tipo gotelé, cotegrán, tirolesa y vidrio machacado.
3. Las cubiertas serán planas intransitables, siguiendo para su ejecución las determinaciones establecidas por las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 7. Cerramiento de parcela.

1. Las parcelas con edificaciones retranqueadas de la alineación oficial podrán tener o no cerramiento.
2. En el supuesto de optar por el cerramiento, este se situará en la alineación oficial, y se resolverá con una valla de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) de altura máxima, formada por elementos ciegos de altura comprendida entre los veinte centímetros (0,20 m) y un metro y veinte centímetros (1,20 m), completando la altura máxima total permitida mediante protecciones diáfanas estéticamente admisibles o pantallas vegetales.

Artículo 8. Condiciones particulares.

1. En esta parcela es de aplicación las condiciones particulares de la clase Terciario que establece el artículo 2.6.8.i) del Título 2 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO.

Artículo 9. Condiciones de uso.

1. Uso cualificado:
 - Comercial en las subcategorías que establece el Artículo 2.6.7.2.b) del Título 2 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO.
2. Usos complementarios:
Bajo rasante:
 - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
Sobre rasante:
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Artículo 2.6.7.2.d) del Título II de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO.
3. Usos alternativos:
 - Espacio Libre.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Servicios Comunitarios.
4. Usos autorizables:
 - Transporte y Comunicaciones, en todas sus categorías.

3.3 NORMAS PARA LAS PARCELAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO (ES). SECTOR "UZO-04. TAMARACEITE SUR".

Esta Norma es de aplicación para la parcela ES-2, grafiada en el Plano de Ordenación O.01 "Ordenación Propuesta" del anexo de planos de esta modificación.

Artículo 1. Condiciones de parcela.

La parcela es única e indivisible.

Artículo 2. Obras y actividades admisibles.

Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.

Artículo 3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

La edificación podrá posicionarse en la parcela con total libertad proyectual, sin otras limitaciones que las que deriva de los parámetros urbanísticos establecidos a continuación.

- Superficie: 1.931 m²
- Ocupación: no se establece
- Altura máxima: 2 plantas
- Edificabilidad: 699,37 m²c
- Coef. Edificabilidad: 0,36 m²c/m²s

Artículo 4. Condiciones de composición y forma.

1. Los criterios que regulan la composición de la edificación son de total libertad sin otras limitaciones que las que derivan de los parámetros urbanísticos establecidos para la manzana y de las necesidades del uso característico.
2. Respecto a la regulación de altura se estará a la que resulte necesaria para la adecuada funcionalidad de la estación de servicio estableciéndose como altura máxima en cuanto a niveles, 2 plantas.

Artículo 5. Condiciones de uso.

Los parámetros de aplicación serán los establecidos por el PGO en el Capítulo 4.15, del Título IV, de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, **Normas para las parcelas calificadas con Uso Estación de Servicio**, en lo referente a **parámetros de uso**.

3.4 NORMAS PARA LAS PARCELAS DOTACIONALES (PD). SECTOR "UZO-04. TAMARACEITE SUR".

Esta Norma es de aplicación para las parcelas PD.01, PD.02 y PD.03, grafiadas en el Plano de Ordenación O.01 "Ordenación Propuesta" del anexo de planos de esta modificación.

Artículo 1. Condiciones de parcela.

La superficie mínima de parcela edificable únicamente estará condicionada por las necesidades funcionales de implantación del tipo de uso que se decida desarrollar.

Artículo 2. Obras y actividades admisibles.

Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.

Artículo 3. Parámetros de aplicación.

1. La parcela PD.01 y PD.02 tendrán como aplicación los parámetros normativos del Capítulo 4.6 del Título IV de las Normas Pormenorizadas del PGO, "Normas para parcelas calificadas con uso Cultural" y la Ordenanza Municipal de Edificación.
2. La parcela PD.03 tendrá como aplicación los parámetros normativos del Capítulo 4.2 del Título IV de las Normas Pormenorizadas del PGO, "Normas para parcelas calificadas con uso Educativo" y la Ordenanza Municipal de Edificación.
3. Las alturas máximas permitidas son:
 - PD.01: 3 plantas
 - PD.02: 2 plantas.
 - PD.03: 3 plantas.

3.5 NORMAS PARA LAS PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES (EL).

SECTOR "UZO-04. TAMARACEITE SUR".

Esta Norma es de aplicación para las parcelas calificadas como espacios libres y grafiadas con el epígrafe EL en el Plano de Ordenación O.01 "Ordenación Propuesta" del anexo de planos de esta modificación.

Artículo 1. Condiciones de las parcelas.

1. Las parcelas de aplicación son las grafiadas en el plano de Ordenación y que se corresponden con las parcelas numeradas como EL-01, EL-02, EL-03, EL-04, EL-05, EL-06 y EL-07.
2. Se permite la parcelación y/o la segregación cuando sea necesario para albergar los usos permitidos.

Artículo 2. Parámetros de aplicación.

Las condiciones de superficie de manzana, así como la edificabilidad, ocupación y altura de las posibles instalaciones a localizar en ellos serán determinadas por la Categoría que le corresponda de acuerdo con el artículo 4.1.5 del Capítulo 4.1, Título IV, de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada y que se señalan en el cuadro adjunto.

Parcela	Superficie (m ²)	Norma PGO-2012
EL-01	32.322*	EL Categoría IV
EL-02	1.132	EL Categoría II
EL-03	20.061*	EL Categoría III
EL-04	11.928	EL Categoría III
EL-05	14.366	EL Categoría III
EL-06	1.868	EL Categoría II
EL-07	12.678*	EL Categoría III
TOTAL	94.355	

* En el EL-01, EL-03 y el EL-07 no están descontados los 6.000 m², 5.000 m² y 5.000 m², respectivamente, destinados a instalaciones deportivas al aire libre.

Artículo 3. Parámetros tipológicos.

1. Los espacios libres deberán resolverse mediante plataformas cuyas pendientes estarán a lo que disponga la legislación en materia de accesibilidad. Cuando por motivos de accesibilidad (excesiva pendiente), no sea posible la conexión continua entre las distintas plataformas, la diferencia de cota entre ellas no podrá exceder de tres (3) mts. debiendo preverse la ejecución de rampas y escaleras.
2. En el plano de ordenación O.4 "Rasantes y cotas de la ordenación", se establece una delimitación orientativa de la división en plataformas de cada Espacio libre anteriormente señalado. Esta podrá modificarse a criterio del proyectista si al ejecutar la urbanización las cotas del terreno sufrieran cambios.
3. En el EL-03 se deberá desarrollar una plataforma tránsito colindante al Barrio de Tamaraceite, con una sección de 5,00 mts en los puntos más cercanos a las edificaciones que permita el acceso rodado a los garajes existentes y a los de nueva ejecución.

Artículo 4. Condiciones de uso.

1. Serán de aplicación las determinaciones para los usos establecidos por el PGO en el Capítulo 4.1, Título IV, de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, Norma para las parcelas calificadas como Espacio libre, en función de la categoría en que se incluya con las siguientes matizaciones.
2. Se permite la ejecución de accesos rodados a las parcelas residenciales y dotacionales para vehículos particulares, así como para vehículos de servicios públicos de limpieza, seguridad y emergencia.
3. En aquellas edificaciones que lindan con el EL-03, se permite la ejecución de garajes en las edificaciones de nueva planta, así como el acceso rodado a los mismos y a los ya existentes. Asimismo, se permite el acceso rodado a través del EL-05 a la parcela residencial P13.
4. En las parcelas EL-01, EL-03 y EL-07, se deberá destinar, 6.000 m², 5.000 m² y 5.000 m² respectivamente, de su superficie a usos deportivos al aire libre.
5. En la parcela EL-07, se permite destinar un 20% de superficie a Servicios Públicos en la categoría de Seguridad y Protección.

3.6 NORMAS PARA LAS PARCELAS DESTINADAS A VERDE VIARIO (VV). SECTOR "UZO 04. TAMARACEITE SUR".

Esta Norma es de aplicación para las parcelas calificadas como verde viario y grafiadas con el epígrafe VV en el Plano de Ordenación O.01 "Ordenación Propuesta" del anexo de planos de esta modificación.

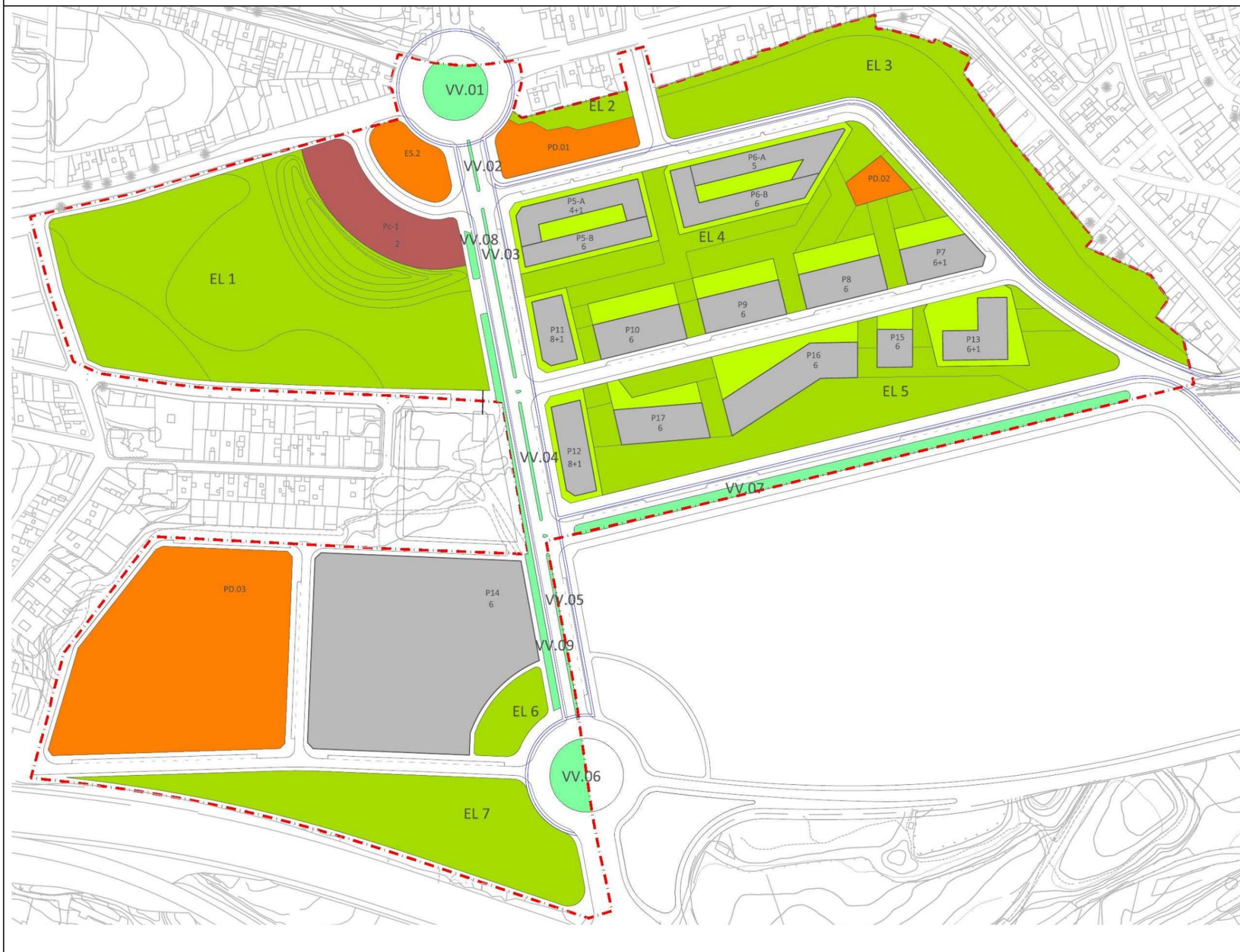
Artículo 1. Condiciones de las parcelas.

1. Las parcelas de aplicación son las grafiadas en el plano de ordenación y que se corresponden con las parcelas numeradas como VV.01, VV.02, VV.03, VV.04, VV.05, VV.06, VV.07, VV.08 y VV.09.
2. No se permite la parcelación ni la segregación.

Artículo 2. Parámetros de aplicación.

1. Son de aplicación los parámetros normativos de los artículos 2.7.8 y 2.7.9 del Capítulo 2.7, del Título II, de las Normas Pormenorizadas del PGO.

Figura 3.-Numeración de Espacios Libres (EL) y verde viario (VV)



3.7 ORDENANZAS AMBIENTALES.

Tendrán la condición de normas de obligado cumplimiento respecto a las presentes Ordenanzas, el conjunto de medidas ambientales expuestas en el apartado correspondiente de la evaluación ambiental del presente Sector, en los términos expresado en el mismo.

En caso de contradicción de lo expuesto en dicho apartado con la regulación que a continuación se detalla, primará lo referido en el citado capítulo de medidas ambientales y en la mejor opción técnica para su desarrollo y viabilidad ambiental o paisajística.

Artículo 1.- Aplicación.

Se aplicará en el momento inmediatamente anterior al inicio de las obras, durante las mismas y, cuando proceda, durante el desarrollo funcional del nuevo ámbito urbano.

Artículo 2.- Determinaciones de aplicación para la preservación de especies.

1.- Se conservarán los especímenes vegetales de interés que a continuación se enumeran, considerándolos como parte de las cualidades ambientales del nuevo espacio urbano:

- Palmera (*Phoenix sp.*).
- Tajinaste blanco de Gran Canaria (*Echium decaisnei*).
- Tarajal (*Tamarix canariensis*).
- Verol (*Aeonium manriqueorum*).
- Cualquiera otra especie que se encuentre asilvestrada en el sector y se integre en alguno de los instrumentos legales de protección.

2.- A tal efecto, durante el desarrollo de la urbanización se dará prioridad a su conservación en el mismo emplazamiento, en condiciones de suficiente viabilidad natural. En caso de confrontación con el uso ordenado o con el desarrollo de las obras se reemplazará a alguno de los espacios libres del sector, siendo preferente su localización en el Sistema General del cauce de barranco.

3.- Se aplicará los mismos mecanismos de conservación o reemplazamiento en condiciones de viabilidad natural y calidad del entorno a los individuos del lagarto de Gran Canaria (*Gallotia stheleni*).

Artículo 3- Protocolo de actuación

Por lo que se refiere a los individuos para los que se ha determinado el reemplazamiento, las superficies para su acogida definitiva recibirán un acondicionamiento ambiental que garantice su viabilidad natural y su mantenimiento integrado en las condiciones paisajística del entorno.

Previamente al comienzo de las obras, y contando con la debida autorización de la Administración competente, se procederá a efectuar el trasplante de los especímenes afectados, aplicando los siguientes protocolos:

- El trasplante se iniciará mediante la excavación de una zanja alrededor del perímetro de la base de cada individuo mediante retroexcavadora, con dimensiones 0,70 m de ancho y 1 m de profundidad, (como dato orientativo), cortando las raíces a esa distancia.
- A las raíces cortadas, una vez extraída la planta, se les dará un tratamiento con betún de noruega para evitar infecciones y ayudar a una rápida cicatrización.
- Antes de extraer el ejemplar se le marcará con una señal de pintura el Norte, para posteriormente guardar la misma orientación en el trasplante.
- Una vez extraída la planta, se procederá a dejarla cicatrizar sobre el terreno, debidamente colocada para evitar daños, durante 3-5 días, antes de proceder a su nueva plantación.
- La época vegetativa más favorable para proceder a realizar los trasplantes es de octubre a abril.
- El hoyo de la nueva ubicación será dimensionado de forma que alrededor del diámetro quede un espacio mínimo de 0.40 m y una profundidad por debajo del límite inferior del sistema radical un espacio mínimo de 30 cm. En el fondo del hoyo se introducirá tierra de cabeza, fertilizada con Nitrofosca y turba, situando encima una capa de tierra vegetal para que no haya contacto directo entre el fertilizante y las raíces de la planta. El relleno del resto del hoyo se efectuará con tierra vegetal, turba y Nitrofosca permanente o similar.
- El primer riego será intenso, de unos 15 litros/ejemplar, posteriormente se hará dos veces por semana durante los tres primeros meses, a una dosis media de 10 litros/planta. Las características del agua a utilizar para realizar estos riegos deben ser la siguiente: pH comprendido entre 6 y 8, conductividad eléctrica a 25°C menor de 2,25 mmhos/cm, y el oxígeno disuelto deberá ser inferior a 2 gr/l.
- En el caso particular de las palmeras, siguiendo las recomendaciones de la Administración competente, el trasplante se iniciará (con anterioridad al comienzo de las obras, en función

del Plan de Etapas de desarrollo), mediante el desfronde del 50% del cogollo para posteriormente ser atado, y el marcado en el tronco del lado de la palmera orientado al Norte para guardar la misma orientación en nuevo emplazamiento. El trasplante podrá realizarse en una o dos fases; en ambos casos, el cepellón que se excave deberá tener un diámetro 2 ó 3 veces el perímetro de la talle de la palmera y una altura de 1 ó 2 veces el citado perímetro.

- Una vez extraído el cepellón, se fabrica en torno a éste un enrejado de tela metálica, recubierta a continuación con escayola, de manera que llegue completo al lugar de plantación sin presentar roturas ni resquebrajaduras, constituyendo un compacto. Tras seis meses, este macetón abierto aún por la base, permite a las raíces de la palmera progresar, hecho que se constata porque la palmera llega a generar nuevos pírganos. En este estado, se sujeta la palmera con vientos para evitar su caída, y se le suministra agua y nutrientes hasta el momento del trasplante.
- Al año siguiente, en la misma época, tras cortar los pírganos viejos, así como flores y frutos, se deberán atar los pírganos restantes a modo de penacho para protegerlos de la desecación solar y del aire, se terminarán de cortar las raíces de la base del cepellón, y tras elevarla por el tronco (evitando rozaduras), se podrá trasladar a su nuevo emplazamiento en un hoyo de volumen mayor al del cepellón, sujetando de nuevo el ejemplar con 4 vientos que eviten su caída en el fondo del hoyo, para posteriormente introducir en el mismo tierra de cabeza fertilizada con nitrofosca y $\frac{3}{4}$ partes de una paca de turba, situando encima una capa de tierra vegetal para que no haya contacto directo entre el estiércol y las raíces de la planta y respetando su orientación Norte. Se regará abundantemente y, tras el enraizamiento, podrá empezarse con el suministro de abonos de liberación lenta.
- La época vegetativa más favorable para proceder a realizar el trasplante de palmeras es de mayo a septiembre, cuando la sequedad y altas temperaturas detienen el crecimiento de las plantas.
- El primer riego será profundo, de unos 50 litros por individuo vegetal, en el caso de los especímenes de mayor porte, reduciéndose esta cantidad hasta un mínimo de 25 litros para las palmeras de menor altura. Posteriormente se hará dos veces por semana, durante los tres primeros meses, con una dosis media de 5-25 litros por palmera.
- La característica del agua a utilizar para realizar estos riegos debe ser la siguiente: el pH debe estar comprendido entre 6 y 8; la conductividad eléctrica a 25°C debe ser menor de 2,25 mmhos/cm; y el oxígeno disuelto deberá ser inferior a 2 gr/l.

Artículo 4.- Determinaciones de aplicación para la conservación y recuperación de la tierra vegetal.

1- Localización e identificación.

El suelo afectado a preservar tiene unas potencias medias de alrededor de 0.50 m y se corresponde con vertisoles cálcicos.

Se distribuyen en la mitad oriental de la parcela y en algunos espacios aislados de la zona occidental.

La capacidad del recurso estimado se extiende sobre una superficie total no inferior a 124.000 m². lo que representa un volumen de al menos 62.000 m³.

Esta cubierta edáfica se mantendrá, evitando pérdidas por erosión, la sobre posición de escombros o materiales de construcción, etc., y se tratará con enmiendas adecuadas cuando se presente en ámbitos destinados al acondicionamiento como zona verde; y se retirará de las zonas afectadas por el desarrollo edificatorio y la ejecución de la red viaria, tratándose y almacenándose en lugares adecuados para su posterior utilización en las labores de acondicionamiento de los espacios libres destinados a jardines privados y en enmiendas durante el acondicionamiento de zonas verdes públicas. Para ello es fundamental conservar dichas capas de tierra vegetal, tratando separadamente el suelo edáfico y las capas geológicas inferiores.

Para que este suelo conserve sus características iniciales y sea utilizable en el ajardinamiento de estos espacios será necesario tratarlo adecuadamente, para lo cual, antes del comienzo de cada etapa de acondicionamiento del terreno para la acogida del uso previsto, se procederá como al siguiente protocolo:

2- Retirada, manejo y almacenamiento de la capa de suelo.

Se deberán realizar las labores de retirada con sumo cuidado para evitar compactaciones que destruyan la estructura del suelo, la muerte de microorganismos aeróbicos, riesgo de contaminación, etc.

Para evitar esta compactación durante el proceso de retirada se evitará manipular la tierra si no está seca o como mínimo presenta un grado de humedad menor del 75%, cuestión que, en la zona concreta de estudio, debido a sus características climáticas, queda suficientemente resuelta excepto en las 12 horas siguientes a cualquier precipitación directa sobre la zona.

Se dispondrán igualmente refugios similares en el Sistema General de Espacios Libres en el entorno del Barranco de Tamaraceite.

Artículo 5.- Determinaciones de aplicación para la reutilización de la tierra vegetal.

1.- Para el acondicionamiento de zonas verdes de la ordenación se reutilizarán los recursos edáficos que fueron retirados y acopiados en la fase previa a las obras. La reutilización se realizará sobre el terreno seco, con maquinaria de ruedas de goma y asegurando la no compactación del suelo.

2.- Se escarificará la superficie de cada capa de 15 cm de espesor antes de cubrirla, y de no menos de 65 cm si el material sobre el que se fuera a extender estuviera compactado, para favorecer el buen contacto entre los sucesivos mantos de material previniendo la laminación en capas, la mejora de la infiltración y el movimiento del agua, al mismo tiempo que se evita el deslizamiento de la tierra extendida y se facilita la penetración de las raíces de las especies que se planten. Además, se evitará el paso de maquinaria pesada sobre el material ya extendido.

3.- Si al terreno vegetal no se le ha dado un abono previo, será conveniente la aplicación al hoyo de materia orgánica y abono mineral para facilitar el arraigo de las especies que se vayan a plantar.

4.- En las zonas verdes delimitadas por la Ordenación Pormenorizada y muy especialmente en las establecidas junto al borde septentrional de la superficie como solución de continuidad entre los núcleos urbanos existentes y el nuevo desarrollo, se reservarán espacios en los que se recrearán hábitculos idóneos para facilitar refugio y escondite -muros de piedra natural, rocallas, etc., a la especie de lagartos de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*).

De existir en dichos ámbitos lugares que ya funcionan como lugares de especial concentración de esta especie, se mantendrá su situación, debiendo dichos entornos ser objeto de mejora y ampliación en lo que respecta a la capacidad de acogida de nuevos individuos.

Para la configuración de estos refugios se empleará la piedra natural que actualmente conforma muros agrícolas en el interior del Sector.

En el entorno inmediato de estos enclaves se plantarán especies vegetales cuyas hojas, tallos o frutos forman parte de la dieta habitual de esta especie, en particular de balos (*Poclama pendula*), salvia canaria (*Salvia canariensis*), tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*), y de palmeras datilíferas (*Phoenix dactylifera*). En todo caso, los refugios deberán permanecer siempre bien soleados, por lo que se deberá evitar la plantación de especímenes arbóreos en su proximidad.

Estos espacios verdes funcionarán como lugares idóneos en los que se refugiarán los especímenes de *Gallotia stehlini*, así como de las otras especies de reptiles, que se vean desalojados por las obras.

5.- Se dispondrán igualmente refugios similares en el Sistema General de Espacios Libres en el entorno del Barranco de Tamaraceite.

Artículo 6.- Carácter vinculante de las medidas ambientales y del programa de vigilancia ambiental desarrollados en el Estudio Ambiental Estratégico.

A los efectos del desarrollo del Sector, el Programa de Vigilancia Ambiental desarrollado en el Estudio Ambiental Estratégico tendrá carácter vinculante y las medidas correctoras y/o de conservación en él contenidas, carácter subsidiario de las presentes Ordenanzas Ambientales.

Artículo 7. – Condiciones para la implantación de arboleda y zona verde entre el Casco Histórico de Tamaraceite y el barrio de La Suerte.

La ubicación en el espacio libre anexo por el noreste al Barrio de La suerte de un parque arbolado y zona verde debe cumplir las siguientes premisas:

- a) Que el arbolado se integre de manera planificada por individuos de porte pequeño, mediano y grande.
- b) Que se utilicen especies afines y adaptables al piso bioclimático en el que se inserta el espacio urbano. Minimizando en lo posible los costes de agua y mantenimiento.
- c) Que el conjunto verde de continuidad visual y paisajística al trayecto urbano entre el Casco Histórico de Tamaraceite y el Barrio de la Suerte.

Artículo 8. – Determinaciones de aplicación para la protección y preservación específica de las poblaciones y/o individuos de *Gallotia stehlini* (lagarto de Gran Canaria).

- a) Todos los métodos de captura a emplear deberán de garantizar la integridad de los ejemplares capturados, adoptando los métodos de manejo indicados en los protocolos científicos establecidos de cara a evitar cualquier daño o situación de máximo stress en cada uno de los individuos.
 - b) Los hábitculos y medios de transporte utilizados en el traslado de los ejemplares deben garantizar la idoneidad y cumplimiento de las condiciones dispuestas para el traslado de fauna según la normativa específica y los protocolos técnicos legalmente establecidos.
 - c) Obligatoriedad de realizar un seguimiento post traslado que garantice la adaptación de la comunidad y los individuos reubicados a las condiciones del nuevo hábitat, observando y corrigiendo las potenciales amenazas que pudieran originarse en la nueva ubicación.
- Además, serán de aplicación las medidas ambientales previstas en el Estudio Ambiental Estratégico para el traslado viable de los ejemplares de lagarto de Gran Canaria que se encuentren durante las obras de urbanización y edificación hacia el nuevo parque urbano junto al barrio de La Suerte o hacia el lagartario ya existente a lo largo del cauce del Barranco de Tamaraceite.

4 PLAN DE ETAPAS.

Atendiendo a lo dispuesto en el Art. 62 del Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978, el PGO-2012 determinó un Plan de Etapas para el UZO-04 consistente en dos etapas diferenciadas en función de las previsiones de inversión que existían en ese momento.

Se establecieron, a modo orientativo, dos periodos consecutivos de cuatro años para la ejecución de cada una de las etapas previstas motivadas por la situación de crisis en la que se encontraba la economía en el momento de llevar a cabo la Ordenación Pormenorizada.

Ya en su momento, los indicadores económicos disponibles, permitían intuir que las inversiones ligadas a las manzanas que conformaban el Área de Oportunidad de usos Terciarios (TS.7, TS.8.1, TS.8.2, y TS.8.3) se desarrollarían en un plazo de tiempo más certero, habida cuenta los compromisos firmes adquiridos al respecto por los operadores concernidos ante la Administración Municipal.

En base a lo anterior se diseñó el siguiente Plan de Etapas:

Una Primera Etapa que incluía la urbanización correspondiente a las siguientes actuaciones:

- Habilitación de la manzana destinada a la construcción de viviendas de Protección Oficial de VISOCAN
- La habilitación de la manzana dotacional D.2 (ahora PD.04) destinada a uso escolar.
- La habilitación del Vial Estructural o Rambla y de los espacios libres y áreas de juego ligados a la misma; VV.8, VV9, VV10, VV11, VV12, VV13, VV14.
- La ejecución del Bulevar y de los espacios libres y áreas de juego ligados al mismo; VV.15, VV16, VV17, VV18, así como el enlace exterior al sector que conecta a éste con la Rotonda de Circunvalación de Lomo de Los Frailes (Sistema Local de enlace con el Sistema Viario Comarcal adscrito en virtud de lo dispuesto por el apartado g) del Art. 71 del TR de la LOTENC).
- Habilitación de la manzana TS.7 (ahora TS.7 y parte TS.8.1), y las parcelas TS.8.1 (resto), TS.8.2 y TS.8.3.
- Espacio Libre EL.4.
- Habilitación de la Manzana EST.2.
- Habilitación del Tercer Carril de la Circunvalación y conexión con el Colegio Canterbury (Sistema Local de enlace con el Sistema Viario Comarcal adscrito en virtud de lo dispuesto por el apartado g) del Art. 71 del TR de la LOTENC).

En el momento presente, se han ejecutado los siguientes puntos:

- La Rambla estructural estando pendiente algunos espacios libres y áreas de juegos asociados.

- La sección norte del Bulevar y el enlace exterior al sector que conecta éste con la Rotonda de Lomo los Frailes.
- Habilitación de la manzana TS.7 (ahora TS.7 y parte TS.8.1), y las parcelas TS.8.1 (resto), TS.8.2 y TS.8.3.
- La Estación de Servicio EST.2.
- La urbanización de los viales A01, A01', A09 y A03.
- Los espacios libres ligados al corredor verde y que coinciden con el EL-4 del PGO-2012.

Para concluir esta Primera Etapa se estima un plazo de 3 años, aproximadamente.

Hay que señalar que algunas de estas actuaciones se encuentran fuera del área objeto de modificación.

Teniendo en cuenta que aún resta urbanización por finalizar se propone mantener las etapas propuestas, pero modificando los plazos previstos a fin de obtener una estimación aproximada de la culminación de la urbanización en su totalidad.

Por tanto, la Primera Etapa mantiene los mismos apartados de la urbanización previstos en la ordenación del Plan General y que aún no han finalizado con la excepción de la manzana Dotacional D.2 (PD.04) que entraría en una segunda etapa.

Para esta Primera Etapa se estima un plazo de 3 años, aproximadamente.

Culminada esta Etapa en su totalidad, la misma deberá ser recepcionada por el Ayuntamiento, una vez garantizada la continuidad de las obras de urbanización concernientes a la Segunda Etapa.

La Segunda Etapa la integra el resto del ámbito del Sector, esto es:

- La urbanización de los viales: A02, A05, A06 y A10.
- La ampliación de los viales del Barrio de La Suerte; calles San Antonio M^a Claret y Los Vieras: VIAL 1 y VIAL 2
- Los espacios libres: EL-01, EL-02, EL-03, EL-04, EL-05, EL-06 y EL-07.
- La habilitación de las manzanas dotacionales: PD.01, PD.02 y PD.03.

Culminada esta Etapa en su totalidad, la misma deberá ser recepcionada por el Ayuntamiento.

En esta Segunda Etapa se estima un plazo de ejecución de 4 años, aproximadamente.

En consecuencia, el horizonte previsto para finalización de la urbanización sería el año 2025.

5 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

El presente estudio se realiza en función a la distribución de viales y espacios libres planteada en la presente Modificación del sector UZO-04 "Tamaraceite Sur".

5.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

5.1.1. Viales

Los viales se han dividido en función del estado de ejecución de las infraestructuras a lo largo de su traza.

Los viales denominados Vial A04 y Vial Estructurante o Rambla central (norte-sur), señalados en los planos de Ordenación O.06 y O.07 Urbanización – Secciones Viales, se han ejecutado durante la primera fase del proyecto de urbanización el movimiento de tierras, colectores principales de saneamiento y pluviales, se ha completado la plataforma de rodadura y se ha desarrollado una de las aceras. En este momento, también se encuentran ejecutados los viales A01, A01', A03 y A09, a falta de una de las aceras, por lo que se determina un precio inferior para estos viales en relación con los viales de nueva ejecución.

Lo mismo sucede con los viales 1 y 2, dichos viales se corresponden con calles ya existentes y localizadas dentro de la trama urbana, en concreto se trata de las calles San Antonio María Claret y Los Viera respectivamente. Estos viales cuentan con las redes principales de servicios, pero presentan una sección inferior a la propuesta por lo que se valorarán como los anteriores, como viales a desdoblarse y/o finalizar con un precio por metro cuadrado inferior a los nuevos.

5.1.2 Espacios Libres

Todos los espacios libres son de nueva ejecución y con similar sistema materialización y acabados por lo que se establece igual precio de metro cuadrado para todos ellos excepto para el espacio libre EL-7, en el que se establecen dos precios diferentes. Uno para la superficie destinadas a actividades deportivas al aire libre y otro para el resto de la superficie en la que se llevarán a cabo actuaciones de menor entidad que en el resto de los espacios libres, debido a que parte de su superficie es el talud de sostenimiento de la GC-3, lo que impide la ejecución de movimientos de tierras y la alteración sustancial de dicha zona. Es por lo expuesto anteriormente que el presupuesto por m² para esta superficie es inferior al resto de los espacios libres.

Lo mismo sucede con el EL-1 y EL-3 donde se establecen dos precios diferentes según la superficie se destine a instalaciones deportivas al aire libre o espacio libre en general.

5.2.- VALORACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN.

Estimación de coste por m² de actuación

	€/m ²
Estimación €/m ² para viales nuevos.	160
Estimación €/m ² para finalizaciones y desdoblamientos.	110
Estimación €/m ² Espacio libre	50

Cálculo de los costes de viales y espacios libres.

<i>Viales FASE 1. Finalización de viales.</i>							
Denominación	Longitud	Anchos			Superficie	€/m ²	Importe
		Total	Ejecutado	Pendiente			
A04	418	32,05	14,80	17,25	7.210,50	110	793.155,00
Vía estructu- rante (Rambla)	398	34,75	26,00	8,75	3.482,50	110	383.075,00
A01	252	17,20	12,50	4,70	1.184,40	110	130.284,00
A01'	152	16	11,00	5,00	760,00	110	83.600,00
A03	73	18,80	13,90	4,90	357,70	110	39.347,00
A09	110	12,20	9,20	3,00	330,00	110	36.300,00
TOTAL					13.325,10		1.465.761,00

<i>Viales FASE 2.</i>					
Denominación	Longitud	Ancho	Superficie	€/m ²	Importe
A02	335	16,5	5.527,50	160	884.400,00
A05	330	15	4.950,00	160	792.000,00
A06	145	15	2.175,00	160	348.000,00
A10	141	13,5	1.903,50	160	304.560,00
Vial 1	200,34	17,5	3.505,95	110	385.654,50
Vial 2	412	9	3.708,00	110	407.880,00
TOTAL			21.769,95		3.122.494,50

<i>Espacios libres.</i>			
Denominación	Superficie	€/m ²	Importe
EL-01	26.322,00	50	1.316.100,00
EL-01*	6.000,00	80	480.000,00
EL-02	1.132,00	50	56.600,00
EL-03	15.061,00	50	753.050,00
EL-03*	5.000,00	80	400.000,00
EL-04	11.928,00	50	596.400,00
EL-05	14.366,00	50	718.300,00
EL-06	1.869,00	50	93.450,00
EL-07	7.679,00	50	383.950,00
EL-07*	5.000,00	80	400.000,00
TOTAL	94.357,00		5.197.850,00

*Instalaciones deportivas al aire libre

RESUMEN			
	Superficie		Importe
VIALES FASE 1 (finalización)	13.325,10		1.465.761,00
VIALES FASE 2	21.769,95		3.122.494,50
ESPACIOS LIBRES	94.357,00		5.197.850,00
TOTAL IMPORTE			9.786.105,50

6 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

6.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

El PGO-2012 señala en su Estudio Económico Financiero que el análisis de sostenibilidad económica deberá centrarse en los costes de mantenimiento y conservación de los espacios públicos y la prestación de los correspondientes servicios urbanos prevista por la ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables sectorizados ordenados por el Plan General de Ordenación, entre ellos, Tamaraceite Sur (UZO-04). Es decir, la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir por dichos conceptos y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora. Esto determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

Lo realmente imprescindible es demostrar que los ingresos corrientes por aplicación de las Ordenanzas Fiscales municipales excederán a los gastos de funcionamiento, lo que supone presentar un Balance Fiscal Municipal positivo.

Así, en el apartado 6.5.4 del Estudio Económico Financiero, el PGO-2012 desarrolla la "Sostenibilidad económica UZO-04 Tamaraceite Sur".

Para el cálculo de la sostenibilidad económica de este sector se partió de las determinaciones básicas de la ordenación reflejadas en el cuadro siguiente:

	UZO-04 TAMARACEITE SUR (PGO-2012)
Superficie de viales	105.463,00 m ²
Superficie Espacios Libres	86.043,00 m ²
Puntos de luz	2.100 ptos luz
Superficie total del sector	497.737,00 m ²
Superficie construida comercial	90.421,00 m ² c
Superficie construida residencial	245.095,00 m ² c
Nº de viviendas	2.556 viv.

Hay que advertir, que con la ordenación propuesta en la presente Modificación las superficies de viales y construidas comercial y residencial reflejadas, así como, el número de puntos de luz y el número de viviendas del sector ordenado por el PGO-2012 han disminuido, por lo que, los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir por dichos conceptos serán menores.

Las superficies expresadas a continuación son en relación al sector en su totalidad, por lo que son superficies mayores que las superficies del ámbito de la presente modificación.

	UZO-04 TAMARACEITE SUR (Modificación)
Superficie de viales	43.045,70 m ²
Superficie Espacios Libres	104.421,00 m ²
Puntos de luz	861 ptos luz
Superficie total del sector	497.737,00 m ²
Superficie construida comercial	75.096 m ² c (4.597 m ² c local + 68.570 m ² c exclusivo + 1.929 m ² c estaciones de servicio)
Superficie construida residencial	173.503,00 m ² c
Nº de viviendas	1.807 viv.

6.2. VALORACIÓN DE GASTOS.

Gastos de mantenimiento y conservación de la ordenación propuesta por la Modificación

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público, etc.

En cuanto al mantenimiento de las infraestructuras consideradas, cabe decir que en cualquier estudio y evaluación económica estos costes suponen un punto importante dada la relevancia que tiene el que no sólo se realice la puesta en servicio de un espacio libre, por ejemplo, sino la prolongación en el tiempo de este servicio de una manera satisfactoria a través de las inversiones necesaria en los mismos.

Para poder calcular de manera estimada los gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización, se han tomado como referencia los coeficientes de amortización y períodos de años máximos establecidos en las tablas de amortización oficialmente aprobadas, conforme a lo establecido en el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

También se han utilizado como referencia los precios establecidos en los Pliegos de Condiciones elaborados por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para el mantenimiento de "Parques y Jardines", "Alumbrado Público" y "Tráfico".

A la hora de estimar dichos gastos, se han tenido en cuenta la ejecución de viales, la ejecución de los espacios libres, alumbrado público y señalética de tráfico y semaforización, y, los correspondientes coeficientes a aplicar sobre el coste de los mismos, excluyendo los impuestos, gastos generales, gastos de gestión y beneficio industrial.

Para la estimación de los gastos de mantenimiento y conservación, 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 transformación de este ámbito, que ascienden a 714.629,35 €. Este gasto se ha incrementado respecto al documento aprobado inicialmente motivado por el incremento de espacios libres propuestos en la presente modificación resultado de la participación ciudadana. Este gasto se distribuye según el siguiente cuadro:

GASTOS DE MANTENIMIENTO

1. Viales	
Superficie viales del sector	43.045,70 m ²
Coste unitario (*)	126,32 €/m ²
Coste total	5.437.532,80 €
Total, viales (2,5 % coef. amortización)(**)	135.938,32 €
Total, viales (repartir gasto para cada 5 años)	27.187,66 €

2. Espacios Libres	
Superficie EL ámbito	104.421,00 m ²
Coste unitario (*)	6 €/m ² /año
Total, mantenimiento EL	626.526,00 €

3. Alumbrado público	
Superficie viales ámbito	43.045,70 m ²
Cada 50 m ² hay 1 punto de luz (*)	861 pto luz
Coste unitario (**)	70 €/pto luz /año
Total, mantenimiento Alumbrado	60.270,00 €

4. Tráfico (señalética y semaforización)	
Superficie viales ámbito	43.045,70 m ²
Coste unitario (*)	0,015 €/m ² /año
Total, mantenimiento tráfico	645,69 €

TOTAL, GASTOS MANTENIMIENTO	714.629,35 €
------------------------------------	---------------------

Los gastos de mantenimiento y conservación previstos en el PGO-2012 para este urbanizable es de 626.397,47 € (apartado 6.5.4.1 del EEF), por lo que, con la nueva ordenación urbanística se produce un incremento del gasto de 88.231,88 €.

6.3. DETERMINACIÓN DE INGRESOS.

Estimación de Ingresos Tributarios de la ordenación propuesta por la Modificación.

6.3.1. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

ÚLTIMA MODIFICACIÓN

(Aprobada en Pleno de fecha 26 de noviembre de 2014 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 19 de enero de 2015).

El hecho imponible de este impuesto constituye la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obra o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Las construcciones, instalaciones u obras a que se refiere el apartado anterior podrán consistir en:

- Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta y, de cualquier clase.
- Obras de demolición.
- Obras de reformas internas o externas de edificios, salvo las que consistan en la pintura y adecentamiento de fachadas que no precisen licencias municipales de obras.
- Alineaciones y rasantes.
- Obras de fontanería y alcantarillado.
- Obras en cementerios.
- Cualesquiera otras construcciones, instalaciones u obras que requieran licencia de obra urbanística.

La base imponible está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, del que no forman parte, en ningún caso, ni impuestos, ni tasas, ni precios públicos.

La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. El valor que se aplica para el tipo de gravamen es el 4%.

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.

Para el cálculo del coste de ejecución unitario se ha tomado como referencia el coste unitario orientativo de construcción del Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria, que partiendo de un coste del prototipo medio provincial fijo de 590,09 € y aplicando los coeficientes correctores por zona, uso y tipología, obtendríamos el siguiente presupuesto de ejecución del ámbito:

	Superficie construida (m ² _c)	Coste unitario de construcción (€/m ² _c)	Estimación presupuesto ejecución material (€)
Residencial	173.503	692,32	120.119.596,96
Comercial local	4.597	346,16	1.591.297,52
Comercial exclusivo	70.499	692,32	48.807.867,68
Total			170.518.762,16

Se estima, por tanto, que, el presupuesto total de ejecución del ámbito, teniendo en cuenta la edificación, tanto residencial como complementaria, aproximadamente asciende a 170.518.762,16 €, que aplicando el 4% correspondiente al tipo de gravamen, implica un total de 6.820.750,49 €.

En este caso en concreto, al igual que se establece en el PGO-2012, 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, se obtendría una cantidad anual de 204.622,51 €.

Los ingresos por impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras previstos en el PGO-2012 para este urbanizable es de 276.194.159,75 €, y aplicando 4% de gravamen, 11.047.766,39 € (apartado 6.5.4.2 del EEF), por lo que, la cantidad anual (3%) era de 331.432,99 €. La nueva ordenación urbanística supone una merma anual de 126.810,48 €.

6.3.2. Tasa por licencia de apertura de establecimientos.

ÚLTIMA MODIFICACIÓN

(Aprobada en Pleno de fecha 29 de enero de 2016 y publicada en el BOP de fecha 21 de diciembre de 2015).

Constituye el hecho imponible de la Tasa la actividad municipal, tanto técnica como administrativa, tiende a determinar si los establecimientos industriales y mercantiles reúnen las condiciones de tranquilidad, sanidad y salubridad y cualesquiera otras exigidas por las correspondientes Ordenanzas y Reglamentos municipales o generales para su normal funcionamiento.

Tendrán la consideración de apertura:

- La instalación por vez primera del establecimiento para dar comienzo a sus actividades.
- La variación o ampliación de la actividad desarrollada en el establecimiento, aunque continúe el mismo titular.
- La ampliación del establecimiento y cualquier alteración que se lleve a cabo en este y que afecte a las condiciones señaladas en el número 1 de este artículo, exigiendo nueva verificación de las mismas.

Se entiende por establecimiento industrial o mercantil toda edificación habitable, este o no abierta al público, que no se destine exclusivamente a vivienda, y que se dedique al ejercicio de alguna actividad empresarial, fabril, artesana, de la construcción, comercial y de servicios que esté sujeta al Impuesto de Actividades Económicas.

Aún sin desarrollarse aquellas actividades sirvan de auxilio o complemento para las mismas, o tengan relación con ellas en forma que les proporcionen beneficios o aprovechamientos como, por ejemplo, agencias o delegaciones, sucursales de personas o entidades jurídicas o depósitos y almacenes.

La cuota tributaria se clasifica en función de la categoría de la vía en la que se encuentra el establecimiento, estableciéndose el importe en la siguiente tabla:

En vías de 1ª Categoría	736,24 €
En vías de 2ª Categoría	490,73 €
En vías de 3ª Categoría	398,77 €

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 correspondiente para esta tasa expuesta anteriormente; y por otro, la superficie media por establecimiento en cada ámbito, definida en 120 m²c para el UZO-04 de Tamaraceite; y, considerando un total de 75.096,00 m²c de complementario, y, considerando sólo el 80% de esta superficie a la hora de establecer el cálculo de esta tasa para grandes superficies comerciales, se obtiene el número de establecimientos previstos, el cual ascendería a 501 sobre los que se calculan unos ingresos totales derivados de este impuesto que ascienden a **199.783,77 €**, 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" definida en la ordenanza fiscal municipal correspondiente, cuyo valor se establece en 398,77 € por establecimiento.

Con respecto a la ordenación del PGO-2012 (243.648,47 €), esta tasa se reduce en 43.864,70 €.

6.3.3. Impuesto sobre incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

ÚLTIMA MODIFICACIÓN

(Publicada en el BOP de fecha 9 de noviembre de 2012).

El impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana; el suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado o urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un Programa de Actuación Urbanística; los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuente además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público; y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

Para determinar el importe del incremento real se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo, los siguientes porcentajes:

De 1 a 5 años	3%
De hasta 10 años	3%
De hasta 15 años	3%
De hasta 20 años	2,9%

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 50 €/m², tomando como referencia que el valor de venta del suelo para este ámbito es de 100 €/m². Partiendo de 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 746.605,50 €.

En este caso, el ingreso anual coincide con el previsto en el PGO-2012 por ser la misma superficie de suelo urbanizable (superficie total del ámbito con sistema general).

6.3.4. Impuesto sobre bienes inmuebles.

ÚLTIMA MODIFICACIÓN

(BOP nº 144 de fecha 30 de noviembre de 2020; entrada en vigor 1.12.2020).

El tipo de gravamen del Impuesto para bienes inmuebles urbanos queda fijado en el 0,67%, para bienes inmuebles rústicos en el 0,30%, y para bienes inmuebles de características especiales definidos en el art. 2.7 de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre del Catastro Inmobiliario queda fijado en el 1,30%.

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 24.314.500 €, un valor de construcción de 148.815.568,40 €, por lo que se alcanza un valor de venta de 173.130.068,40 €. Cantidades que se obtienen de lo siguiente:

- Valor de suelo, igual que el del PGO-2012, al ser la misma superficie: **24.314.500 €**

- Valor de construcción, será inferior al del PGO-2012 puesto que hemos reducido edificabilidades. Para este cálculo se ha establecido los siguientes valores:

Módulo de construcción (catastral) actualizado al año 2021 (669,63x1,1): 736,59

Los coeficientes se obtienen del “Cuadro del valor de las construcciones” del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

USO	MODALIDAD	CATEGORÍA*	
		5	7
Residencial	Edificación abierta. Vda. VPO		0,75
	Edificación abierta. Vda. Libre	0,95	
Comercial	Comercios en edificio mixto, locales comerciales	0,95	
	Comercios en edificio exclusivo, en 1 planta	1,40	

(*) Se han fijado las categorías 5 y 7, una como media de la edificación y otra para las viviendas de protección.

USO	MODALIDAD	SUPERFICIE CONSTRUIDA	MODULO x CATEGORÍA	VALOR DE CONSTRUCCIÓN (€)	VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN (€)*
Residencial	Vda. VPO	107.066	736,59 x 0,75	59.147.808	48.481.809
	Vda. Libre	66.437	736,59 x 0,95	46.489.988	38.106.547
Comercial	Loc. comerciales	4.597	736,59 x 0,95	2.740.527,70	2.636.720,40
	Comercio excl.	70.499	736,59 x 1,40	72.700.401	59.590.492
TOTAL					148.815.568,40 €

(*) El valor de la construcción se divide por 1,22 para tenerlo por ejecución material

Por todo lo anterior, el total de ingresos procedente de la recaudación del IBI anual podrá ascender a 1.159.971,46 €, partiendo del valor catastral correspondiente a dicho ámbito de 173.130.068,40 € 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.

6.3.5. Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.

ÚLTIMA MODIFICACIÓN

(Aprobada por el Pleno de fecha 28 de octubre de 2016 y publicada en el BOP de fecha 26 de diciembre de 2016).

El impuesto sobre vehículos de Tracción Mecánica es un tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualquiera que sea su clase o categoría.

Se considera vehículo apto para la circulación el que hubiere sido matriculado en los registros públicos correspondientes y mientras no haya causado baja en los mismos. A los efectos de este Impuesto también se consideran aptos los vehículos provistos de permisos temporales y matrícula turística.

El impuesto se estima con arreglo al siguiente cuadro de Tarifas:

Tarifa I. Turismos.

	EUROS
De menos de 8 caballos fiscales	20,95
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	56,57
De 12 caballos hasta 15,99 caballos fiscales	119,42
De más de 16 caballos hasta 19,99 caballos fiscales	148,75
De 20 caballos fiscales en adelante	185,92

Tarifa II. Autobuses.

	EUROS
De menos de 21 plazas	138,28
De 21 a 50 plazas	196,94

De más de 50 plazas	246,18
---------------------	--------

Tarifa III. Camiones.

	EUROS
De menos de 1000 kg de carga útil	70,18
De 1000 a 2999 kg de carga útil	138,28
De más de 2999 kg a 9999 kg de carga útil	196,94
De más de 9999 kg de carga útil	246,18

Tarifa IV. Tractores.

	EUROS
De menos de 16 caballos fiscales	29,33
De 16 a 25 caballos fiscales	46,10
De más de 25 caballos fiscales	138,28

Tarifa V. Remolques y semirremolques arrastrados por vehículos de tracción mecánica.

	EUROS
De menos de 1000 kg y más de 750 kg de carga útil	17,67
De 1000 a 2999 kg de carga útil	27,77
De más de 2999 kg de carga útil	83,30

Tarifa VI. Otros vehículos.

	EUROS
Ciclomotores	4,42

Motocicletas de hasta 125 c.c.	4,42
Motocicletas de más de 125 c.c. hasta 250 c.c.	7,57
Motocicletas de más de 250 c.c. hasta 500 c.c.	25,15
Motocicletas de más de 500 c.c. hasta 1000 c.c.	50,28
Motocicletas de más de 1000 c.c.	100,56

Este impuesto sobre vehículos se establece con arreglo al número de viviendas establecidas en el ámbito (1.807 viviendas) junto con el número de vehículos en el mismo. Para ello, 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 153.332,98 €.

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 56,57 € por vehículo.

Con respecto a la ordenación del PGO-2012, se produce una merma de los ingresos por este impuesto, por un lado, la tarifa correspondiente a la de turismos de 8 hasta 11,99 caballos fiscales ha bajado, pasando de 61,34 € por vehículo en los cálculos del PGO-2012 a 56,57 € en la actualidad. Y, por otro lado, en la ordenación del PGO-2012 teníamos más viviendas, un total de 2.556 viviendas. En resumen, se pasa de ingresar 233.092,00 € a 153.332,98 €.

6.3.6. Impuesto sobre actividades económicas.

ÚLTIMA MODIFICACIÓN

(Aprobada en Pleno de fecha 30 de octubre de 2015 y publicada en el BOP nº 158, de fecha 21 de diciembre de 2015).

Las vías públicas del Municipio se clasifican en cinco categorías, siendo de aplicación distintos coeficientes previstos en el artículo 87 del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

El callejero Fiscal aplicable al Impuesto será el vigente, aprobado al efecto por el Pleno de la Corporación, publicado en el BOP nº156, de 28 de diciembre de 2016, hasta que se acuerde su modificación por el procedimiento establecido en los artículos 15 al 19 del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo. Las vías y lugares públicos o privados que no estén incluidos en el callejero Fiscal del Impuesto se considerarán de quinta categoría hasta el 1 de enero siguiente a su inclusión y clasificación en el mismo.

Los locales o inmuebles que lindan con vías o lugares de diferente categoría se consideraran incluidos en la de superior categoría.

Los coeficientes de situación a aplicar son los siguientes:

1ª Categoría	3,40
2ª Categoría	2,40
3ª Categoría	2,10
4ª Categoría	1,80
5ª Categoría	1,50

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.

6.3.7. 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 **2.464.316,22 €** en el primer año, reduciéndose a **1.517.926,95 €** 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	204.622,51	204.622,51
Tasa por licencia de apertura de establecimientos	199.783,77	-
Impuesto incremento valor terrenos naturaleza urbana	746.605,50	-
Impuesto bienes inmuebles	1.159.971,46	1.159.971,46
Impuesto vehículos tracción mecánica	153.332,98	153.332,98
Ingresos Tributarios TOTAL	2.464.316,22	1.517.926,95

6.4. 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-04 de Tamaraceite, a pesar de reducir los ingresos por la nueva ordenación prevista y aumentar los gastos de mantenimiento debido al incremento de espacios libres, 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 2.464.323,95 € en el primer año y a 1.517.934,68 € del segundo año

en adelante, y habiendo estimado el valor de gastos para el mantenimiento de la urbanización en 714.629,35 €, 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	2º año
Ingresos Tributarios Totales	2.464.316,22 €	1.517.926,95 €
Gastos Mantenimiento Totales	714.629,35 €	714.629,35 €
Sostenibilidad Económica	1.749.686,87 €	803.297,60 €

La sostenibilidad económica del UZO-04 Tamaraceite Sur, como suelo urbanizable ordenado por el Plan General, se desarrolló en el apartado 6.5.4 del Estudio Económico Financiero del PGO-2012, concluyendo entonces lo mismo que en esta modificación; el desarrollo de este suelo generará más ingresos que gastos para la Hacienda Pública, quedando así justificada la sostenibilidad económica del mismo, antes (PGO-2012) y ahora (Modificación del PGO en el sector UZO-04 "Plan Parcial Tamaraceite Sur").

6.5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

A efectos de este documento, y a falta de un mayor desarrollo reglamentario estatal o autonómico, 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.

7 CORRECCIONES INTRODUCIDAS EN LA PROPUESTA FINAL DEL PLAN.

Con fecha 25 de junio de 2019 fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias núm. 120 el documento de aprobación inicial de la modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, en el ámbito del Plan Parcial de Tamaraceite Sur (UZO-04). Con fecha 5 de julio de 2019 fue igualmente publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas.

En esta publicación, el documento fue sometido a información pública por periodo de 45 días hábiles, y al trámite de consulta a las administraciones afectadas en razón a su competencia.

Derivado de las alegaciones e informes presentados se han introducido modificaciones en la ordenación, expuestas en los siguientes apartados, que no suponen una modificación sustancial, ya que:

- No supone una reconsideración total del documento aprobado inicialmente.
- No afecta al ámbito del sector, sus límites y superficies.
- No se produce un incremento del aprovechamiento urbanístico.
- No supone una modificación de los usos y cesiones.

7.1. RESUMEN DE LAS CORRECCIONES INTRODUCIDAS EN LA PROPUESTA FINAL DEL PLAN.

En este apartado se desglosan todas las correcciones introducidas en la Propuesta Final del Plan, casi todas derivadas de la estimación de las alegaciones presentadas y otras correcciones de oficio de actualización y mejoras al documento.

7.1.1. Resultado de la estimación de las alegaciones y de informes recibidos.

A raíz de la estimación de las alegaciones se produce la mayor alteración de la ordenación centrada en la gran manzana destinada a parque urbano en el barrio de La Suerte trasladando las parcelas residenciales a la ubicación de las parcelas comerciales propuestas en la Versión Inicial y viceversa. Además, se introducen mejoras derivadas de los informes recibidos y desglosados en el siguiente apartado.

Estas alteraciones son las siguientes:

- Se actualizan los datos del cuadro de “comparativa, dentro del área de modificación del UZO-04, de la superficie de espacios libres, vigente y propuesta” expuesto en el

apartado 1.4.2 del documento. Se incrementan los espacios libres debido a la recalificación de los suelos de la gran manzana noroeste del sector como parque urbano, tal y como figura en el PGO vigente.

- En el apartado 2.3.1, se eliminan los viales de la Versión Inicial (vial 07 y vial 08) ya que se sustituyen las 3 manzanas de esta versión por una manzana destinada a parque urbano donde las conexiones peatonales y ciclistas con la rambla y el anillo verde propuesto quedarán garantizadas.
- En el subapartado 2.3.2.4 se elimina la referencia a los viales A07 y A08 descartados en la ordenación de la propuesta final del plan.
- En el apartado 2.3.3 relativo al “sistema de espacios libres y conectividad funcional y espacial” se actualizan las imágenes con la nueva formalización de las manzanas residenciales y de parque urbano propuesto. Además, se añade que el extremo noreste del parque urbano vigente, ahora recuperado, se destinará a parcela comercial. El parque urbano se desarrollará al margen de la parcela comercial de la que se separa por la topografía generada al preverse una colina que garantice las visuales paisajísticas naturales del parque desde el barrio de La Suerte. Asimismo, conserva la previsión de usos deportivos al aire libre ya previstas desde el PGO.
- En el apartado 2.3.4 se actualiza el número de plantas de altura, alturas máximas, previstas en la ordenación.
- En el apartado 2.3.5 dentro del subapartado a. “sobre el aprovechamiento” se incorpora, a petición del informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias, la justificación del porcentaje de minoración del 15% para las viviendas protegidas de promoción pública respecto al coeficiente de su variante de promoción privada. Se justifica que este porcentaje del 15% es la diferencia entre el valor del módulo de vivienda protegida de promoción privada en régimen general y el módulo de vivienda protegida de promoción pública en régimen especial, ambos módulos obtenidos del Instituto Canario de la Vivienda.
- En el subapartado c. “sobre el resto de la edificabilidad del sector” se actualiza la edificabilidad del equipamiento comercial exclusivo local (2.570 m²c) que disminuye de la presentada en la Versión Inicial. Se actualiza la edificabilidad total del sector lo que supone un aprovechamiento de 0,475521 UA/m². En consecuencia, se actualiza el cuadro presentado en el apartado 2.3.6 “aprovechamiento medio del UZO-04 Tamaraceite Sur”.
- Se actualiza el cuadro del apartado 2.3.7 sobre los aprovechamientos de sectores dentro del área territorial 2. Además, dado que también se ven modificados los aprovechamientos de urbanizables del área territorial 3, si bien se aportaban las hojas modificadas del PGO para sustituir lo

afectado en esta área, se añade en el documento un nuevo apartado 2.3.8 con el cuadro de aprovechamientos de sectores dentro del área territorial 3.

- En el apartado 2.3.9.2 se actualizan los datos, resultado de las modificaciones introducidas en la ordenación, que justifican el cumplimiento de los estándares de dotaciones, equipamientos y espacios libres conforme a la Ley 4/2017 en su artículo 138. Se añade que en el espacio libre EL-1 destinado a parque urbano, calificado en esta Propuesta Final, mantiene el uso deportivo al aire libre que ya contempla el PGO vigente, así que, se destinarán 6.000 m² para uso deportivo al aire libre. Esta superficie se detrae de los 11.000 m² destinados a tal fin en el EL-3 “corredor verde” que pasarían a ser 5.000 m² con el objetivo de repartir el uso deportivo en todo el sector de forma equilibrada.
- Se actualizan la imagen y el cuadro de los apartados 2.3.10 y 2.3.11.
- Se actualiza la Norma para parcelas comerciales ya que se han sustituido las dos parcelas propuestas en la Versión Inicial por una junto a la estación de servicio de la Cruz del Ovejero como estimación de alegaciones presentadas. Se desarrolla la norma para esta nueva parcela que será complementaria al parque comercial existente, formando parte del mismo, incrementando así la oferta de servicios y que compartir la misma vía de servicio con la gasolinera no altera la movilidad existente y propuesta. En este sentido, se regulan las condiciones de uso.

7.1.2. Correcciones de actualización y mejoras al documento.

En este apartado se desglosarán las alteraciones introducidas por actualizaciones debido a que la gestión y urbanización del sector a seguido desarrollándose, así como, mejoras y correcciones de errores materiales detectados en el documento de Versión Inicial.

- En el subapartado 1.1.1 se actualiza la información relativa a la modificación puntual de las submanzanas TS.7 y TS.8.1 del sector UZO-04, señalando la fecha de publicación de la aprobación definitiva.
- En el apartado 1.4 se actualiza el marco legal vigente al haber entrado en vigor nueva legislación posterior a la redacción de la Versión Inicial del documento.
- Se actualiza el apartado 2.2.3 de gestión del sector con un nuevo cuadro que pone en relación las parcelas del UZO-04 vigente con las parcelas resultantes de la modificación y sus propietarios.

- En el apartado 2.3.1, relativo al trazado viario, se actualiza la imagen con las vías ya urbanizadas. Asimismo, se añade que la conexión del residencial con el Casco Histórico se practicará a través del vial A10 que con una pendiente del 3% garantiza la accesibilidad universal.
- En el apartado 2.3.3 relativo al “sistema de espacios libres y conectividad funcional y espacial” En cuanto a la parcela dotacional de Servicios Sociales vigente en el UZO-04, se añade que en la ordenación propuesta se califica de cultural sin perjuicio, conforme a las Normas Pormenorizadas del PGO (art.4.6.6), de destinarse finalmente a cualquiera de las categorías de Servicios Comunitarios permitidas como usos alternativos para las parcelas calificadas de cultural, entre ellas la de Servicios Sociales. Por otro lado, se completa el sistema de espacios libres con la incorporación de las zonas verde viarias previstas y su cuadro de superficies que en la Versión Inicial estaban en la Norma de estas parcelas, habida cuenta que las superficies destinadas a este uso no es normativa puesto que no computan a los efectos de espacios libres pero que se estima oportuno señalar su superficie (8.104 m²).
- En el apartado 2.3.5 dentro del subapartado a. “sobre el aprovechamiento” En cuanto a la parcela de VISOCAN se añade que, conforme a la Memoria de Ordenación Estructural del PGO, se fijan en 195 viviendas las destinadas a régimen especial en alquiler, por lo que, el resto serán destinadas a régimen general básico para venta. Esto supone que la edificabilidad de la parcela de VISOCAN (61.758 m²c) indicada en la Versión Inicial se desglose, a su vez, en 18.720 m²c para VRPP-A y 43.038 m²c para VRPP-V. Dado que este apartado sólo aborda los aprovechamientos se hace necesario ampliar la justificación de los datos expuestos para una mayor comprensión, por lo que se añaden los cuadros relativos a los aprovechamientos vigentes y propuestos del sector una vez actualizados los coeficientes del régimen de protección y la edificabilidad de la parcela de VISOCAN conforme a lo expuesto.
- En el subapartado b. “sobre edificabilidad” se corrigen las superficies que aluden al cuadro 52 del apartado 11.3.4 de la Memoria del PGO relativo al residencial adscrito a régimen de protección al detectarse errores aritméticos de suma, justificándose que se siguen destinando más del 30% de la edificabilidad residencial total prevista, en suelos urbanos no consolidados y urbanizables, para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.
- En el apartado 2.3.9 se ha eliminado el último párrafo que por error se mantuvo en la Versión Inicial cuando respondía a las conclusiones del cómputo para el Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 2159/1978, ya derogado en el momento de aprobación inicial.
- Se añade una introducción al capítulo 3 de Normas para señalar que la enumeración de las parcelas residenciales se conserva a fin de no crear confusión con las aprobadas inicialmente. El resto de parcelas, comercial, dotacionales y de espacios libres, sí reinician la numeración.

- Se añaden mejoras en la Norma de las parcelas residenciales para regular aspectos que quedaban sin resolver teniendo en cuenta que la urbanización y ejecución de las parcelas es simultánea a esta tramitación de modificación. Estas mejoras se reducen a dar mayor protagonismo al proyecto de edificación que se desarrolle, ya que éste solventará los problemas con las rasantes interiores hacia los espacios libres si estos no estuvieran definidos, así como las alineaciones interiores de parcela en función de las necesidades programáticas del mismo. Se añade la posibilidad de ocupar toda la parcela en planta sótano para no condicionar el buen desarrollo del garaje-aparcamiento. Se ajustan las alturas máximas en busca de una coherencia planificadora ya que en la Versión Inicial las parcelas P8, P9 y P10 siendo parcelas alineadas a la misma vía tenían alturas diferentes de 4 y 6 plantas. Las alturas máximas quedan organizadas de la siguiente manera: las parcelas P5 y P6 conservan las alturas propuestas de 5 y 6 plantas, el interior de la zona residencial se proponen 6 plantas de altura (parcelas P8, P9, P10, P15, P16 y P17), las parcelas situadas en la rambla conservan las 9 plantas de altura y las parcelas en los extremos hacia el casco de Tamaraceite mantienen las 7 plantas de altura.
- Se actualizan el Plan de Etapas, al haberse ido urbanizando el sector a lo largo de esta tramitación de modificación, el Estudio Económico Financiero y la Sostenibilidad Económica acorde con la ordenación propuesta final.
- Se añade un capítulo 7 donde se desglosan las correcciones introducidas en la Propuesta Final del Plan.

7.2. INFORMES EMITIDOS POR LAS DISTINTAS ADMINISTRACIONES.

- **Gobierno de Canarias. Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. Dirección General de Ordenación del Territorio.**

ANTECEDENTES

1. La Consejería, con fecha 13 de junio de 2019, recibe solicitud del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria del correspondiente informe de consulta sobre el documento técnico consistente en la *“Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el sector del Plan Parcial Tamaraceite Sur (UZO-04)”*, relativo a la aprobación inicial de dicha Modificación en sesión plenaria de fecha 26 de abril de 2019.

2. Con fecha 2 de septiembre de 2019, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria recibe el informe solicitado en el trámite de consulta, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias y el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental de la Modificación citada.
Dicho informe se emite en los términos contenidos en el informe jurídico y técnico emitidos por GESPLAN, de fechas 31 y 26 de julio de 2019, respectivamente.

CONSIDERACIONES

En este punto se analizarán los condicionantes fijados en cada uno de los informes emitidos.

Informe jurídico:

1. *En cuanto a la documentación expuesta a los trámites de información pública y consulta, se debería constar, en aras a garantizar la autenticidad documental, la diligencia por parte del funcionario autorizado.*

En la página web del Ayuntamiento (www.laspalmasgc.es) en el banner de Información Pública figura, entre otros, el documento de “Aprobación inicial Modificación del PGO en ámbito “Plan Parcial Tamaraceite Sur” (UZO-04) y continuación de su evaluación ambiental estratégica ordinaria”.

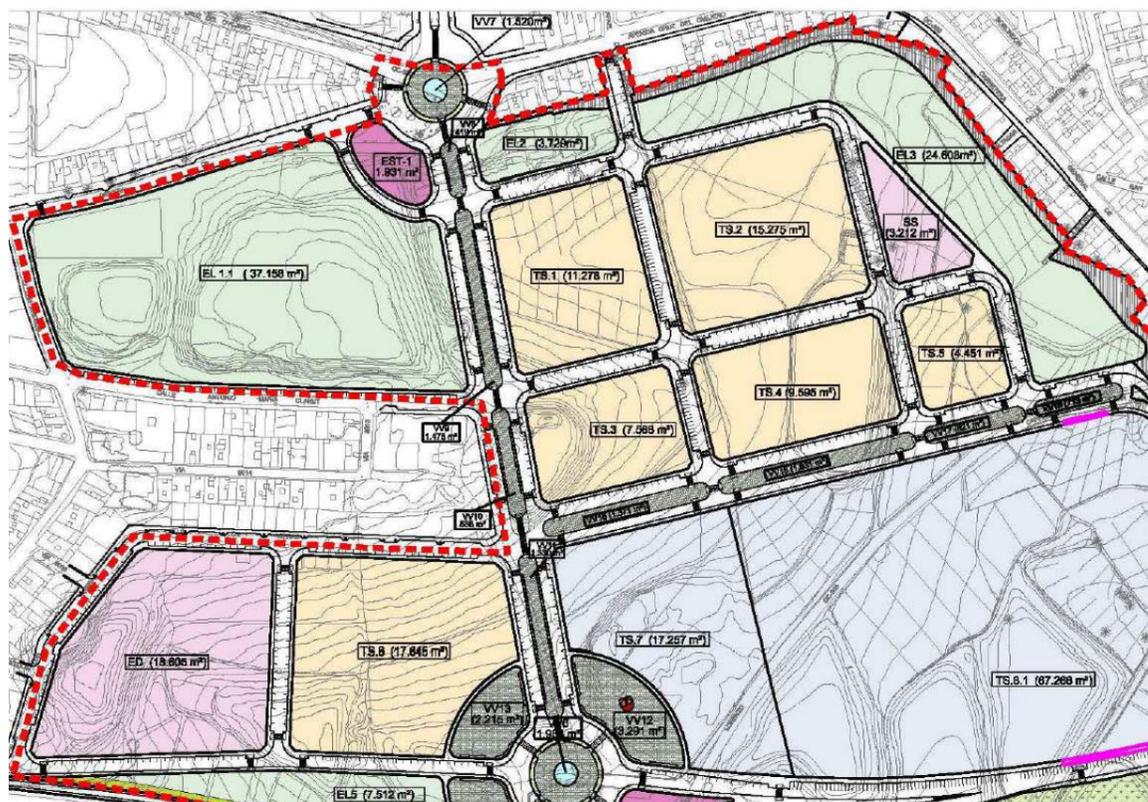
Los documentos que allí se contienen están debidamente diligenciados por funcionario autorizado y por la Secretaria General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. El acceso al panel de firmas de estos documentos se obtiene descargando los mismos, sin la descarga previa no se visualizan dichas firmas.

2. *En los términos establecidos en el apartado 3º del artículo 164 de la LSENPC, “deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación”.*

El punto 3 del artículo 164 de la LSENPC fija como requisito, para hacer constar la identidad de las personas propietarias o titulares anteriores a la iniciación del procedimiento, que la modificación menor incremente la edificabilidad o densidad o modifique los usos del suelo.

La Modificación del sector UZO-04 Tamaraceite Sur no reúne dichos requisitos, no modifica los usos del suelo, ya que el uso principal sigue siendo el residencial, ni incrementa la edificabilidad ni la densidad, todo lo contrario, tal y como se justifica en la Memoria de dicha modificación y que, a continuación, se resume.

La ordenación del UZO-04 Tamaraceite Sur viene recogida en el PGO-2012, en dicho documento se recoge la edificabilidad residencial y terciaria complementaria de las manzanas residenciales; TS.1, TS.2, TS.3, TS.4, TS.5 y TS.6, objeto de la modificación.



Ordenación sector UZO-04 Tamaraceite Sur del PGO-2012.

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

Cuadro de parámetros tipológicos de las Ordenanzas de las parcelas con aprovechamiento lucrativo del UZO-04 Tamaraceite Sur recogido en el PGO-2012.

Del cuadro anterior se desprende que en el UZO-04 vigente, la edificabilidad residencial es de 245.096 m² y que la edificabilidad terciaria complementaria es de 22.489 m².

La edificabilidad terciaria complementaria referida es la ubicada en planta baja, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza H1 del UZO-04 vigente que, en su punto II.1.1.4 Parámetros de usos, remite al PGO en el Capítulo 5.10, Título V, de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, Norma Zonal H, en lo referente a compatibilidad y localización de usos. Entre los usos complementarios en planta baja, relacionados en el artículo 5.10.11 de dicho Título V, se encuentra el comercial y el recreativo-ocio.

La modificación del UZO-04, aprobada inicialmente y objeto del informe, elimina la edificabilidad terciaria complementaria de casi todas las parcelas residenciales, concentrándolas en dos parcelas comerciales Pc1 y Pc2. La edificabilidad de estas dos parcelas comerciales es de 9.951 m². A esta edificabilidad habría que sumar la edificabilidad complementaria (bajo comercial) de las parcelas que conservan este uso complementario que asciende a 4.308 m². Por tanto, la ordenación propuesta en la aprobación inicial cuenta con 14.259 m² de edificabilidad terciaria, bastante inferior a la permitida en la ordenación vigente de 22.489 m². No se incrementa la edificabilidad comercial.

En cuanto a la edificabilidad residencial, el documento de aprobación inicial de la Modificación fija una edificabilidad residencial de 166.293 m², muy inferior a la edificabilidad residencial vigente de 245.096 m². Por tanto, tampoco se incrementa la edificabilidad residencial ni la densidad de este ámbito.

Ahora, en este trámite posterior y para la elaboración de la Propuesta Final del Plan, y derivado de las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, se introducen dos cambios que se resumen en:

- Trasladar el uso comercial propuesto en las parcelas Pc1 y Pc2 al ámbito del barrio de La Suerte (Cruz del Ovejero), en una única parcela con menor superficie edificable (2.570 m²c).
- Trasladar el uso residencial propuesto en La Suerte al ámbito que ocupaban las parcelas Pc1 y Pc2. Estas parcelas residenciales son las P.15, P.16 y P.17 con una superficie edificable residencial de 3.537 m²c, 13.795 m²c y 8.323 m²c, respectivamente.

Este ajuste en la ordenación pormenorizada altera las superficies edificables residenciales y terciarias del documento aprobado inicialmente, **resultando una superficie residencial total de 173.503 m²c y una superficie terciaria de 7.167 m²c**, (4.597 m²c de bajo comercial más 2.570 m²c de comercial-Pc1). Superficies, igualmente, más bajas que la fijada en el UZO-04 vigente.

En cuanto a los usos, el uso cualificado (principal) es la vivienda en su categoría de colectiva, tanto en el UZO-04 vigente como en la Modificación del mismo. Únicamente se ha concentrado parte de la edificabilidad complementaria comercial en una única parcela comercial.

- 3. En cuanto al objeto y delimitación de la modificación, se deben corregir aquellas partes del documento (textos, planos y tablas adjuntas) que incluyan elementos que no forman parte del objeto y ámbito de la modificación, eliminando o clarificando la referencia a los mismos, en aras a garantizar su debido tratamiento y comprensión.*

En la Resolución del Director General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas no se aporta la relación de las partes del documento al que se refiere. No obstante, se revisa el mismo y se corrige en función de lo expresado.

En este sentido, se observa que la parcela destinada a estación de servicio ES.1, la parcela verde viario VV.10 y los espacios libres EL.11 y EL.12, están grafiadas, así como partes de las glorietas VV.01 y VV.06, cuando todas se localizan fuera del límite de la Modificación. Se eliminan corrigiendo los planos afectados y se justificará su inclusión en los cómputos que sean necesarios.

- 4. Respecto al aprovechamiento lucrativo de las viviendas protegidas de promoción pública, conviene incorporar la justificación del porcentaje de minoración del 15% para las viviendas protegidas de promoción pública respecto del coeficiente de su variante de promoción privada. Asimismo, se deben justificar las repercusiones que tienen los nuevos coeficientes en los aprovechamientos urbanísticos de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, y en caso de que sean de promoción pública, deben recalcularse los aprovechamientos urbanísticos de los ámbitos que se vean afectados por la inclusión de los nuevos coeficientes, al igual que se establece para los sectores de suelo urbanizable, o justificarse el por qué, a pesar de tener adscritos un porcentaje de vivienda de promoción pública, éstos no afectan a los aprovechamientos urbanísticos. Del mismo modo, de verse alterados los aprovechamientos urbanísticos de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, se debe dar traslado a aquellas partes del documento del Plan General vigente que se vean afectadas.*

En el apartado 2.3.5 de la Memoria de Ordenación de la Modificación, relativo al aprovechamiento y la edificabilidad, se fija el porcentaje de minoración del 15%. Este porcentaje es la diferencia entre el valor del módulo de vivienda protegida de promoción privada en régimen general (1.269,46 €/m²) y el módulo de vivienda protegida de promoción pública en régimen especial (1.094,36 €/m²), ambos datos obtenidos del Instituto Canario de la Vivienda.

Los nuevos coeficientes incorporados corresponden a la vivienda en régimen de protección de promoción pública (VRPP) y no a los de vivienda en régimen de protección (VRP), que ya estaban recogidos en el PGO-2012 (cuadro 14. "Valores ordenados para el coeficiente por régimen de protección de vivienda" de la Memoria de Ordenación Pormenorizada, Parte 6, Justificación de la ordenación).

Por tanto, los suelos que deben actualizar su aprovechamiento son los suelos donde se desarrollarán las viviendas de protección de promoción pública. Estos suelos son, únicamente, los suelos urbanizables siguientes, relacionados en la Memoria de la Modificación: UZO-04 Tamaraceite Sur, UZO-02 Isla Perdida, UZR-02 Casa Ayala, UZR-12 Marzagán Este y UZR-13 Marzagán Oeste.

Si bien, esta actualización se realizó para comprobar que la diferencia entre los aprovechamientos medios de cada sector no fuera superior al 15% en el Área Territorial 3 (AT3), a la que pertenecen los suelos urbanizables remitidos (UZR-02, UZR-12 y UZR-13), no se incorporó a la Memoria de la Modificación el cuadro corregido de aprovechamientos como sí se hizo respecto al cuadro del Área Territorial 2 (AT2).

Los cuadros afectados por la actualización de estos coeficientes se aportan en el Anexo de páginas modificadas del PGO-2012 (véase en el Anexo, páginas 398 y 399 de las Normas Urbanísticas Ordenación Pormenorizada relativas al Capítulo 8.13 "Cuadro de Aprovechamientos Urbanísticos en Suelo Urbanizable), sin embargo, para mayor abundamiento se incorporará el cuadro del área territorial 3 actualizado a la Memoria de Ordenación de la Modificación.

- 5. Respecto al cumplimiento de las reservas de espacios libres, se debe corregir el error material existente en los cuadros de superficies, en los términos señalados en el apartado III de la Consideración Jurídica Segunda del presente informe.*

Junto con la Resolución del Director General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas no se aportan los informes jurídico y técnico, sino que se transcriben las conclusiones de los mismos. Por ello, no pudiendo acceder al apartado III de la Consideración Jurídica Segunda señalada, se revisan los cuadros de superficies aportados en la Memoria de Ordenación de la Modificación.

Derivado de las alegaciones presentadas se intercambian las parcelas comerciales por las residenciales entre la zona de La Suerte y la manzana enfrente del Parque Comercial, por lo que se actualizan las nuevas superficies.

- 6. Respecto al ajuste del sector, se debe dar traslado de la modificación del límite del sector de suelo urbanizable a la planimetría de ordenación estructural correspondiente.*

Estas correcciones suponen solamente una ampliación de 212,97 m² de la superficie del sector, lo que representa un 0,04 % de la superficie total del mismo (de 497.555,09 m² pasa a 497.768,06 m²). Esto supone que se conserva la superficie de gestión de 49,77 Ha señalada en la ficha del UZO-04, áreas diferenciadas, del PGO.

Estos ajustes ya se recogen en los planos de ordenación pormenorizada modificados, planos de regulación del suelo y la edificación RS 19-I y RS 20-J, aportados en el Anexo del documento. No se considera oportuno aportar los planos de ordenación estructural con la corrección de estos ajustes puesto que, al

estar representados a escala 1:15.000, no son apreciables y, por el contrario, llevaría a confusión que sustituyeran a los vigentes siendo, en apariencia, los mismos planos.

7. *Se debe actualizar el apartado de marco legal, así como las referencias que en el documento se hagan a cuantas determinaciones hayan sido derogadas tras la entrada en vigor de la LSENPC, del Reglamento de Planeamiento de Canarias, del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias y del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.*

La presente Modificación (noviembre 2018) se redacta con anterioridad a la entrada en vigor de los Reglamentos señalados, publicados en el BOC nº 5 de fecha miércoles 9 de enero de 2019. Como no puede ser de otra forma, se actualizará el documento de Modificación a la legislación vigente de cara a su aprobación definitiva.

Informe técnico:

- I. *En cuanto al objeto y la delimitación de la modificación existe una discrepancia entre el objeto de la modificación presentado en el apartado 2 del documento y los plasmados en el cuerpo del documento, en tanto que el aprovechamiento del sector disminuye al igual que su edificabilidad. En el apartado 2 se establece que el mismo aumenta. Conviene tener en cuenta esta discrepancia en aras a garantizar la coherencia del documento.*

En el apartado 2, de la Versión Inicial, se expone dentro del resumen de los aspectos que se modifican en la ordenación el "aumento del aprovechamiento medio y disminución de la edificabilidad".

Esta afirmación tiene coherencia con el resto del documento puesto que es la motivación principal de la modificación. Y ello porque, una vez fijado un coeficiente para las viviendas protegidas bajo algún régimen de protección pública aumentó el aprovechamiento del sector, recordemos que estas viviendas no tienen fijado ningún coeficiente para el cálculo del aprovechamiento en el PGO vigente. Este incremento del aprovechamiento se ajustó, dentro de la horquilla que limita los mismos en un más menos 15% dentro de su área territorial, reduciendo la edificabilidad residencial.

Por eso, al contrario de lo supuesto en el informe, la modificación aumentó el aprovechamiento corrigiéndose este aumento con la disminución de la edificabilidad residencial asignada al sector.

- II. *Se recomienda mantener sin definir todos los elementos que excedan del límite del ámbito de modificación, a fin de no crear confusión en cuanto al área de intervención.*

Este punto es el mismo que el punto 3 del informe jurídico, por lo que ya se ha contestado.

- III. *En cuanto al aprovechamiento lucrativo advertir que no queda patente en el documento la justificación del porcentaje de minoración aplicado. De modo que, se recomienda justificar el por qué le es de aplicación la reducción del 15% al coeficiente de vivienda protegida de promoción privada y no otro porcentaje.*

Al igual que el anterior punto, este repite lo señalado en el punto 4 del informe jurídico ya justificado.

- IV. *En el cuadro de aprovechamientos del PGO-2012 relativo a los parámetros urbanísticos del UZO-04 una vez modificados, de la página 38, se observa que la superficie de Equipamiento comercial en local en planta baja es de 4.308 m²c. Distinta a la establecida anteriormente. Se deberá justificar la superficie expuesta en el cuadro mostrado y por tanto ratificar el aprovechamiento medio del sector.*

Tal y como se ha justificado en el documento, la modificación reduce la edificabilidad residencial y, por tanto, la comercial ligada a las plantas bajas de estas edificaciones. Además de proponer otro tipo de ordenación residencial apostando por una menor densificación, esponjando con espacios libres, sin una colmatación total de las manzanas como se ordena en el PGO. Esta nueva ordenación del tejido residencial conlleva la reducción de los tramos viarios, por innecesarios, y deja sin sentido tener comerciales hacia el interior de estos espacios libres públicos.

Sin dejar de ser de rango local, en la Versión Inicial del documento, se concentra la superficie comercial local en dos parcelas comerciales Pc1 y Pc2, de 3.387 m² y 6.564 m². Dicho esto, la superficie comercial en el ámbito de la Modificación se ha reducido respecto a lo previsto en el PGO, tanto en la Versión Inicial como en la Propuesta Final del Plan. Esto se verifica en el cuadro de aprovechamiento medio del sector (apartado 5.3.3 del documento del UZO-04 Tamaraceite Sur del PGO) donde se preveían 22.492 m² edificables de equipamiento comercial local, mientras que en la Modificación se proponen 14.259 m² edificables de comercial local (4.308 m² de local comercial y 9.951 m² de comercial exclusivo), en la Versión Inicial, y ahora, en la Propuesta Final del Plan se reducen aún más (4.597 m² de local comercial y 2.570 m² de comercial exclusivo en la Cruz del Ovejero). Estos ajustes, derivados de las alegaciones presentadas, de las superficies edificables comerciales y residenciales se actualizarán en la Propuesta Final del Plan.

- V. *En cuanto al cumplimiento del artículo 138 de la LSENPC, se deberán revisar la superficie destinada a la reserva mínima de dotaciones y equipamientos y corregir conforme a 40 m² de suelo por cada 100 m² de edificación.*

Se revisa el cumplimiento del artículo 138 de la LSENPC según las nuevas superficies edificables presentadas en la Propuesta Final del Plan.

- VI. *Con respecto a la Sostenibilidad económica del Plan se advierten discrepancias con el resto del documento técnico que han de subsanarse.*

- Se deberá justificar por qué para el cálculo de la sostenibilidad económica la superficie construida residencial es mayor.
- La superficie de vda. VPO se establece en 126.294 m²c, siendo distinta a los 102.787 m²c que se marcan en el resto del documento.

Vista esta discordancia entre los datos aportados en el documento se deberán revisar los mismos por ende la sostenibilidad económica de la presente Modificación.

La sostenibilidad económica del Plan, como se argumenta en el apartado correspondiente del documento, se calcula respecto a todo el sector UZO-04, por ello, las superficies pueden variar respecto a las superficies referidas únicamente al ámbito de la modificación. No obstante, se revisan los datos y se actualizan con las correcciones incorporadas, en este momento, para la Propuesta Final del Plan.

VII. Se deberá revisar y corregir los errores materiales que se consideran en el punto 5 de este informe.

Junto con la Resolución del Director General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas no se aportan los informes jurídico y técnico, sino que se transcriben las conclusiones de los mismos. Por ello, no pudiendo acceder al punto 5 del informe técnico, se revisa el documento con objeto de corregir los posibles errores materiales existentes.

- MINISTERIO DE ECONOMÍA Y EMPRESA. SECRETARÍA DE ESTADO PARA EL AVANCE DIGITAL. DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN. ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

Se emite informe, conforme a lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, que concluye de forma favorable.

- CABILDO DE GRAN CANARIA. CONSEJERÍA DE ÁREA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y PAISAJE. SERVICIO DE PLANEAMIENTO.

En fecha 13 de junio de 2019 el Área de Gobierno de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, remitió solicitud de informe al Cabildo de Gran Canaria, en cumplimiento del principio de cooperación administrativa, artículos 19 y 144.3 de la Ley 4/2017, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

El Servicio de Planeamiento de la Consejería de Área de Política Territorial y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria remitió en fecha 18 de noviembre de 2019 el informe solicitado, informe técnico de fecha 29 de octubre de 2019.

Si bien, conforme al artículo 144.3 de la Ley 4/2017 el plazo máximo de emisión de informe es de dos meses, se hacen las siguientes consideraciones:

1. La ordenación propuesta recupera el Parque Urbano previsto en el PGO-2012 como “gran espacio libre arbolado y con vegetación” fijado como objetivo de la actuación 1A17 del PIOGC, así como, se mantiene el corredor verde que separa el sector del casco de Tamaraceite, que ya contaba con el beneplácito del Cabildo Insular en tanto en cuanto no se convirtiera en un espacio de carácter residual. A diferencia de lo que se expone en el informe, la continuidad del corredor verde con el parque urbano no existe en la ordenación del PGO puesto que siempre se ha contado con la ubicación de la parcela calificada de Estación de Servicio existente en la Cruz del Ovejero.

2. La ordenación propuesta cuenta con una dotación viaria jerarquizada. En un primer nivel queda garantizada la conexión con la circunvalación y la carretera comarcal y en un segundo nivel queda garantizada la conexión con los barrios colindantes. Con respecto al barrio de La Suerte se conecta en el extremo sur y, peatonalmente, a través del parque urbano propuesto, tal y como reclamaron los vecinos del barrio de La Suerte, y con el Casco Histórico a través de conexiones peatonales en el corredor verde y con la conexión viaria directa que se propone. A diferencia de la ordenación recogida en el PGO, la modificación introduce la separación de recorridos residenciales de los recorridos comerciales del Parque Comercial con el objeto de garantizar una conexión rodada y peatonal accesible con el Casco Histórico.

3. Tal y como se señala en el informe, el trazado previsto en el PTE-22 sólo cuenta con documento de Avance tramitado en el año 2011 exponiendo, además, que ningunas de las alternativas de ordenación previstas discurren dentro del perímetro del sector UZO-04.

7.3. ALEGACIONES PRESENTADAS.

Los cambios introducidos en la Propuesta Final del Plan, a raíz de la resolución de las alegaciones presentadas en el periodo de información pública respecto a la Versión Inicial del Plan, ya han sido desglosados en el apartado 7.1, sin embargo, en este apartado se resume lo acontecido en cuanto a las alegaciones presentadas y se indica la localización de la contestación a las mismas.

El número de alegaciones presentadas asciende a 12 alegaciones, de las que 10 alegaciones, todas ellas emitidas por asociaciones o particulares del barrio de La Suerte, solicitan la reposición del Parque Urbano previsto en el PGO y la eliminación de cualquier conexión viaria con la rambla.

Se estima parcialmente estas alegaciones puesto que se delimita una parcela de uso comercial en el extremo noreste del parque junto a la estación de servicio. El resto del parque urbano se mantiene y se eliminan las conexiones viarias previstas hacia la rambla.

Otra alegación fue improcedente y la última alegación solicitaba la eliminación de las parcelas comerciales delimitadas frente al Parque Comercial. Esta alegación se resolvió trasladando las parcelas residenciales que ocupaban el suelo destinado a parque urbano del barrio de La Suerte a la ubicación de las parcelas comerciales y parte de ese uso comercial se trasladó al borde noreste de dicho parque, junto a la estación de servicio existente.

Las contestaciones a las alegaciones se localizan en el documento “Resultado de la Información Pública y Consultas – Contestación de alegaciones”.

8 DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

El anuncio del Acuerdo adoptado por la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes, en sesión celebrada el 16 de abril de 2021, se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 54, miércoles 5 de mayo de 2021, y en el Boletín Oficial de Canarias número 94, lunes 10 de mayo de 2021.

El Acuerdo adoptado consta de cinco puntos, resumidos en lo siguiente:

Primero. Convalidar los actos administrativos de procedimiento de evaluación ambiental estratégica con carácter previo a la entrada en la presente Comisión de Evaluación Ambiental de Planes del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, iniciados a partir de la solicitud del mismo Ayuntamiento a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias con fecha de 16 de marzo de 2015.

Segundo. Responder a la solicitud del Área de Gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental del mismo Ayuntamiento de formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.

Tercero. Emitir la Declaración Ambiental Estratégica de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el sector UZO-04 de “Plan Parcial de Tamaraceite Sur”, previo análisis técnico del expediente, en virtud de lo regulado en los artículos 24 y 25 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y en el artículo 24 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Cuarto. Justificación de la Declaración Ambiental Estratégica mediante la exposición del análisis técnico desarrollado en cinco apartados relativos a los antecedentes (Documento de Alcance), el Estudio Ambiental Estratégico y Versión Inicial del Plan, información pública y consulta a las administraciones afectadas, la valoración de los efectos significativos y las razones de la elección de la alternativa seleccionada.

Quinto. **Resolver la Declaración Ambiental Estratégica** en los siguientes términos y condicionantes:

“Con arreglo a la justificación expuesta en el punto “cuarto” se concluye de modo FAVORABLE la evaluación ambiental estratégica desarrollada en la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el sector UZO-04 de “Plan Parcial de Tamaraceite Sur” en virtud de la conveniencia y calidad técnica de la información y análisis recogidos, de la metodología desarrollada de valoración de los efectos significativos y de la integración de los aspectos medioambientales en el proceso de ordenación urbanística previa.

En el sentido anterior se concluye la correcta adecuación de los documentos remitidos a la aprobación definitiva de la Modificación con arreglo a los siguientes condicionantes a verificar su integración o, en su caso, incorporar en el contenido de la misma, a saber:

a) La normativa de la Modificación debe incluir una determinación específica que regule el cumplimiento de las medidas ambientales y el Plan de Vigilancia Ambiental desarrollados en el Estudio Ambiental Estratégico.

b) La ordenación y sus determinaciones normativas debe incluir la recuperación de la pieza de parque urbano entre Tamaraceite y el Barrio de La Suerte en la impronta superficial similar a la prevista antes del inicio de la Modificación.

c) La normativa de la Modificación debe regular que se garantice la destacada presencia de arbolado y zona verde en la pieza de parque urbano entre Tamaraceite y el Barrio de La Suerte, así como su relación paisajística con el corredor de espacio libre a lo largo del casco de Tamaraceite.

d) La ordenación y sus determinaciones normativas debe integrar la concentración o relocalización en el área de la Rotonda de Cruz del Ovejero o restante superficie del sector de las edificaciones previstas en la versión inicial, tanto residenciales como de dotación y equipamiento, así como la supresión del viario interior en la superficie del parque urbano anterior.

e) La ordenación y sus determinaciones normativas debe integrar un diseño urbano sostenible que propicie un entorno saludable y la no intensificación de la huella de carbono y cambio climático: calles anchas, movilidad sostenible, refuerzo de recorridos peatonales-bici, arbolado, prefe-

rencia en la incorporación de instalaciones de energías renovables y la respuesta energética sostenible en los edificios e infraestructuras de servicio, etc.

f) La normativa de la Modificación debe regular expresamente el traslado viable de los ejemplares de lagarto de Gran Canaria que se encuentren durante las obras de urbanización y edificación hacia el nuevo parque urbano junto al barrio de La Suerte o hacia el lagartario ya existente a lo largo del cauce del Barranco de Tamaraceite.

g) El contenido de la Modificación debe incorporar la presente Declaración Ambiental Estratégica.”

Sexto. Publicar el Acuerdo en la Sede Electrónica de la Comisión.

Séptimo. Notificar el Acuerdo al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y publicarlo en los preceptivos boletines oficiales.

Los condicionantes expuestos se subsanan y justifican conforme a lo siguiente:

a) Las medidas ambientales y el Plan de Vigilancia Ambiental se recogen a lo largo de los capítulos 7 y 9 del Estudio Ambiental Estratégico, “las medidas previstas para prevenir, reducir y compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación de la modificación, incluyendo las observadas para mitigar el cambio climático” y “Programa de Vigilancia Ambiental”, respectivamente.

Si bien el artículo 6 de las Ordenanzas Ambientales establece el carácter vinculante del programa de vigilancia ambiental y el carácter subsidiario de las medidas ambientales, en su título no hace mención a las mismas, por lo que, se altera el título del artículo para recogerlas expresamente con el siguiente tenor:

Artículo 6.- Carácter vinculante de las medidas ambientales y del programa de vigilancia ambiental desarrollados en el Estudio Ambiental Estratégico.

A los efectos del desarrollo del Sector, el Programa de Vigilancia Ambiental desarrollado en el Estudio Ambiental Estratégico tendrá carácter vinculante y las medidas correctoras y/o de conservación en él contenidas, carácter subsidiario de las presentes Ordenanzas Ambientales.

b) Este punto alude a la recuperación de la pieza de parque urbano entre Tamaraceite y el Barrio de la Suerte, con una superficie similar a la prevista en el PGO antes de la modificación.

Se verifica el cumplimiento de este punto.

La ordenación de la modificación prevé para esta zona un parque urbano (EL1) de 32.322 m² de superficie en los que se destinarán 6.000 m² a uso deportivo al aire libre. Si lo comparamos con la ordenación prevista en el PGO, este parque urbano contaba con una superficie de 37.158 m², pero destinaba una superficie mayor 19.579 m² a uso deportivo al aire libre.

La ordenación de la modificación reparte el uso deportivo al aire libre a lo largo de todo el sector (EL1, EL3 y EL7), por lo que se obtiene una superficie neta de espacio libre mayor que la prevista en el PGO, resumiéndose en las siguientes superficies:

- Modificación: 26.322 m² de parque urbano junto al barrio de La Suerte.
- PGO antes de la modificación: 17.579 m² de parque urbano junto al barrio de La Suerte.

c) Este punto hace referencia a la necesidad de garantizar la presencia de arbolado y zona verde en el parque urbano previsto y su relación paisajística con el corredor verde hasta el casco de Tamaraceite.

En las medidas ambientales estructurantes fijadas en el Estudio Ambiental Estratégico se recoge el arbolado como elemento de transición tipológica con el núcleo tradicional de Tamaraceite y la remisión al cumplimiento de las normas genéricas en cuanto a la potenciación del arbolado de ajardinamiento, derivando a espacios libres cualificados paisajísticamente.

Estas medidas son de cumplimiento conforme al artículo señalado en el punto a) anterior, sin embargo, se añadirá un nuevo artículo que remarque la arboleda como elemento de cualificación paisajística.

Artículo 7. – Condiciones para la implantación de arboleda y zona verde entre el Casco Histórico de Tamaraceite y el barrio de La Suerte.

La ubicación en el espacio libre anexo por el noreste al Barrio de La suerte de un parque arbolado y zona verde debe cumplir las siguientes premisas:

- a) Que el arbolado se integre de manera planificada por individuos de porte pequeño, mediano y grande.
- b) Que se utilicen especies afines y adaptables al piso bioclimático en el que se inserta el espacio urbano. Minimizando en lo posible los costes de agua y mantenimiento.
- c) Que el conjunto verde de continuidad visual y paisajística al trayecto urbano entre el Casco Histórico de Tamaraceite y el Barrio de la Suerte.

d) Se verifica el cumplimiento de este punto. No obstante, para mayor abundamiento, se argumenta lo siguiente:

Derivado de la información pública y de la participación ciudadana se mejora cualitativamente la zona del sector ubicada junto al barrio de La Suerte, recuperando el parque urbano previsto por el PGO, a la vez que se desligan las parcelas comerciales de las residenciales, en aras a que el tránsito comercial no interfiera en el residencial y viceversa.

En consecuencia, en la propuesta final del plan se produce un intercambio en la ordenación de modo que las parcelas comerciales previstas frente al parque comercial se trasladan a una parcela junto a la estación de servicio de la Cruz del Ovejero y las parcelas residenciales previstas en la zona del barrio de La Suerte ocupan el espacio de las parcelas comerciales trasladadas. Así, la parcela comercial queda vinculada a la vía estructurante principal como parte del parque comercial existente y las parcelas residenciales se desarrollan en relación directa con el casco histórico de Tamaraceite y con las parcelas dotaciones previstas.

En cuanto a la vía, ésta se elimina no sólo por petición vecinal sino por dejar de ser útil al no articular usos y dividir el espacio destinado a parque urbano. Con la ordenación final se fomentan los recorridos peatonales y ciclados en todo el sector.

e) En cuanto a este punto, relativo a propiciar un entorno saludable y no intensificar la huella de carbono y cambio climático, se verifica su cumplimiento con la ordenación propuesta.

En este sentido, las calles proyectadas son anchas recogiendo recorridos peatonales, ciclistas y espacios arbolados, se refuerzan los recorridos peatonales no sólo en el corredor verde y el parque urbano que se proponen sino a lo largo de las manzanas residenciales proyectadas con espacios libres, frente a la ordenación del PGO cuyas manzanas residenciales eran compactas necesitando una mayor superficie de viales.

f) En cuanto al traslado viable de los ejemplares de lagarto de Gran Canaria, dentro de las medidas ambientales estructurantes del Estudio Ambiental Estratégico se recoge la relocalización de los individuos que pudieran recolectarse a efectos de garantizar su viabilidad natural. Además, se dedica un apartado concreto al tratamiento de la fauna que incluye las poblaciones de Gallotia stehlini -lagarto gigante de Gran Canaria-. Para dejar constancia normativa se incluye un artículo de remisión al Estudio Ambiental Estratégico en este aspecto.

Artículo 8. – Determinaciones de aplicación para la protección y preservación específica de las poblaciones y/o individuos de Gallotia stehlini (lagarto de Gran Canaria).

a) Todos los métodos de captura a emplear deberán de garantizar la integridad de los ejemplares capturados, adoptando los métodos de manejo indicados en los protocolos científicos establecidos de cara a evitar cualquier daño o situación de máximo stress en cada uno de los individuos.

b) Los habitáculos y medios de transporte utilizados en el traslado de los ejemplares deben garantizar la idoneidad y cumplimiento de las condiciones dispuestas para el traslado de fauna según la normativa específica y los protocolos técnicos legalmente establecidos.

c) Obligatoriedad de realizar un seguimiento post traslado que garantice la adaptación de la comunidad y los individuos reubicados a las condiciones del nuevo hábitat, observando y corrigiendo las potenciales amenazas que pudieran originarse en la nueva ubicación.

Además, serán de aplicación las medidas ambientales previstas en el Estudio Ambiental Estratégico para el traslado viable de los ejemplares de lagarto de Gran Canaria que se encuentren durante las obras de urbanización y edificación hacia el nuevo parque urbano junto al barrio de La Suerte o hacia el lagartario ya existente a lo largo del cauce del Barranco de Tamaraceite.

g) Se incorpora la Declaración Ambiental Estratégica transcribiéndola en el presente apartado.

Las Palmas de Gran Canaria, 26 de mayo de 2021.

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

Carolina Saavedra García
Arquitecta

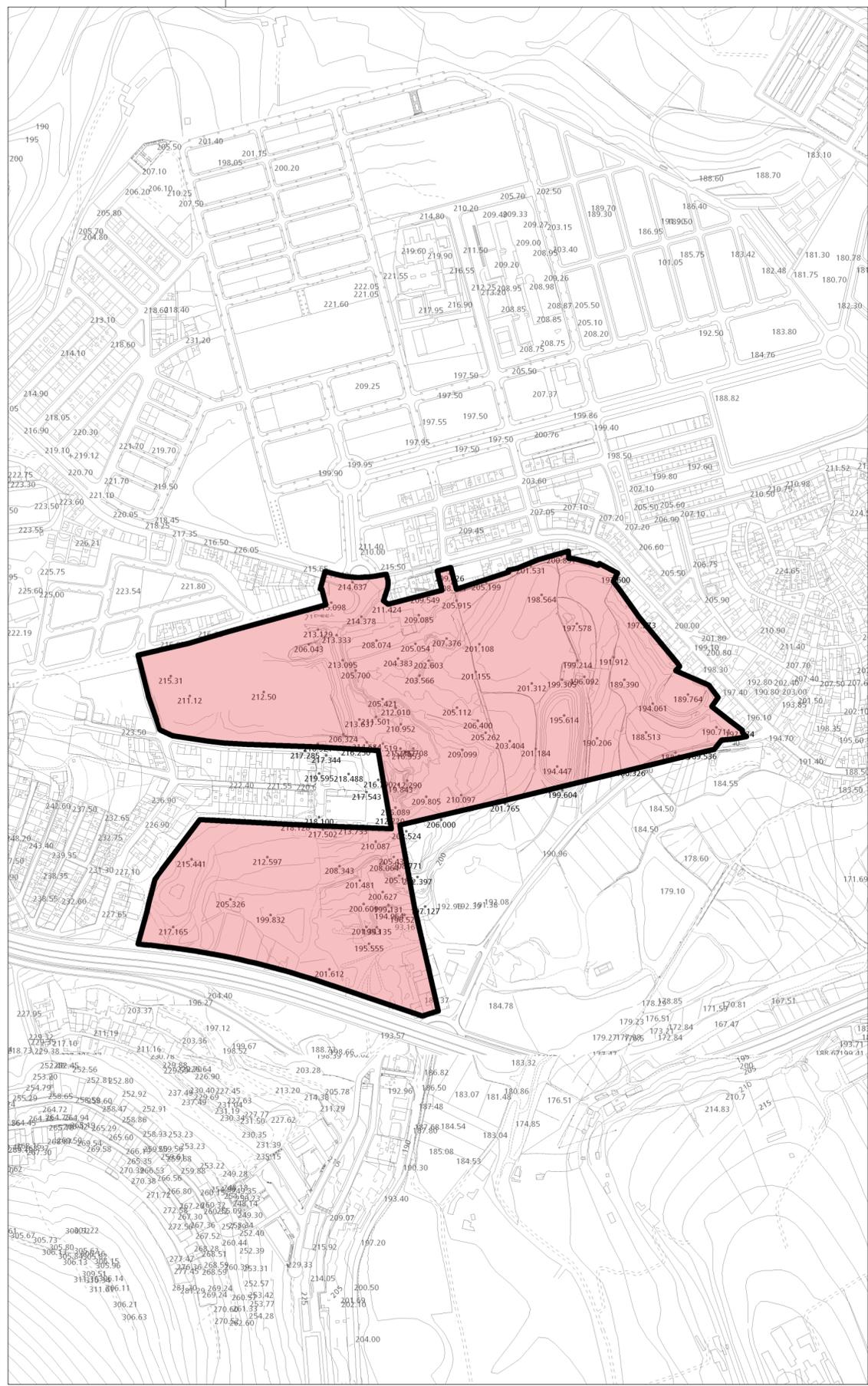
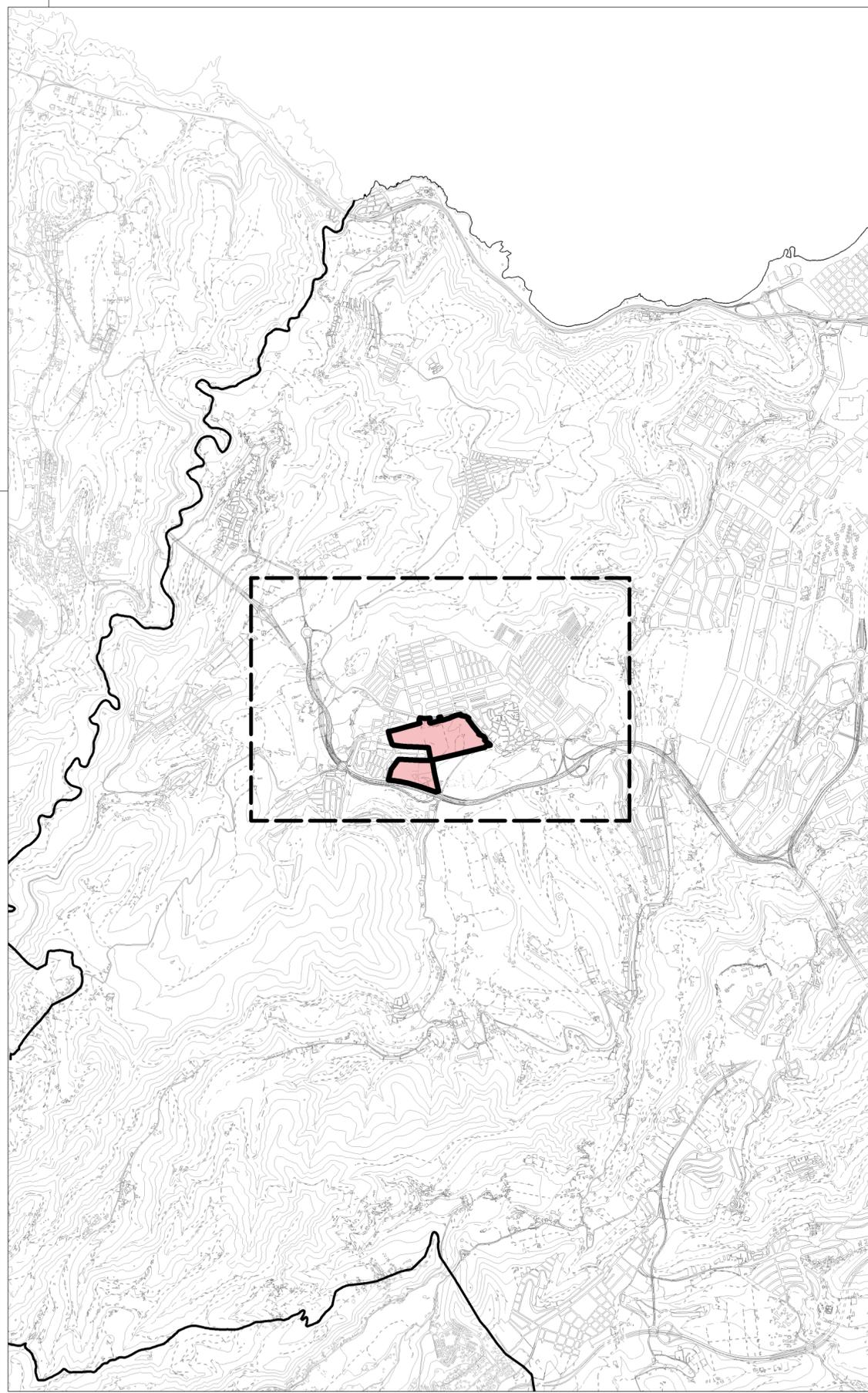
M^a Inmaculada Morales Guerra
Técnico Jurídico

Mario Suárez Naranjo
Geógrafo
Redactor a efectos del
art.16 de la Ley 21/2013

DOCUMENTACIÓN ANEXA.

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Plano IU.1.- Situación y Emplazamiento.
Plano IU.2.- Clasificación y categorías de suelo.
Plano IU.3.- Topográfico.




 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

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

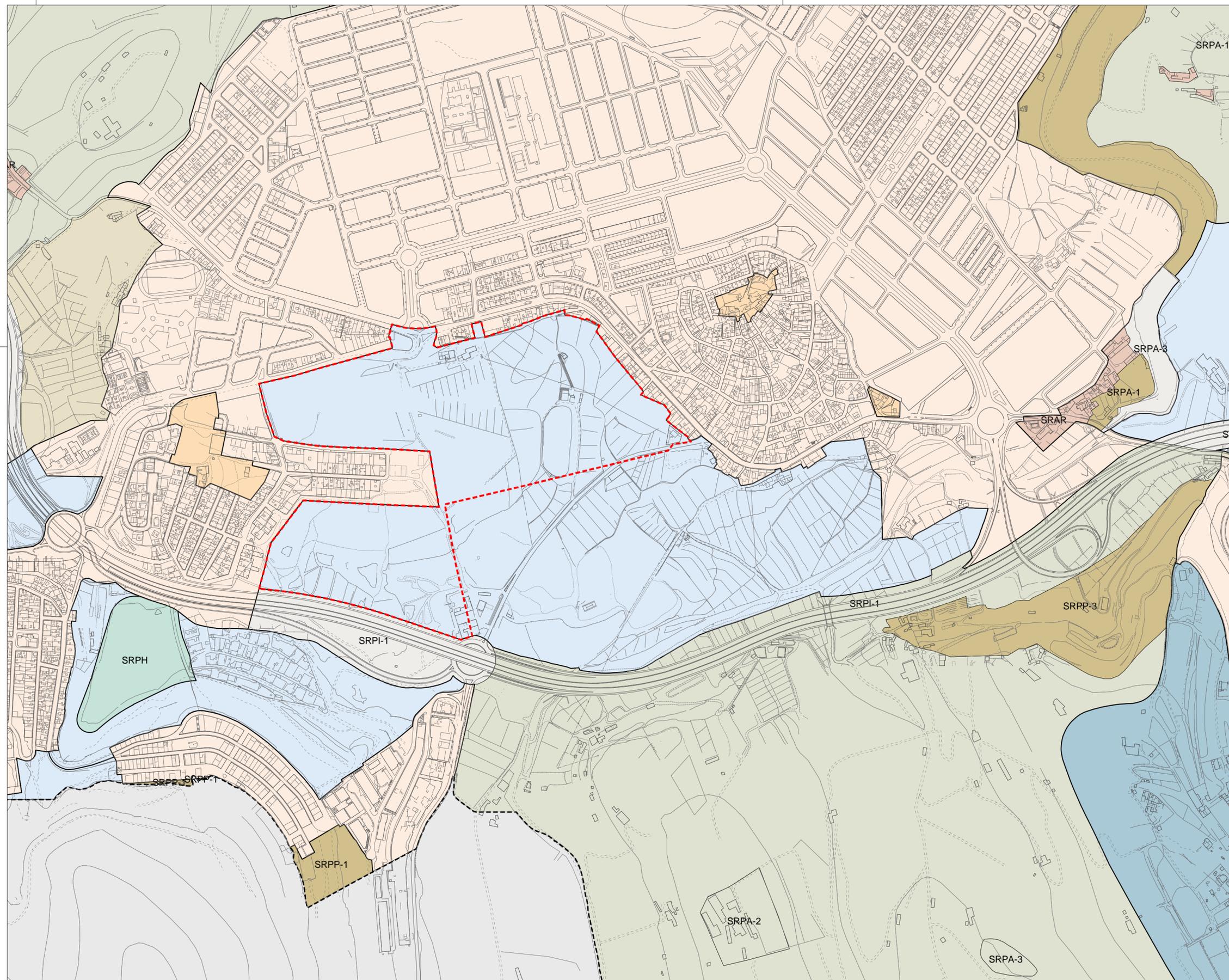
ENERO 2021

PLANOS DE INFORMACIÓN
 URBANÍSTICA

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO PLANO IU.1

ESCALA: 1 / 30.000
 ESCALA: 1 / 5.000





- SUELO RÚSTICO**
- Suelo Rústico de Protección Paisajística - SRPP
 - Suelo Rústico de Protección Agraria - SRPA
 - Suelo Rústico de Protección Hidrológica - SRPH
 - Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras - SRPI
 - Suelo Rústico de Asentamiento Rural - SRAR
- SUELO URBANIZABLE**
- Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO)
 - Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO)
 - Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS)
- SUELO URBANO**
- Suelo Urbano Consolidado (SUCO)
 - Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO)
- Limite área de actuación

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

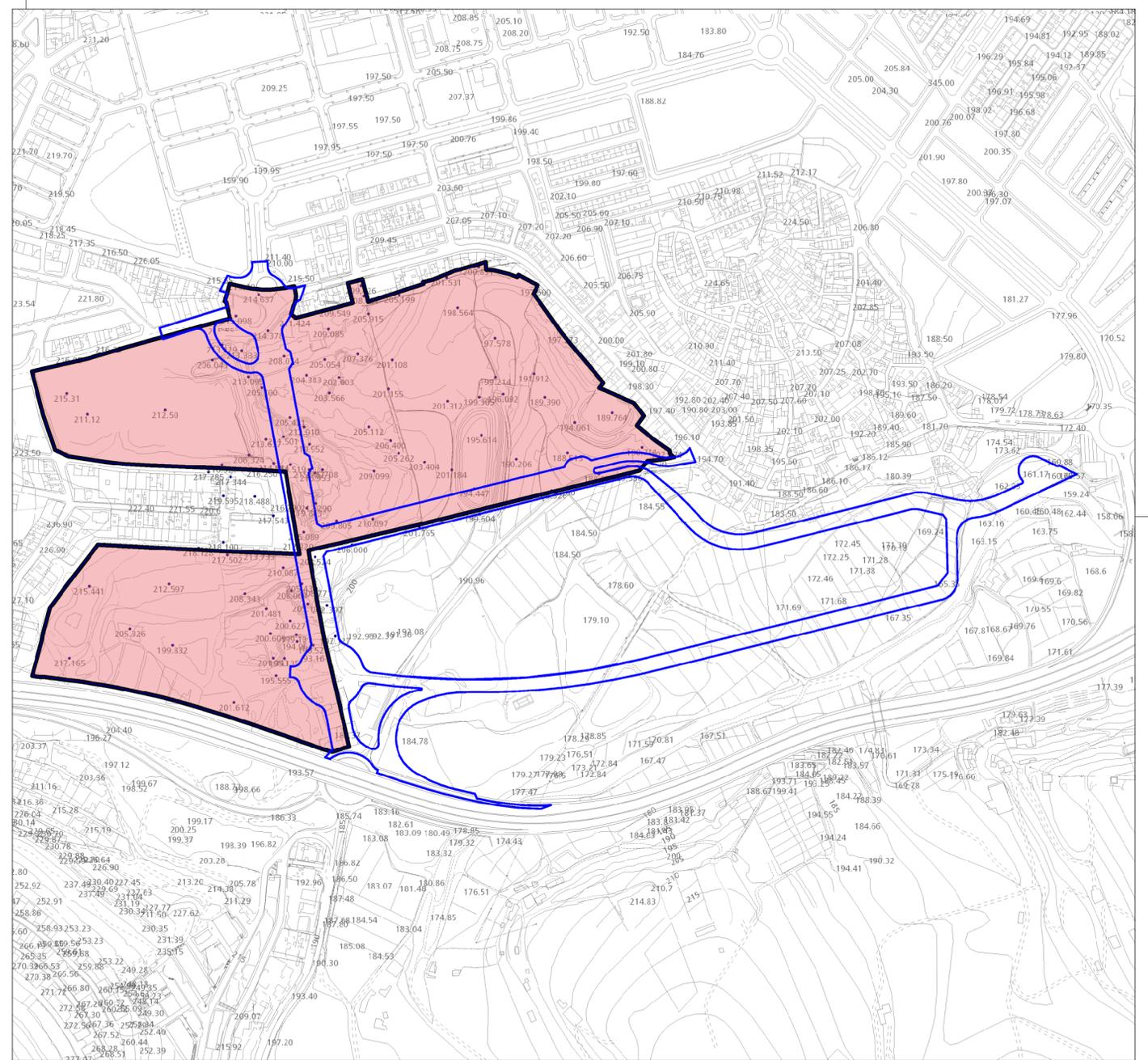
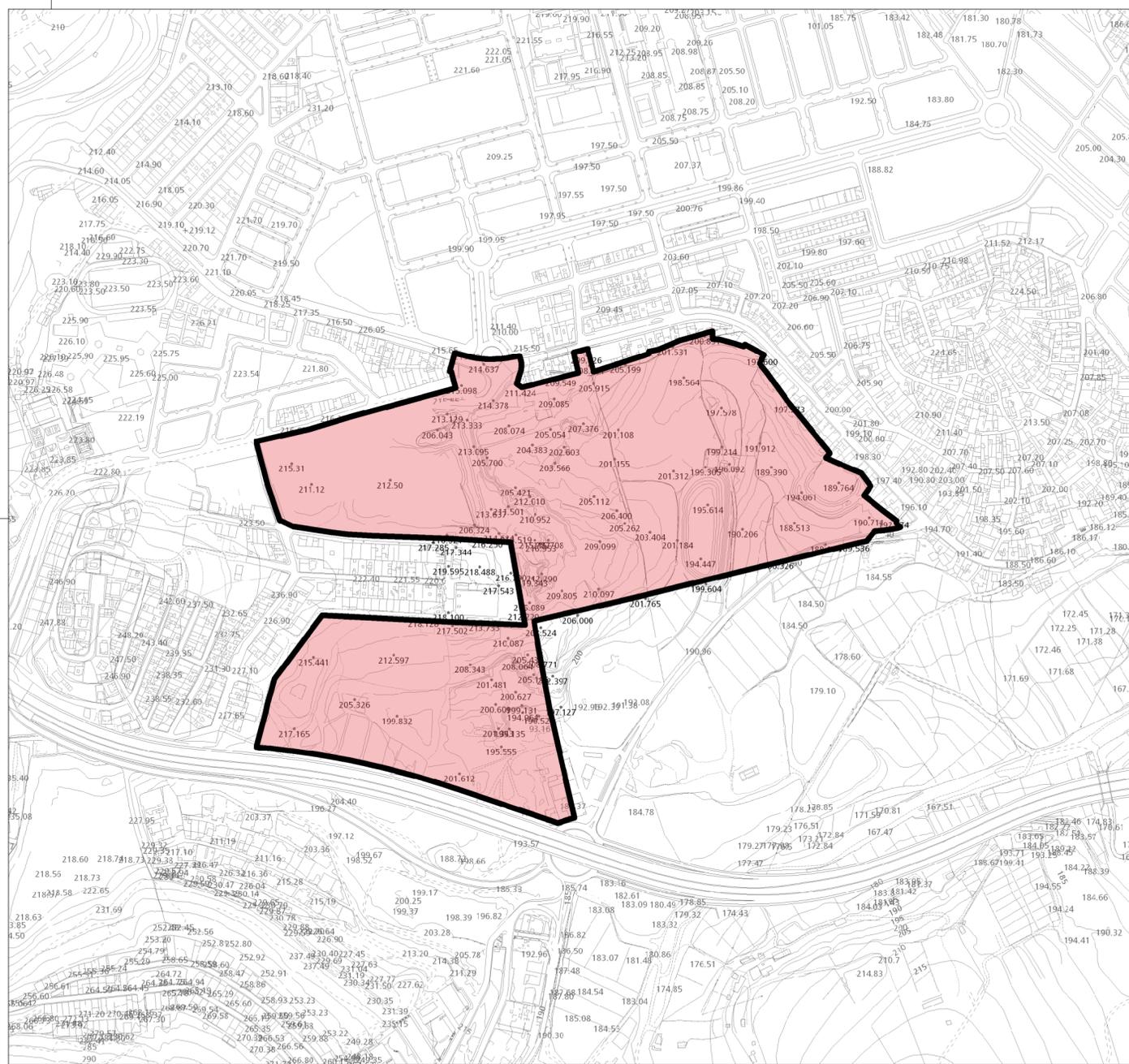
ENERO 2021

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO PLANO IU.2

ESCALA: 1 / 5.000



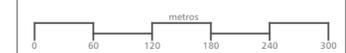


MODIFICACIÓN DEL PGO 2012 DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN EL ÁMBITO DEL UZO-04. TAMARACEITE SUR

ENERO 2021

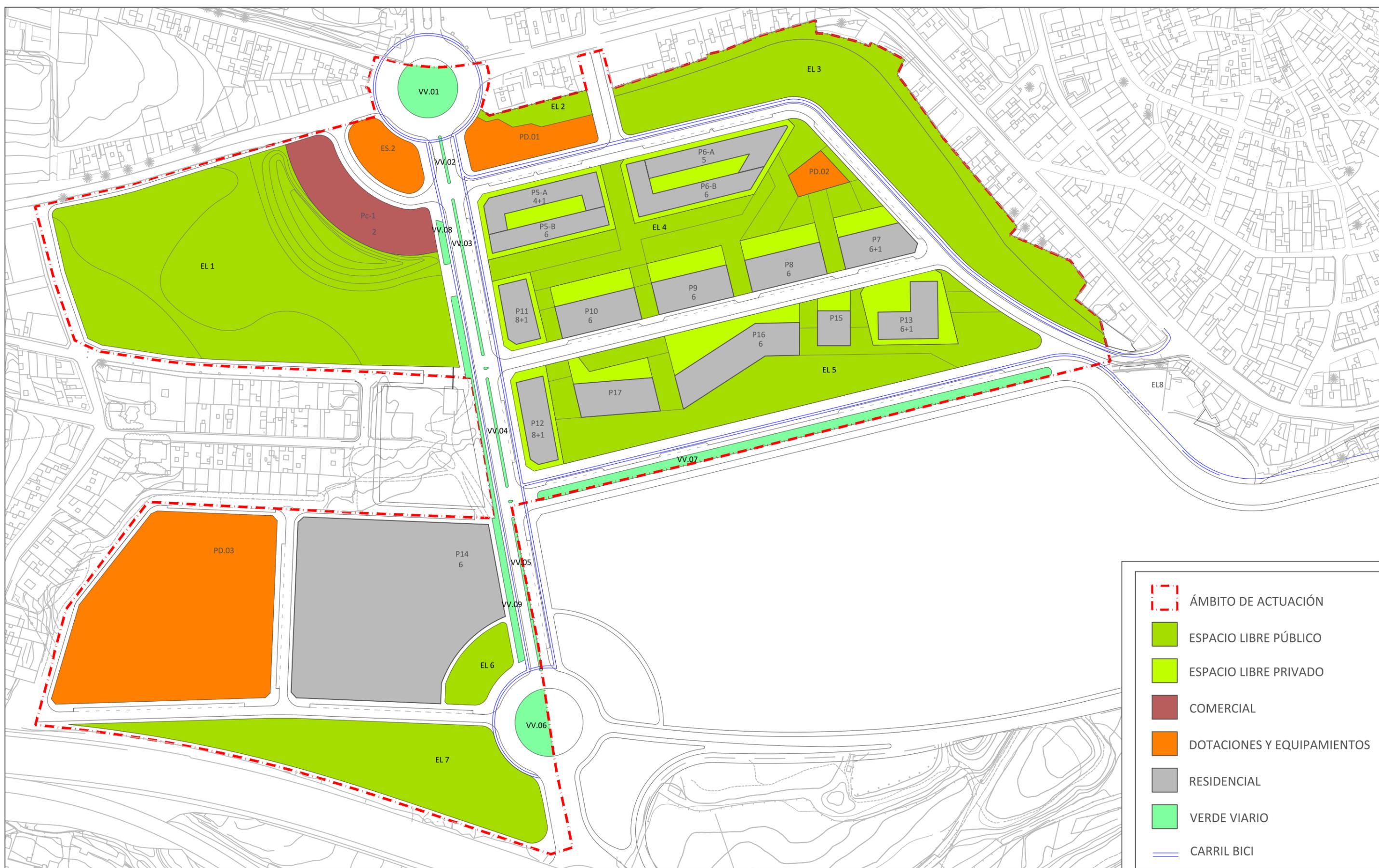
PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA
TOPOGRÁFICO PLANO IU.3

ESCALA: 1 / 5.000



PLANOS DE ORDENACIÓN

Plano O.01.- Ordenación Propuesta.
Plano O.02.- Ordenación Pormenorizada. Regulación del Suelo.
Plano O.03.- Comparativo Ordenación Vigente y Propuesta.
Plano O.04.- Comparativo Espacios Libres.
Plano O.05.- Rasantes y cotas de la Ordenación.
Plano O.06.- Urbanización. Secciones viales 1.
Plano O.07.- Urbanización. Secciones viales 2.
Plano O.08.- Red de Media y Baja tensión.
Plano O.09.- Red de Alumbrado público.
Plano O.10.- Red de Abasto.
Plano O.11.- Red de Pluviales y Saneamiento.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
EN EL SECTOR DEL UZO-04. "PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR"

MAYO 2021

PLANOS DE ORDENACIÓN

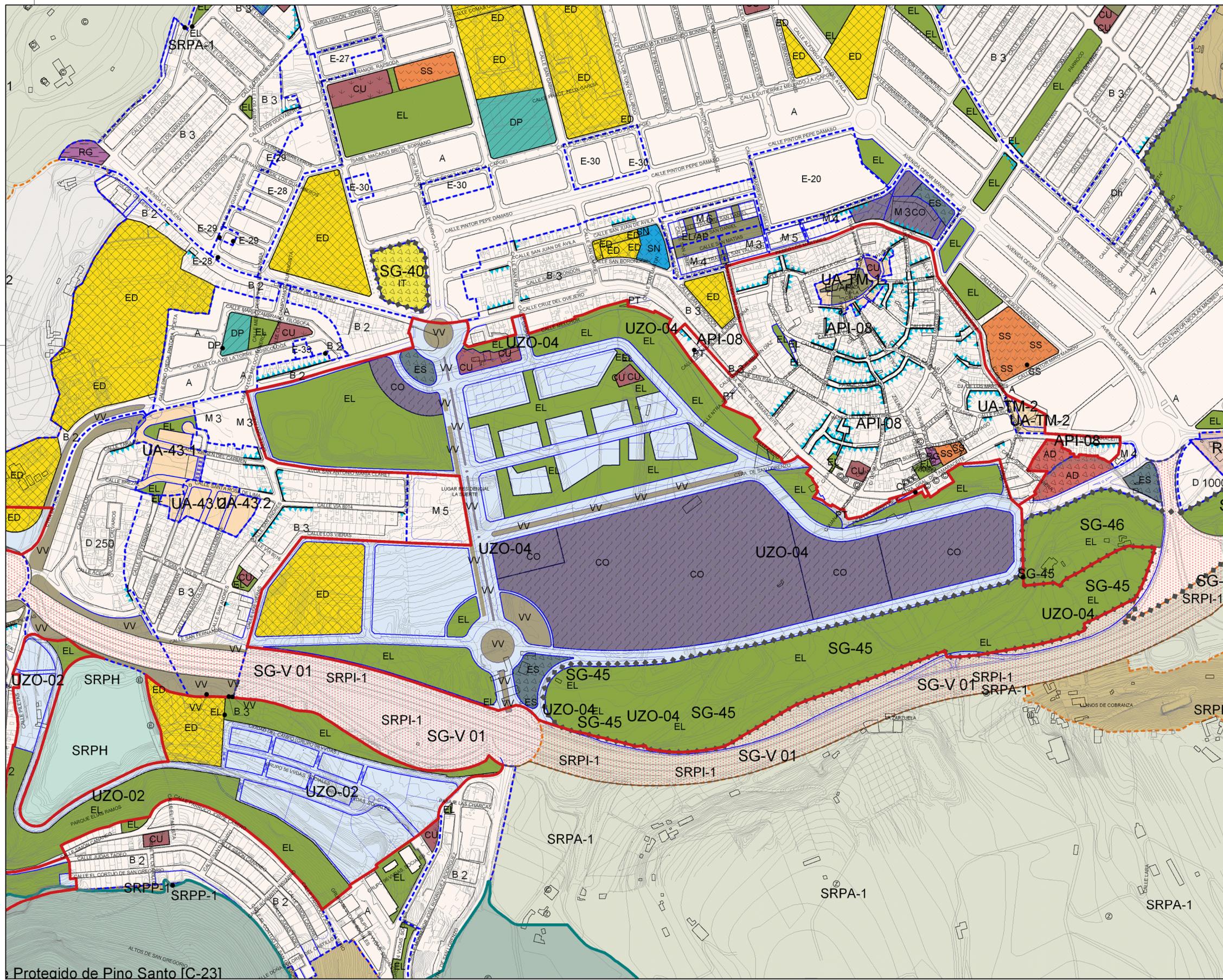
ESCALA: 1/2.500



ORDENACIÓN PROPUESTA

PLANO 0.01





CATEGORÍAS DE SUELO	
SRPN	Suelo Rústico de Protección Natural
SRPP	Suelo Rústico de Protección Paisajística
SRPL	Suelo Rústico de Protección Costera
SRPC	Suelo Rústico de Protección Cultural
SRPA	Suelo Rústico de Protección Agraria
SRPH	Suelo Rústico de Protección Hidrológica
SRPI	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras
SRAA	Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola
SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
SRUO	Suelo Urbano Sectorizado Ordenado
SRUN	Suelo Urbano No Ordenado
SRUO	Suelo Urbano No Sectorizado Diferido
SRUC	Suelo Urbano Consolidado
SRUN	Suelo Urbano No Consolidado

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

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

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

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

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

MAYO 2021

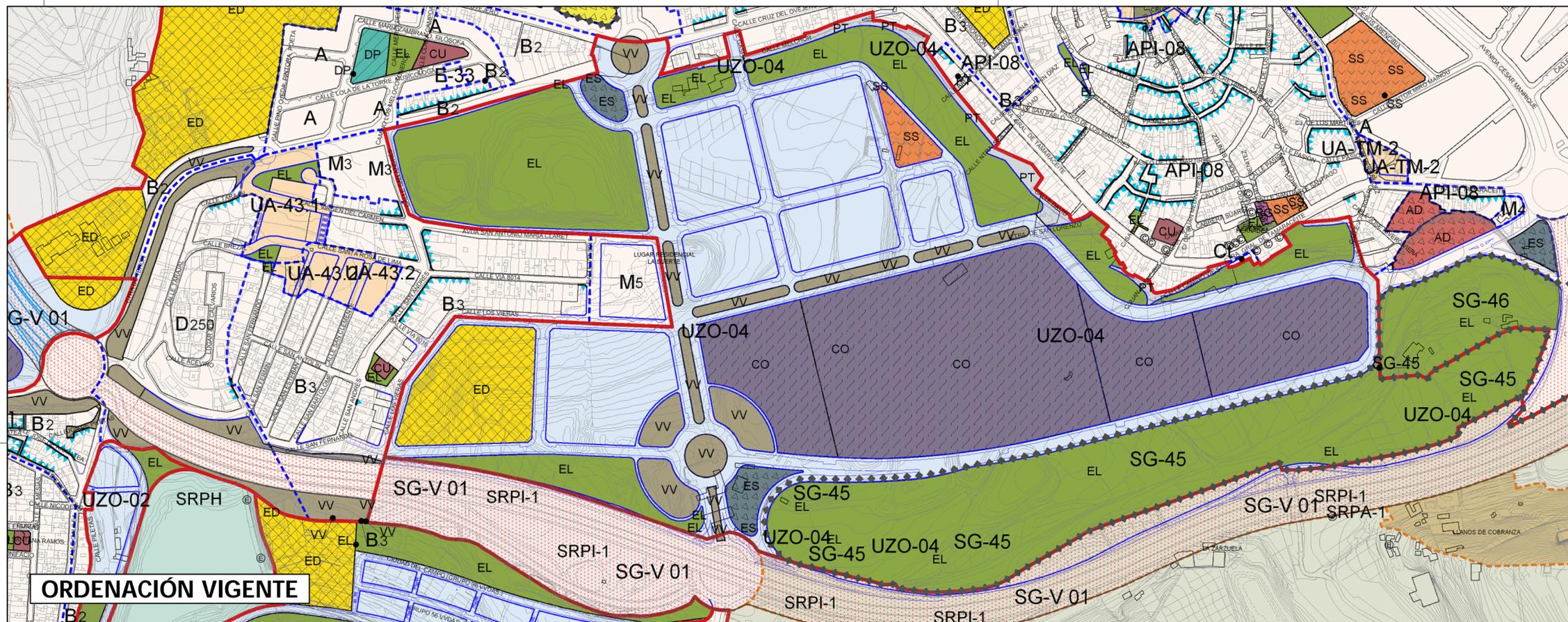
PLANOS DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1 / 4.000

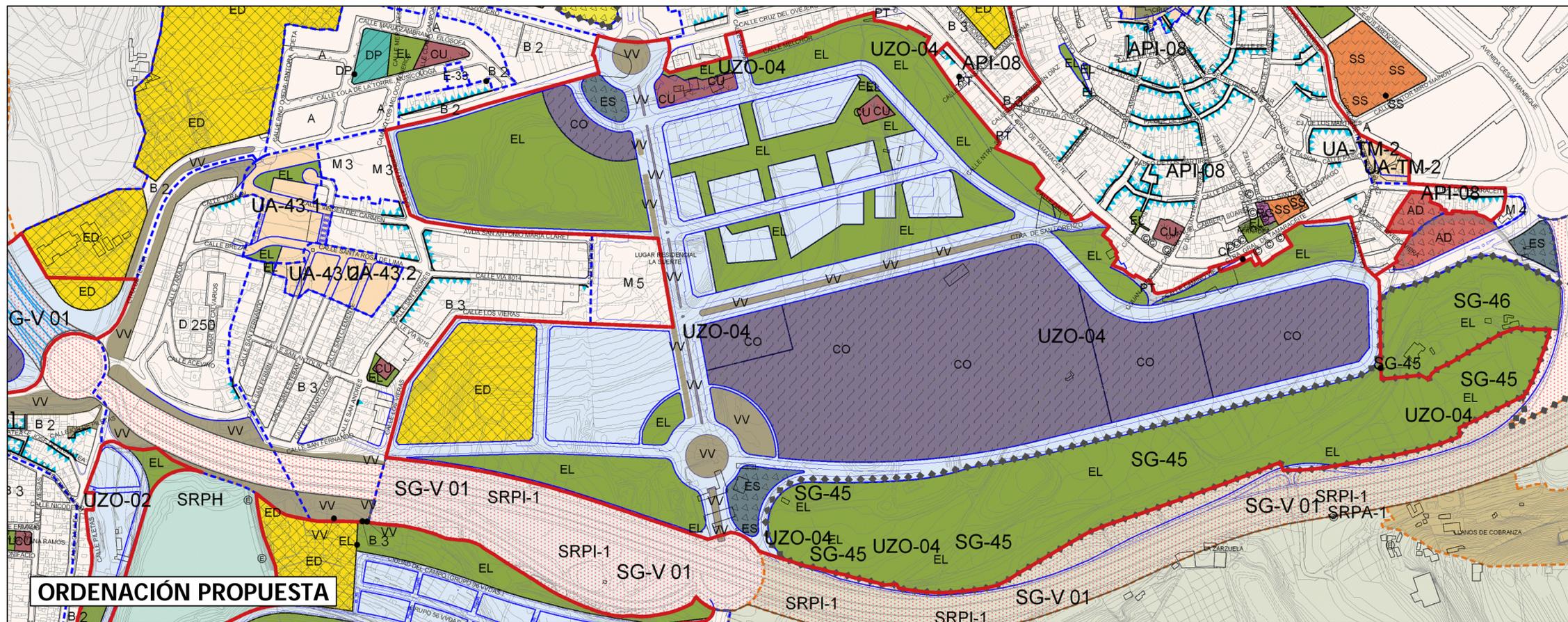


ORDENACIÓN PORMENORIZADA. REGULACIÓN DEL SUELO PLANO 0.02





ORDENACIÓN VIGENTE



ORDENACIÓN PROPUESTA

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

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

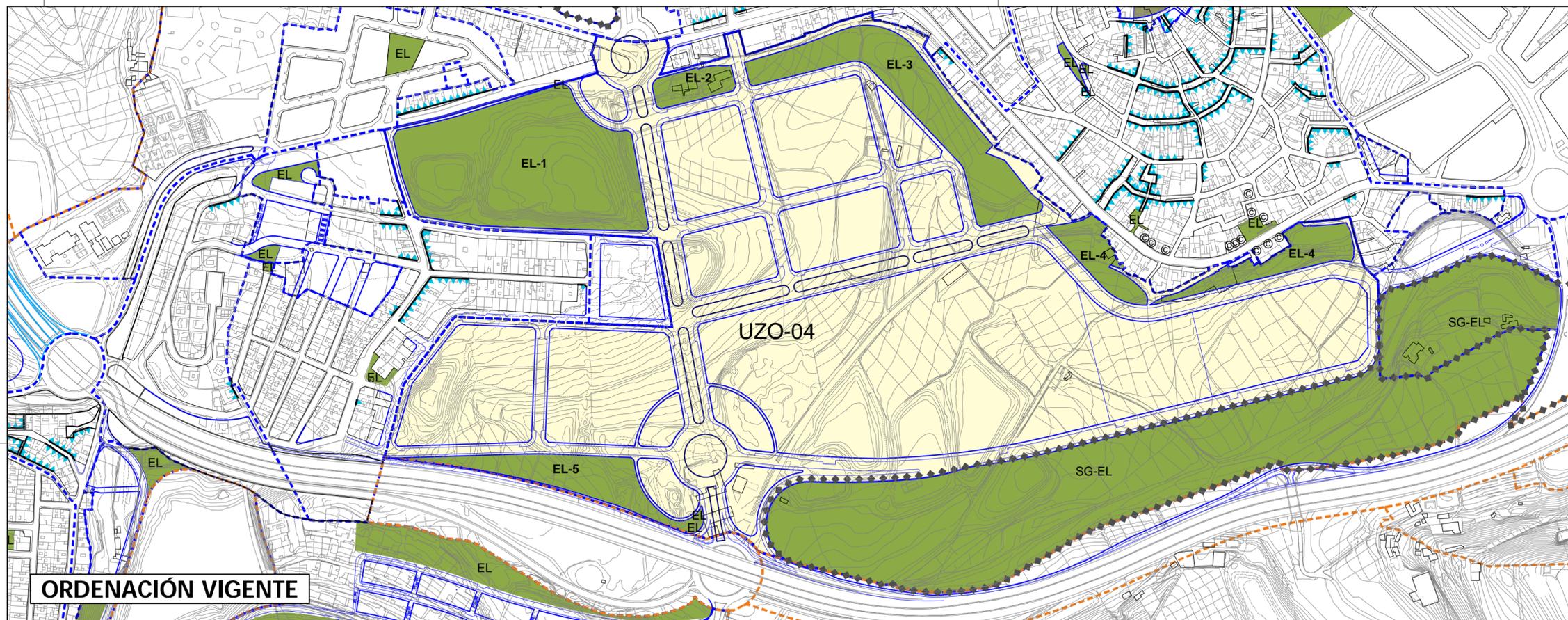
NORMAS ZONALES	
B	Barrio
D	Baja Densidad
Ca	Casas Adosadas
M	Manzana Cerrada
Vp	Vivienda en Régimen de Protección
A	Áreas Agotadas
E	Específica
Ra	Edificaciones Adosadas en Asentamiento Rural
Bt	Barrio Tradicional
Dh	Baja Densidad en Hilería
Ct	Casas Terreras
Mr	Manzana de Renovación
H	Bloque Abierto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

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

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

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





ORDENACIÓN VIGENTE

UZO-04. PLAN GENERAL 2012

- EL-1: 17.579 m²*
- EL-2: 3.729 m²
- EL-3: 24.608 m²
- EL-4: 11.868 m²
- EL-5: 7.512 m²

TOTAL PGO 2012: 53.428 m²

*No se ha computado de los 37.158 m² previstos por el PGO, 19.579 m² que estaban destinados a instalaciones deportivas al aire libre

UZO-04. MODIFICACIÓN

- EL- 1: 26.322 m²*
- EL- 2: 1.132 m²
- EL- 3: 15.061 m²*
- EL- 4: 11.928 m²
- EL- 5: 14.366 m²
- EL- 6: 1.869 m²
- EL- 7: 7.679 m²*

TOTAL MODIFICACIÓN: 78.357 m²

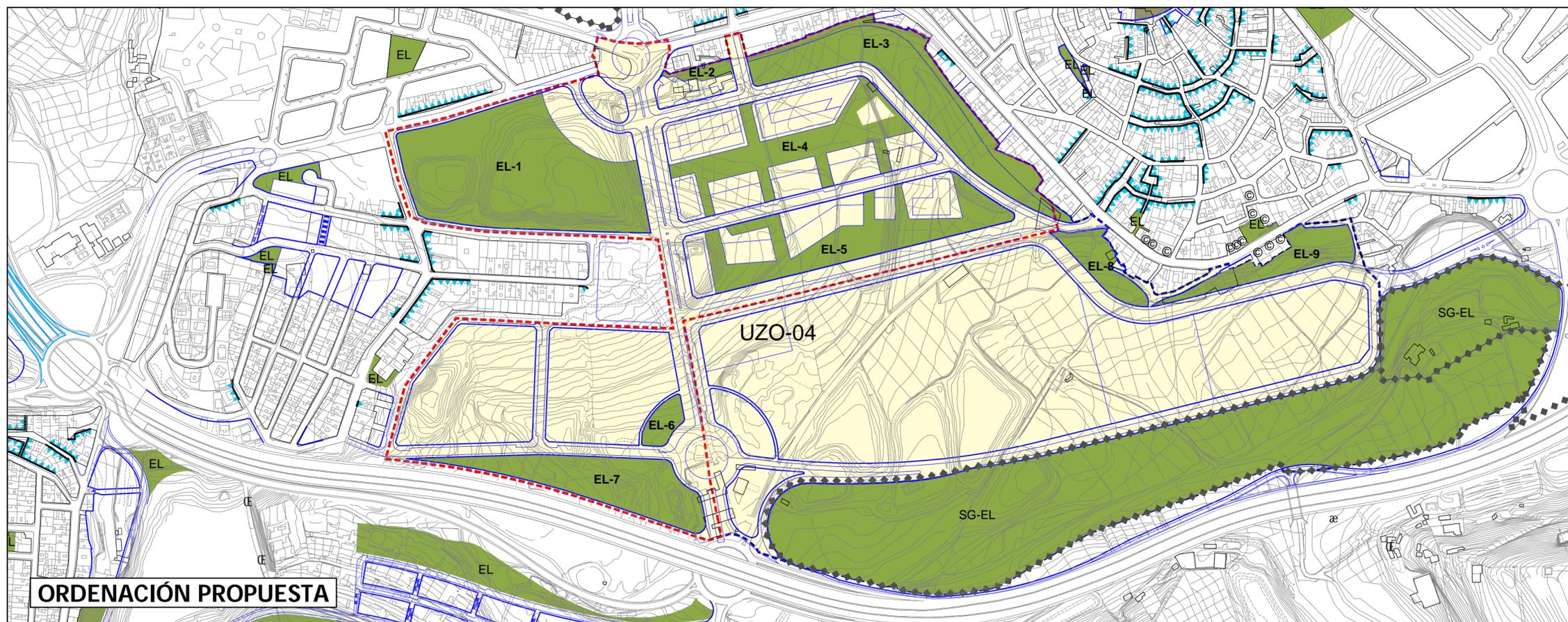
*No se ha computado la superficie deportiva al aire libre que se corresponde con 6.000 m² del EL-1, 5.000 m² del EL-3 y 5.000 m² del EL-7

FUERA DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

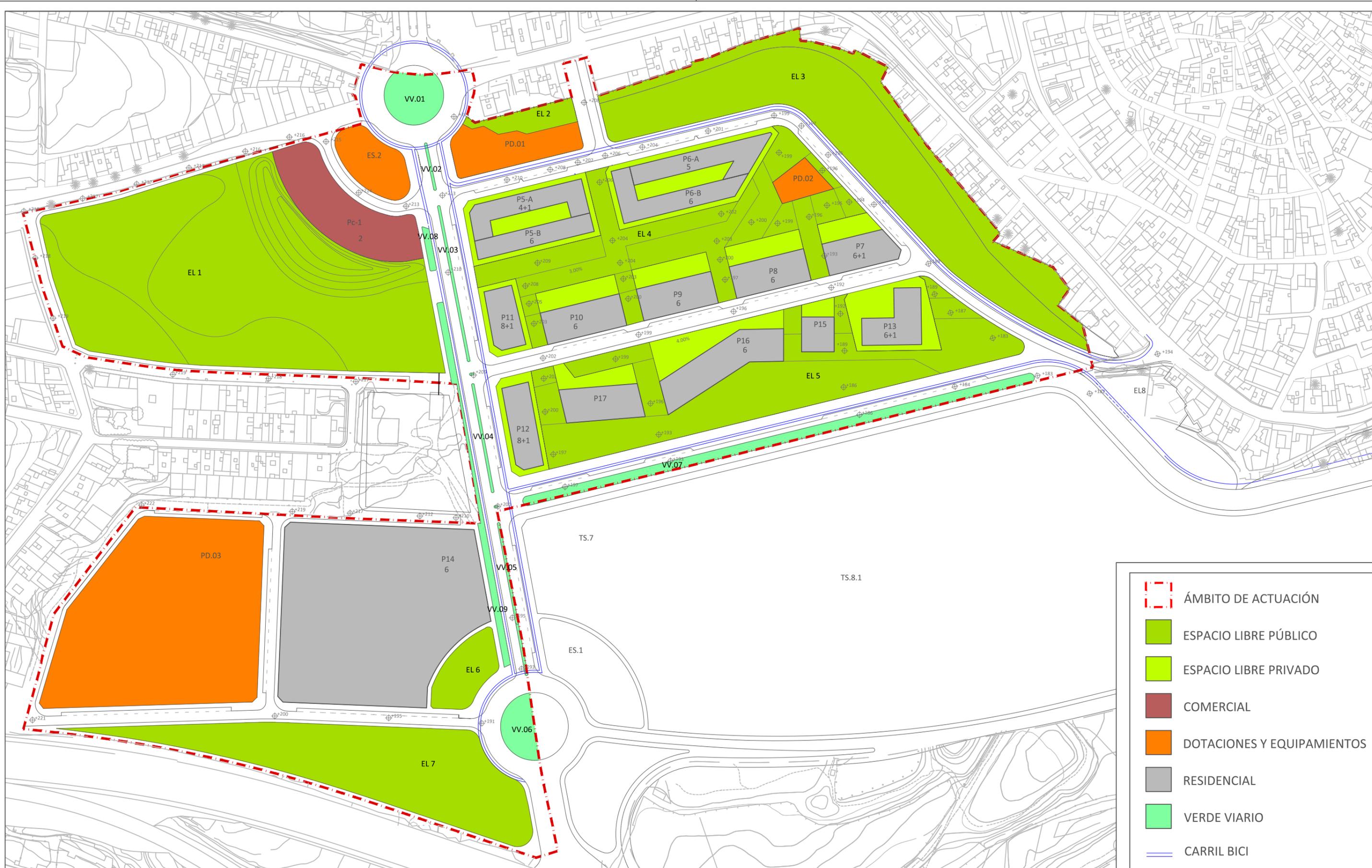
- EL- 8: 3.922 m²
- EL- 9: 6.142 m²
- TOTAL : 10.064 m²

TOTAL UZO-04 CON LA MODIFICACIÓN: 88.421 m²

- Espacio Libre
- UZO-04
- Ámbito de actuación



ORDENACIÓN PROPUESTA



	ÁMBITO DE ACTUACIÓN
	ESPACIO LIBRE PÚBLICO
	ESPACIO LIBRE PRIVADO
	COMERCIAL
	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
	RESIDENCIAL
	VERDE VIARIO
	CARRIL BICI

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
EN EL SECTOR DEL UZO-04. "PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR"

MAYO 2021

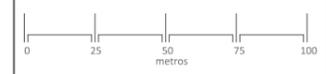
PLANOS DE ORDENACIÓN

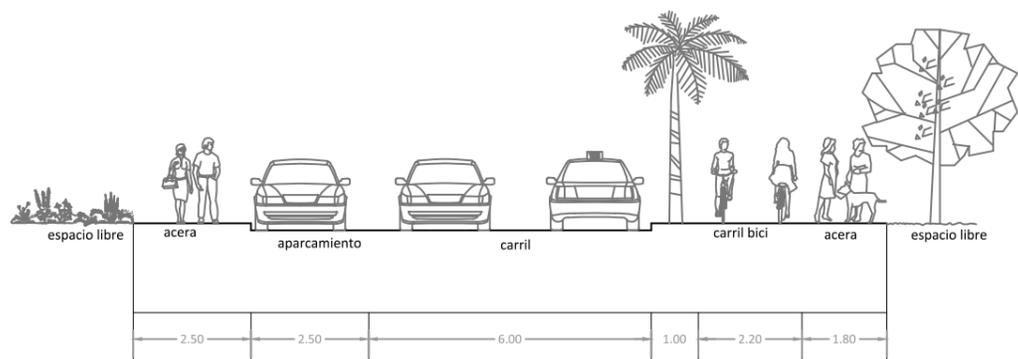
ESCALA: 1/2.500



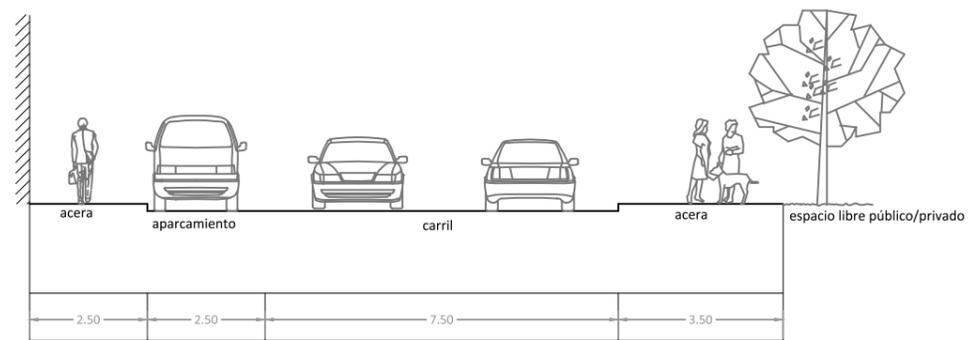
RASANTES Y COTAS DE LA ORDENACIÓN

PLANO 0.05

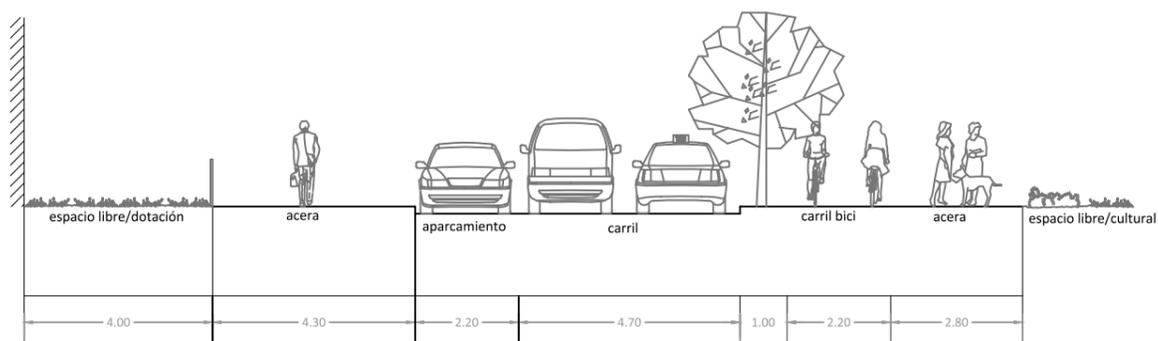




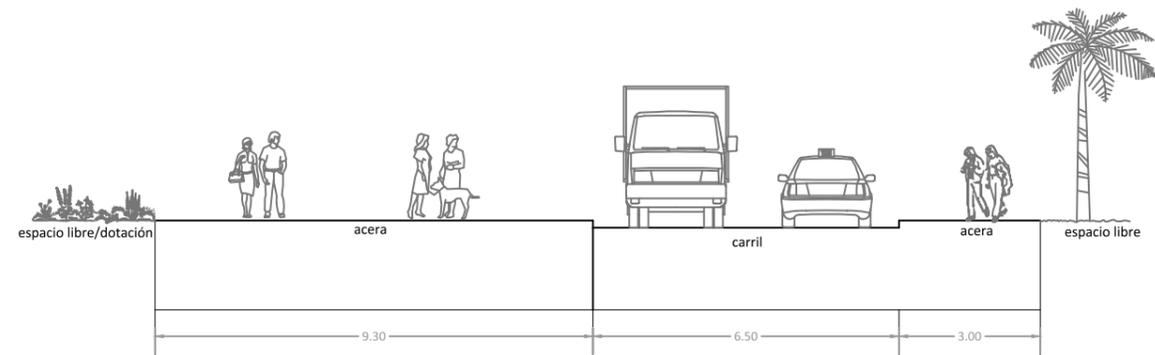
SECCIÓN VIAL A.01'



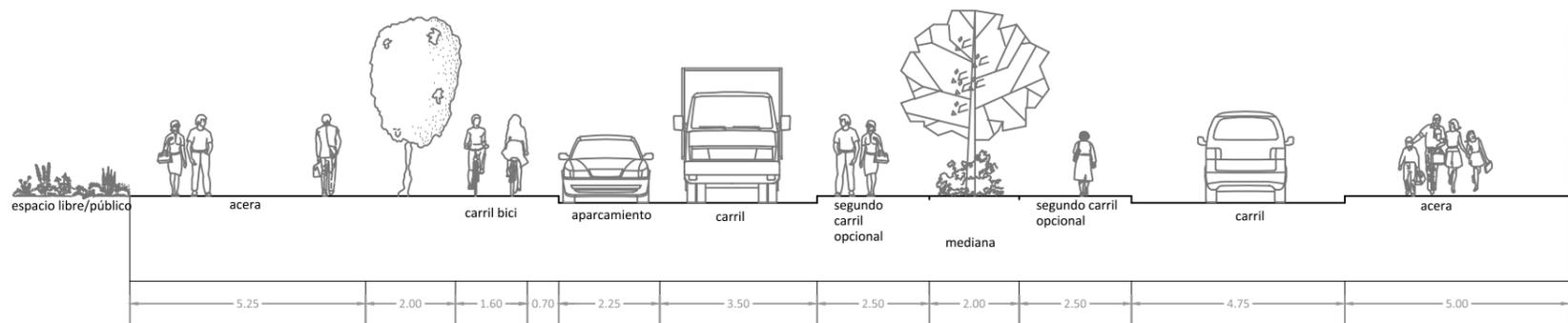
SECCIÓN VIAL A.02



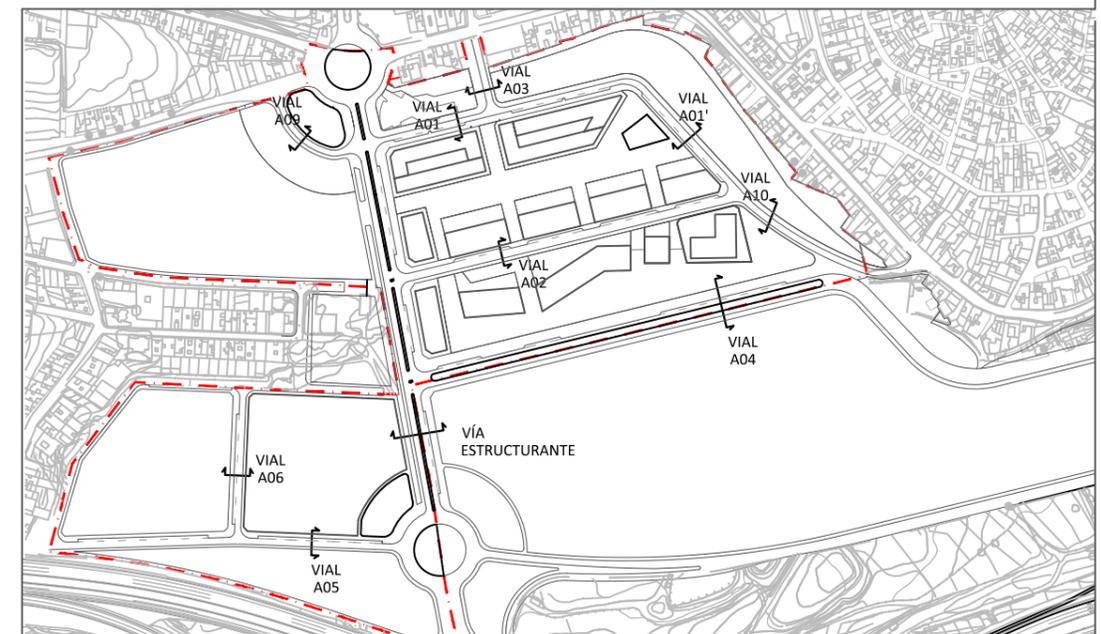
SECCIÓN VIAL A.01

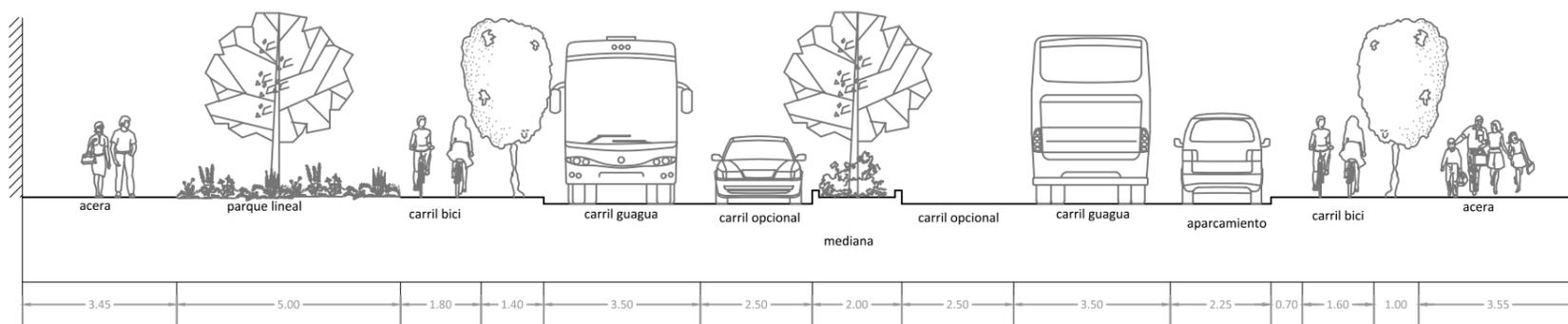


SECCIÓN VIAL A.03

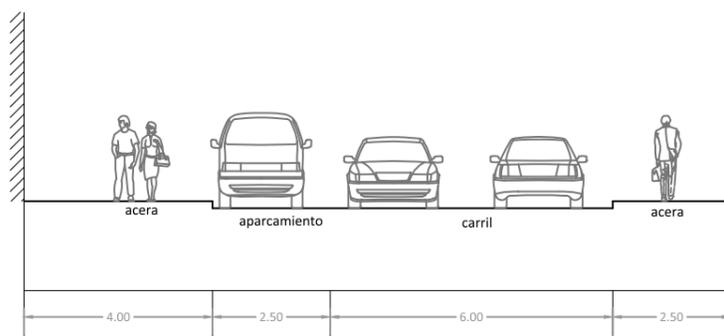


SECCIÓN VIAL A.04

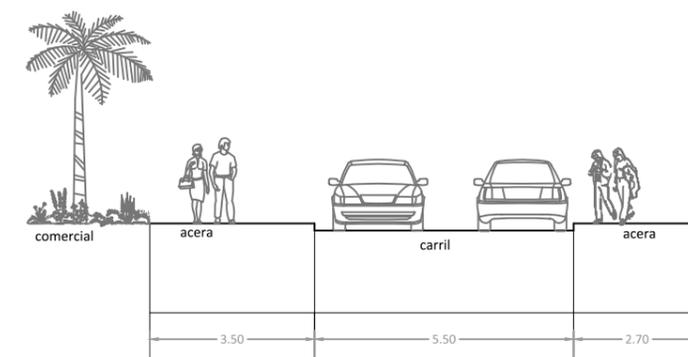




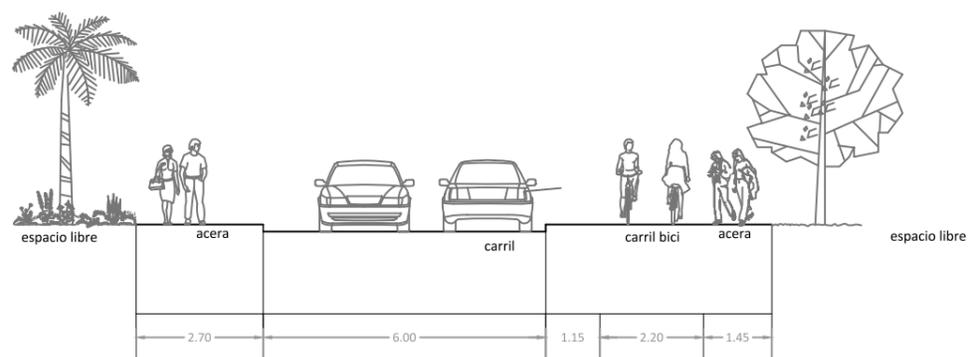
SECCIÓN VÍA ESTRUCTURANTE



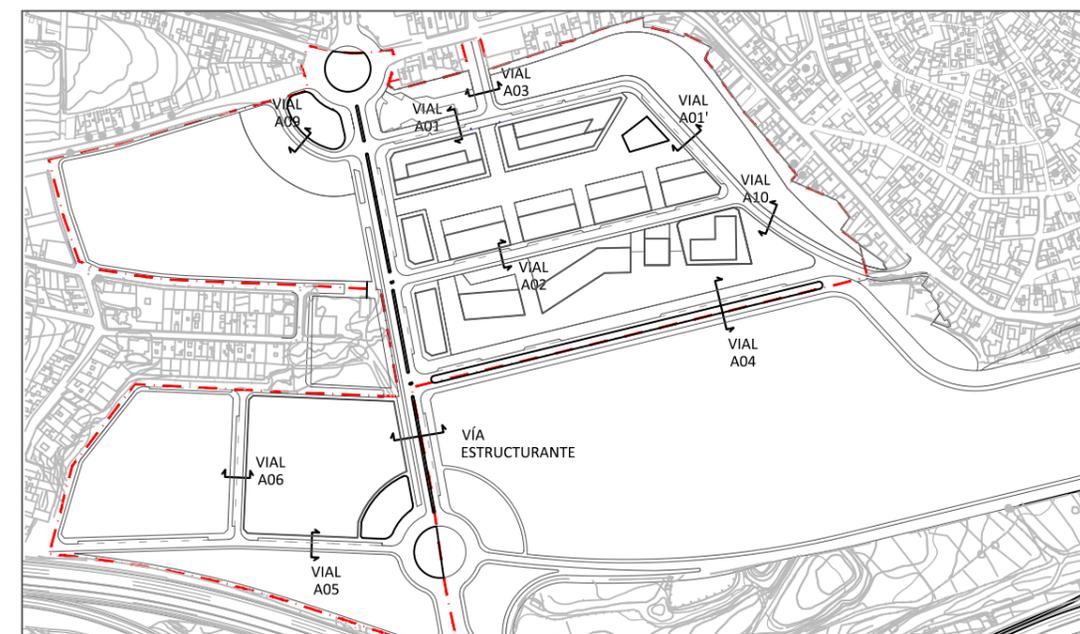
SECCIÓN VIAL A.05 / A.06

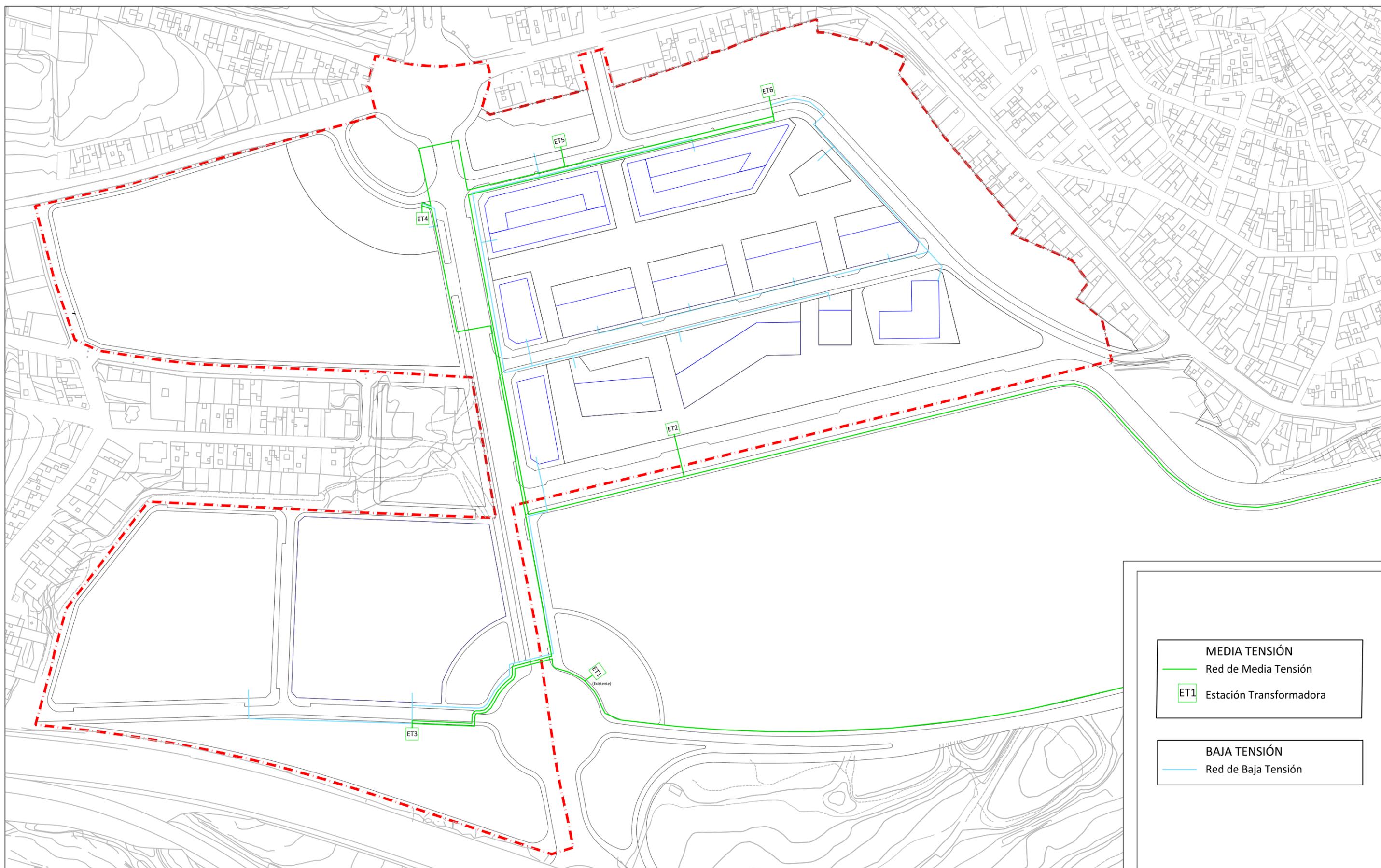


SECCIÓN VIAL A.09



SECCIÓN VIAL A.10





MEDIA TENSIÓN	
	Red de Media Tensión
	Estación Transformadora
BAJA TENSIÓN	
	Red de Baja Tensión

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
EN EL SECTOR DEL UZO-04. "PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR"

MAYO 2021

PLANOS DE ORDENACIÓN

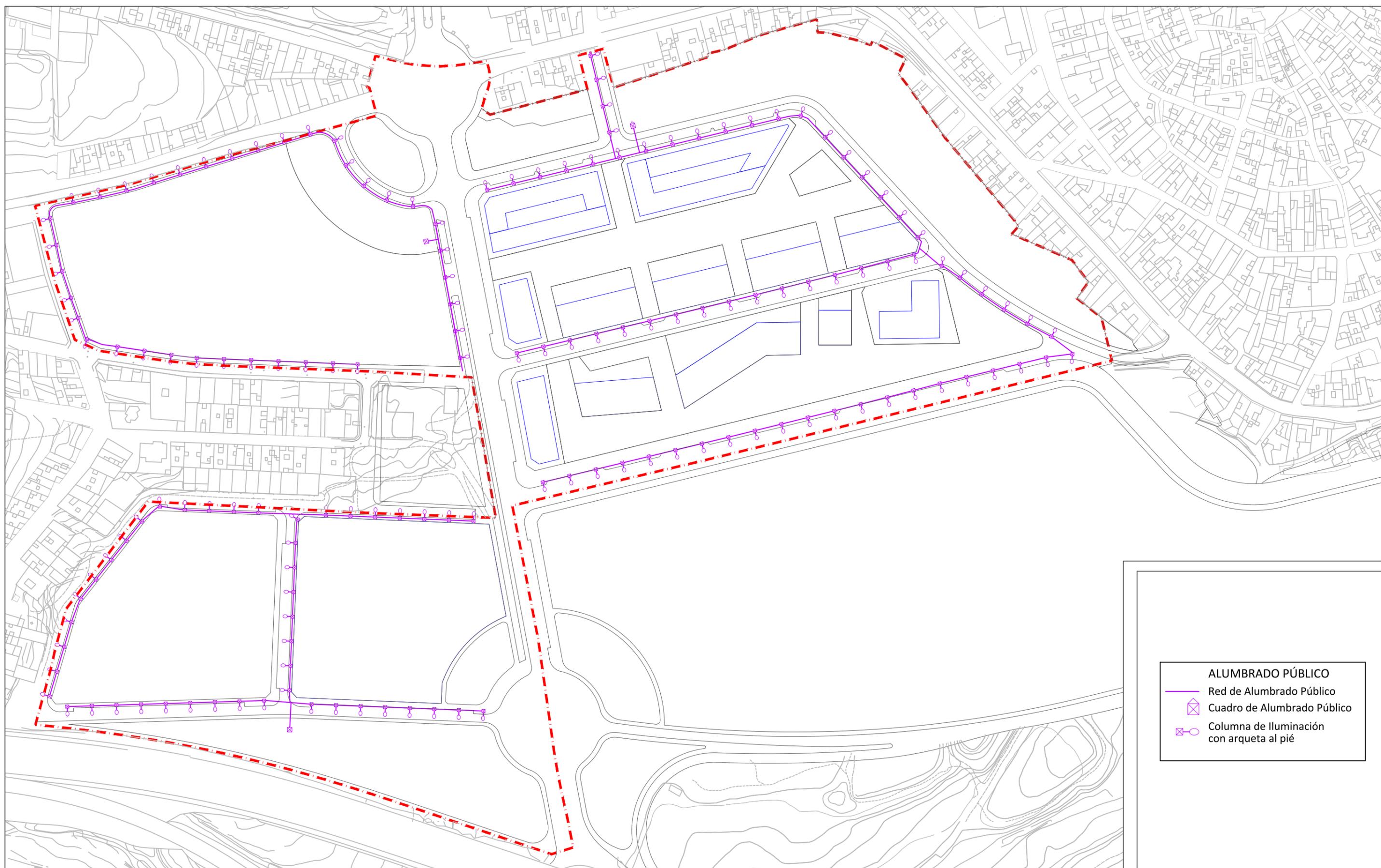
ESCALA: 1/2.500



RED DE BAJA Y MEDIA TENSIÓN

PLANO 0.08





ALUMBRADO PÚBLICO

- Red de Aluminado Público
- ⊠ Cuadro de Aluminado Público
- ⊗ Columna de Iluminación con arqueta al pie

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
EN EL SECTOR DEL UZO-04. "PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR"

MAYO 2021

PLANOS DE ORDENACIÓN

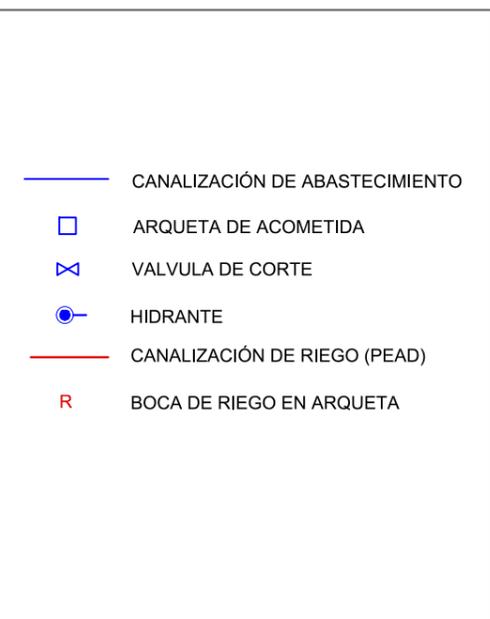
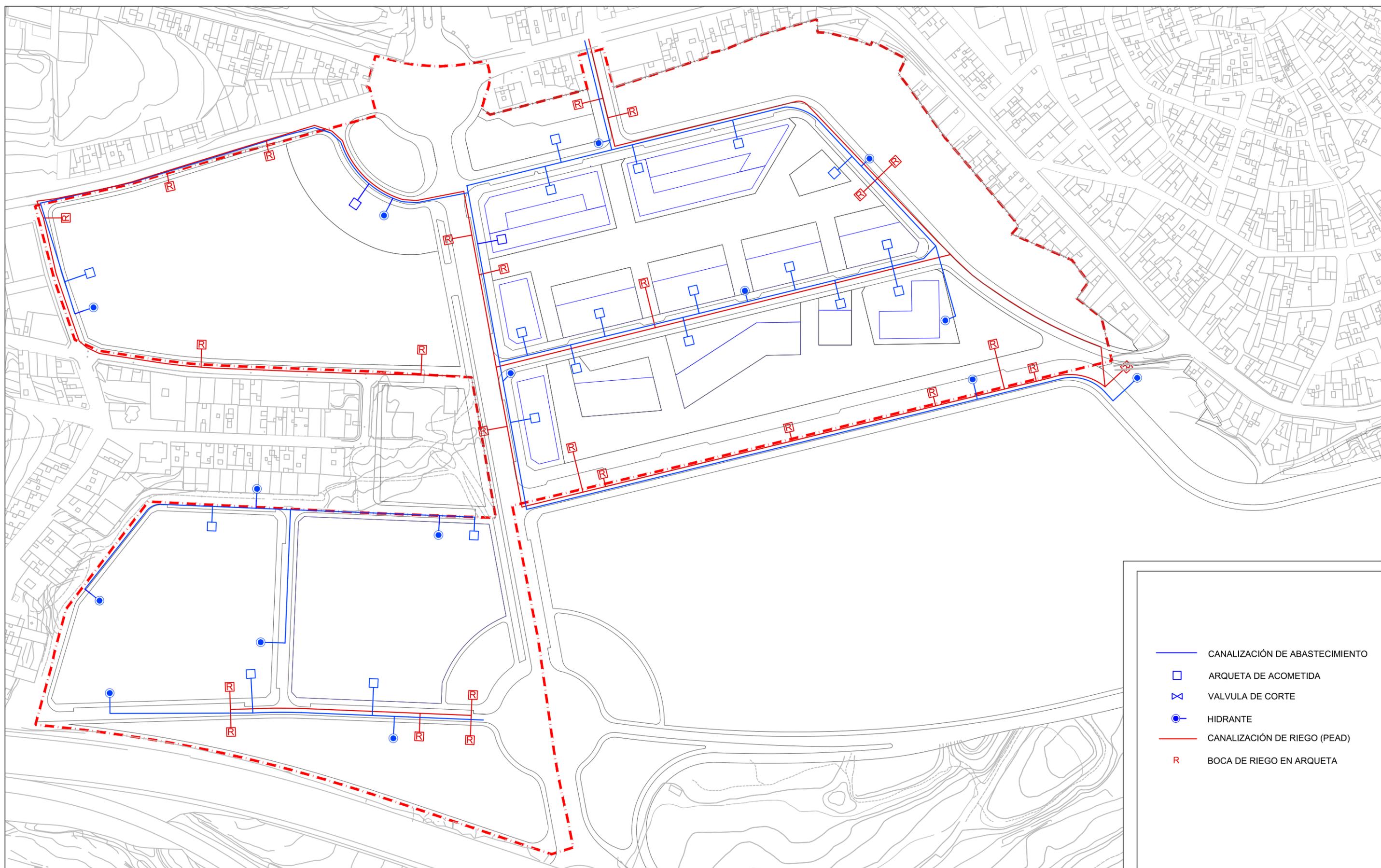
ESCALA: 1/2.500



RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

PLANO 0.09





MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
EN EL SECTOR DEL UZO-04. "PLAN PARCIAL TAMARACEITE SUR"

MAYO 2021

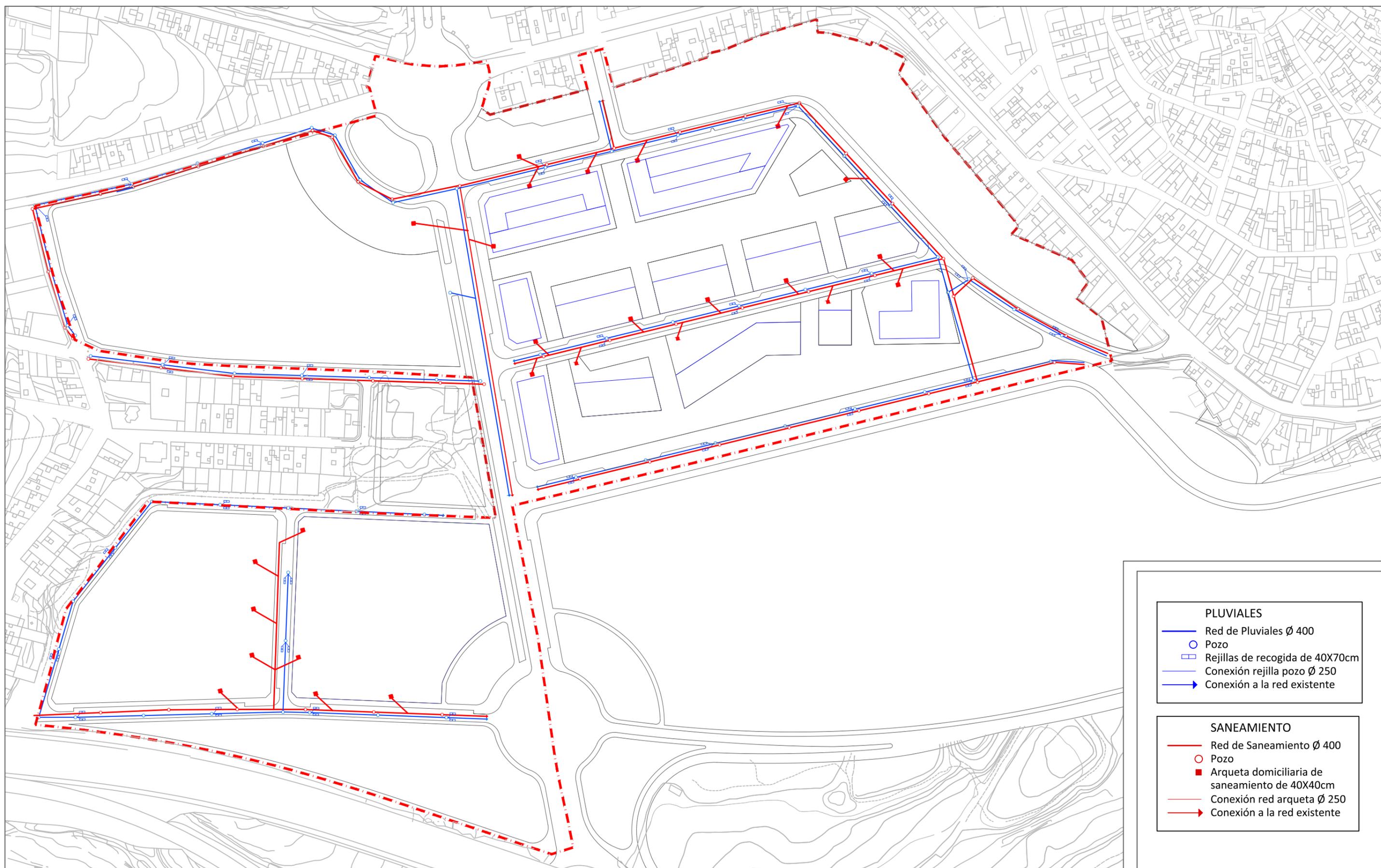
PLANOS DE ORDENACIÓN

ESCALA: 1/2.500

RED DE ABASTO

PLANO 0.10





PLUVIALES	
	Red de Pluviales Ø 400
	Pozo
	Rejillas de recogida de 40X70cm
	Conexión rejilla pozo Ø 250
	Conexión a la red existente

SANEAMIENTO	
	Red de Saneamiento Ø 400
	Pozo
	Arqueta domiciliaria de saneamiento de 40X40cm
	Conexión red arqueta Ø 250
	Conexión a la red existente

PLANOS DE REGULACIÓN DEL SUELO DEL PLAN GENERAL EN VIGOR

Planos de Regulación del Suelo y la Edificación
Planos Rs-19I, Rs-19J, Rs-20I, Rs-20J, Rs-21J, Rs-21I.

CATEGORÍAS DE SUELO

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

ÁREAS DIFERENCIADAS

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

NORMAS ZONALES

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

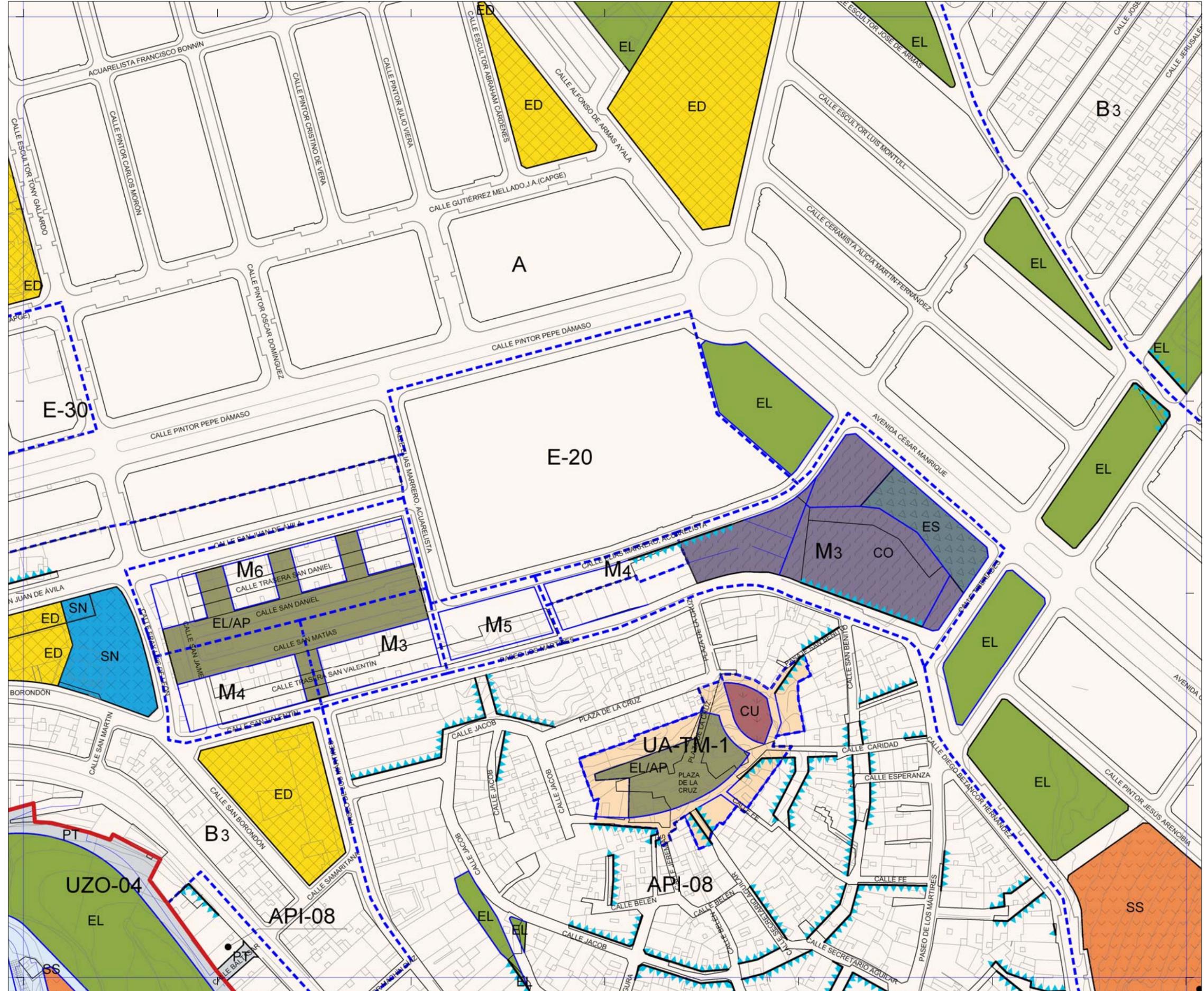
DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

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

LÍMITES Y SÍMBOLOS

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

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



Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)
 Octubre 2012



18-I	18-J	18-K
19-I	19-J	19-K
20-I	20-J	20-K



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**
 Hoja **RS 19-J**

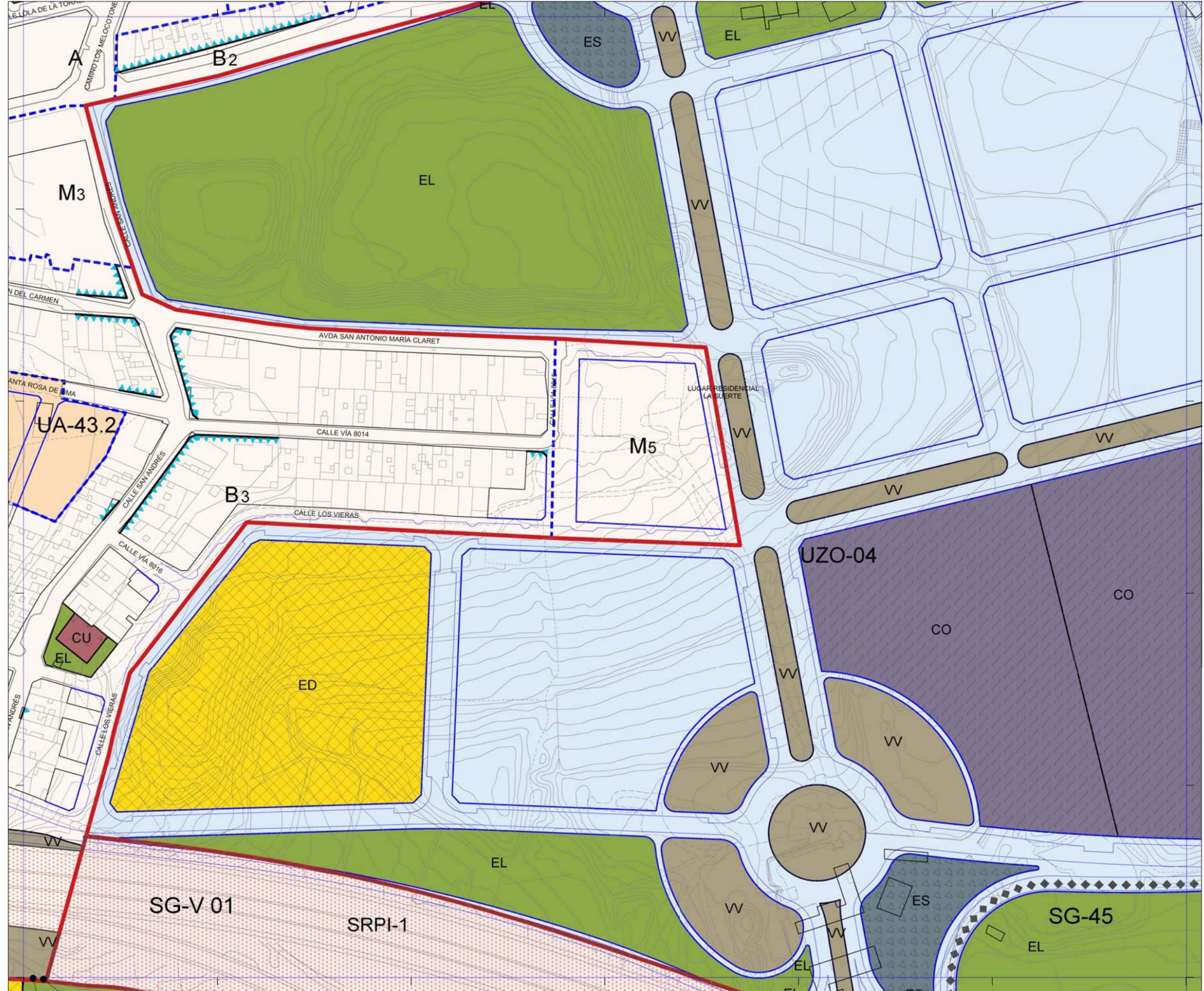
CATEGORÍAS DE SUELO			
SRPP	Suelo Rústico de Protección Paisajística	SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
SRPL	Suelo Rústico de Protección Costera		Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
SRPC	Suelo Rústico de Protección Cultural		Suelo Urbanizable No Ordenado
SRPA	Suelo Rústico de Protección Agraria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

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

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

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

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



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

Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)
 Octubre 2012

Escala 1:2.000

19-H	19-I	19-J
20-H	20-I	20-J
21-H	21-I	21-J



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**
 Hoja **RS 20-I**

CATEGORÍAS DE SUELO

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

ÁREAS DIFERENCIADAS

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

NORMAS ZONALES

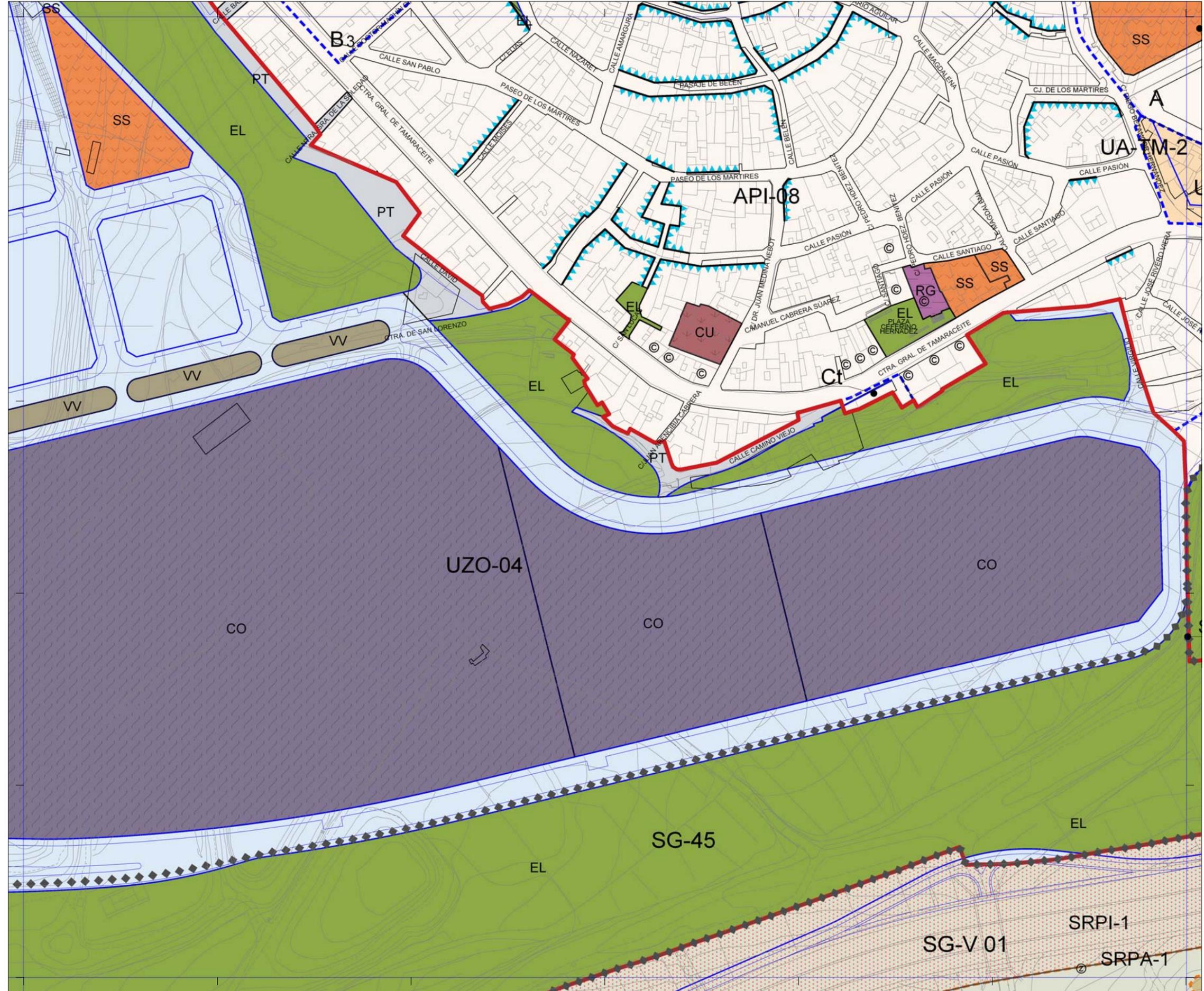
B Barrio	Bt Barrio Tradicional
D Baja Densidad	Dh Baja Densidad en Hilera
Ca Casas Adosadas	Ct Casas Terreras
M Manzana Cerrada	Mr Manzana de Renovación
Vp Vivienda en Régimen de Protección	H Bloque Abierto
A Áreas Agotadas	S Singular
E Específica	I Industrial
Ra Edificaciones Adosadas en Asentamiento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

DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

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

LÍMITES Y SÍMBOLOS

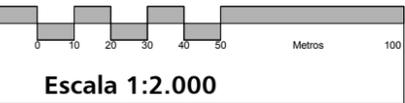
S.G. de Dotaciones y Espacios Libres	Término Municipal	Cambio de Alenación
Áreas Diferenciadas y Normas Zonales	Paisaje Protegido	Catálogo Municipal
Deslinde Marítimo-Terrestre	Clasificación de Suelo	Monumento Natural
	Categoría de Suelo Rústico	Nueva Alineación
	Nuevo Trazado Viario	



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

Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)
 Octubre 2012



19-I	19-J	19-K
20-I	20-J	20-K
21-I	21-J	21-K



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**
 Hoja **RS 20-J**

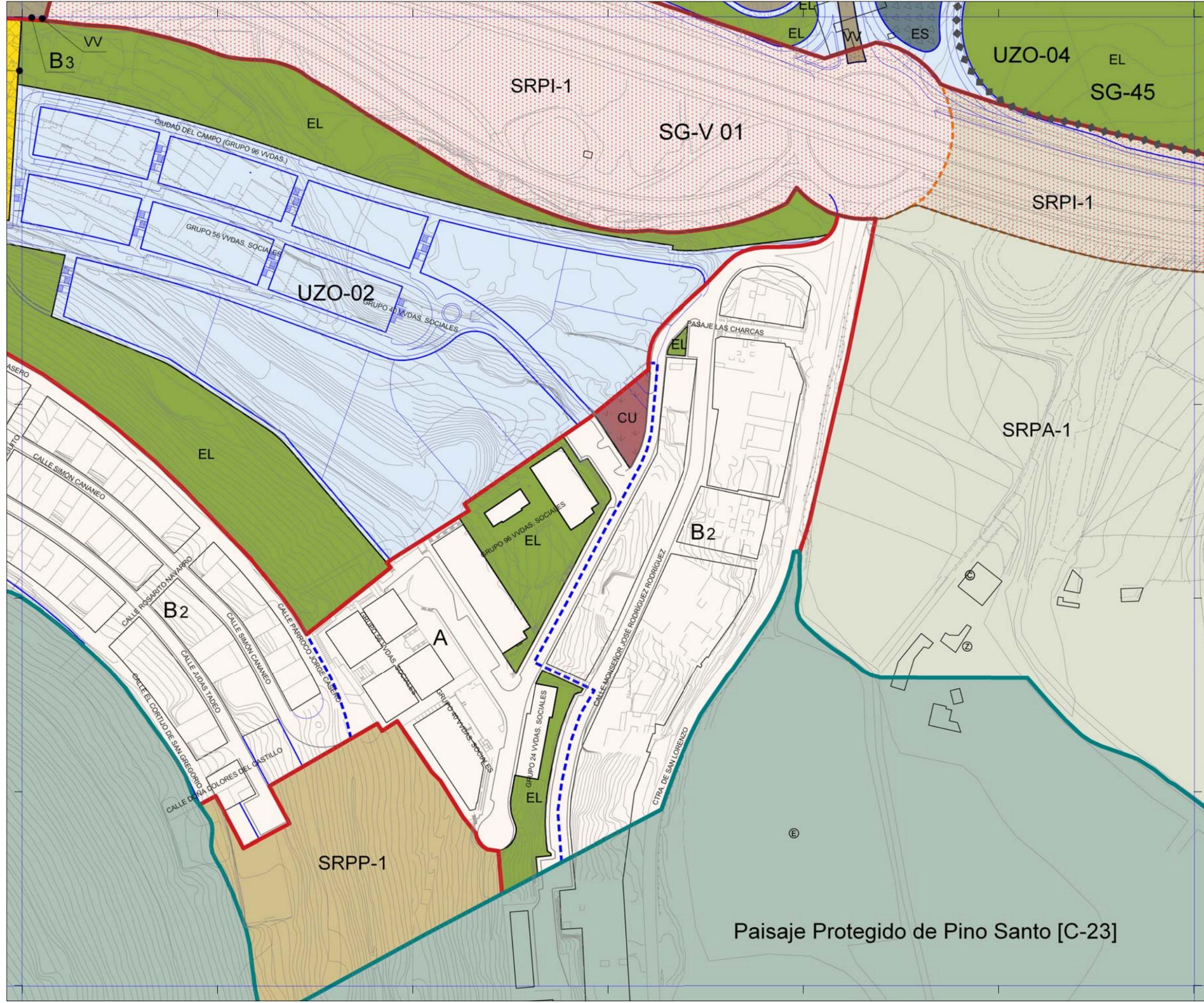
CATEGORÍAS DE SUELO			
SRPP	Suelo Rústico de Protección Paisajística	SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
SRPL	Suelo Rústico de Protección Costera		Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
SRPC	Suelo Rústico de Protección Cultural		Suelo Urbanizable No Ordenado
SRPA	Suelo Rústico de Protección Agraria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

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

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

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

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



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

Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)
 Octubre 2012

Escala 1:2.000

20-H	20-I	20-J
21-H		21-J
22-H	22-I	22-J



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**

Hoja **RS 21-I**

CATEGORÍAS DE SUELO

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

ÁREAS DIFERENCIADAS

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

NORMAS ZONALES

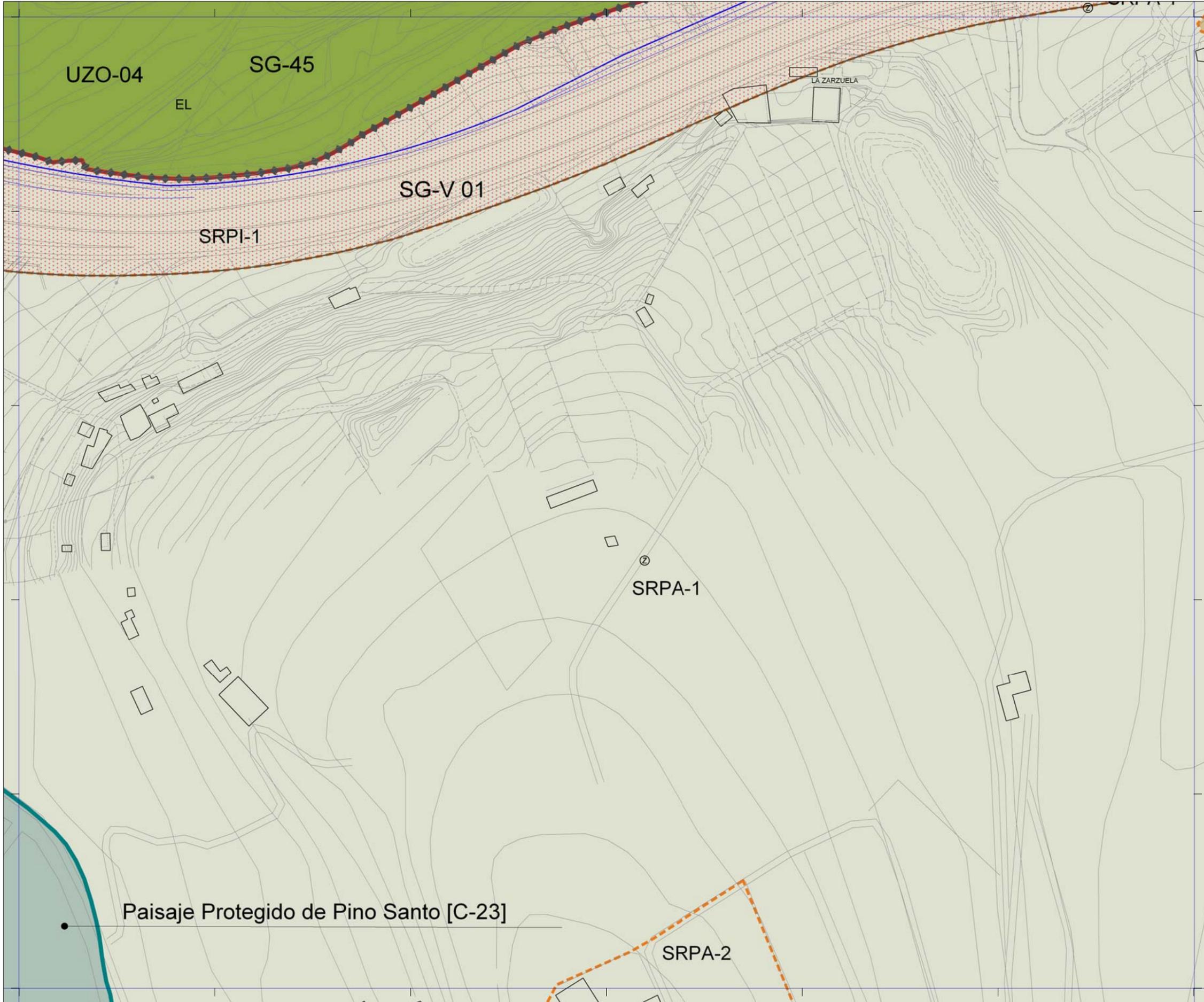
B Barrio	Bt Barrio Tradicional
D Baja Densidad	Dh Baja Densidad en Hilera
Ca Casas Adosadas	Ct Casas Terreras
M Manzana Cerrada	Mr Manzana de Renovación
Vp Vivienda en Régimen de Protección	H Bloque Abierto
A Áreas Agotadas	S Singular
E Específica	I Industrial
Ra Edificaciones Adosadas en Asentamiento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

DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

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

LÍMITES Y SÍMBOLOS

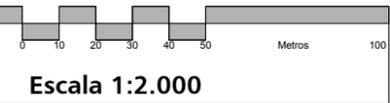
S.G. de Dotaciones y Espacios Libres	Término Municipal	Cambio de Alenación
Áreas Diferenciadas y Normas Zonales	Paisaje Protegido	Catálogo Municipal
Deslinde Marítimo-Terrestre	Clasificación de Suelo	Monumento Natural
	Categoría de Suelo Rústico	Nueva Alineación
	Nuevo Trazado Viario	



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

Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)
 Octubre 2012



20-I	20-J	20-K
21-I	21-J	21-K
22-I	22-J	22-K



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**
 Hoja **RS 21-J**

PLANOS DE REGULACIÓN DEL SUELO DEL PLAN GENERAL MODIFICADOS

Planos de Regulación del Suelo y la Edificación

Planos Rs-19I, Rs-19J, Rs-20I, Rs-20J, Rs-21J, Rs-21I.

CATEGORÍAS DE SUELO

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

ÁREAS DIFERENCIADAS

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

NORMAS ZONALES

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

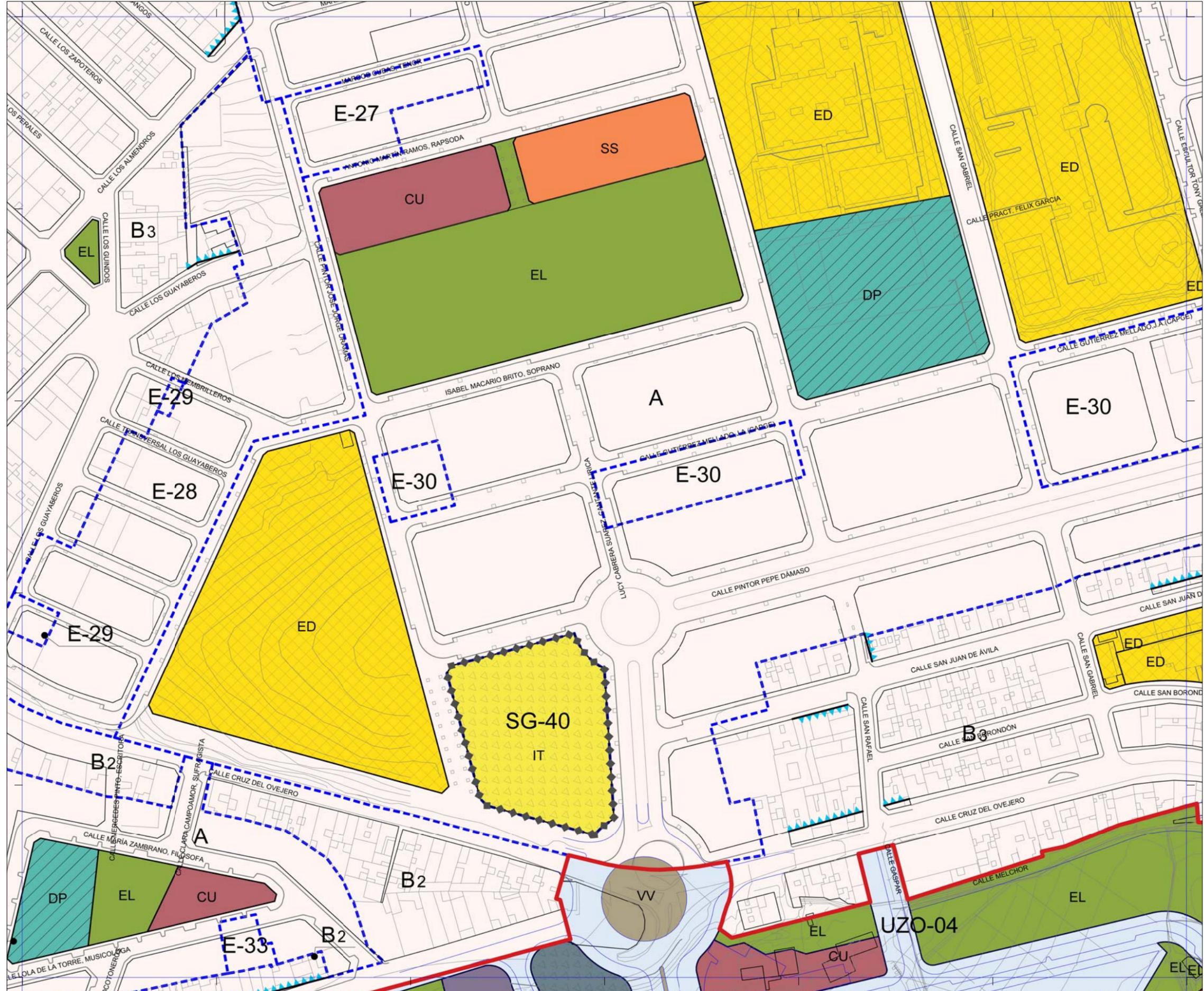
DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

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

LÍMITES Y SÍMBOLOS

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

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



Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)
 Modificación en el sector del UZO-04 "Plan Parcial - Tamaraceite Sur" (Enero 2021)

Escala 1:2.000

18-H	18-I	18-J
19-H	19-I	19-J
20-H	20-I	20-J



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**
 Hoja **RS 19-I**

CATEGORÍAS DE SUELO

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

ÁREAS DIFERENCIADAS

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

NORMAS ZONALES

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

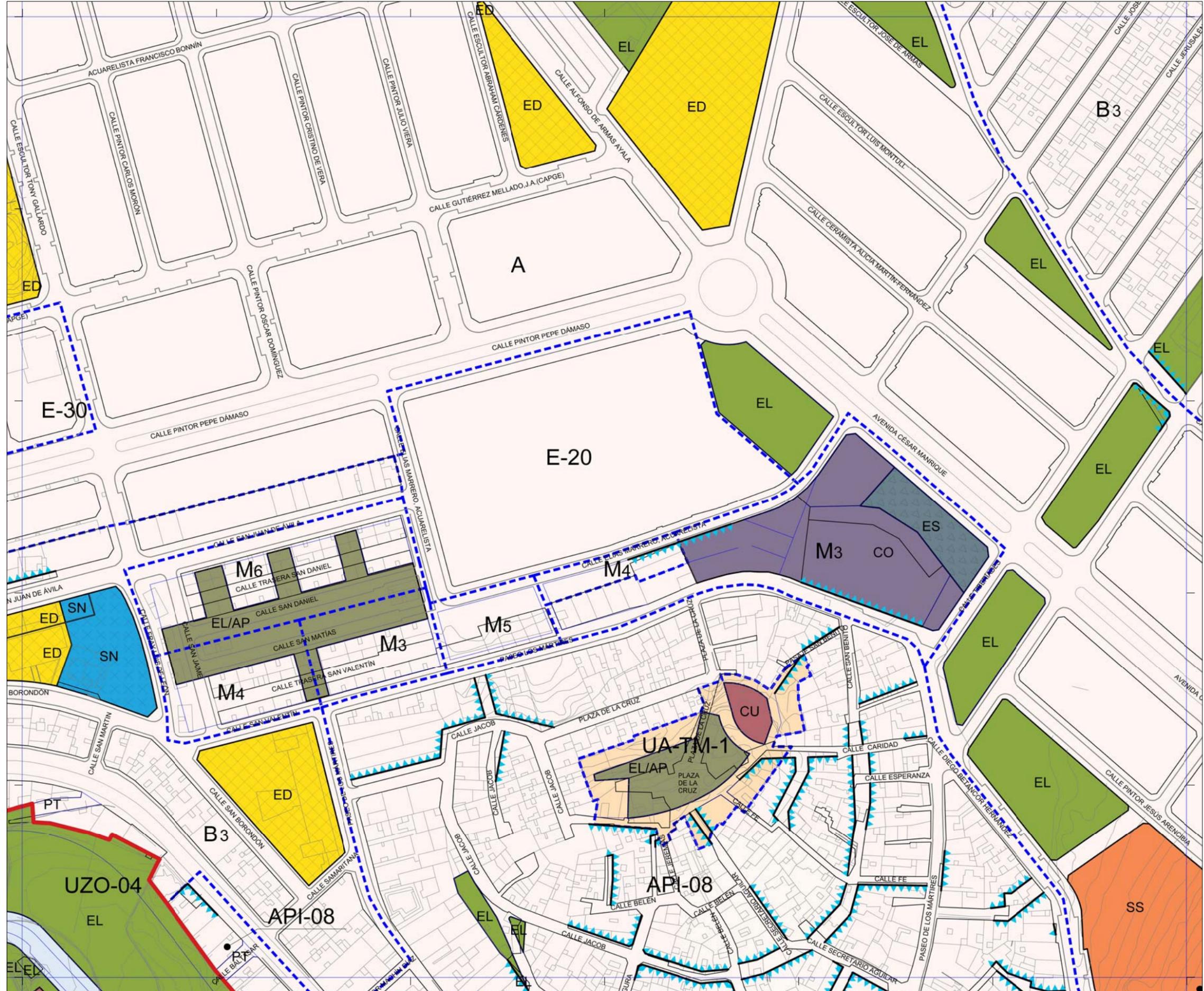
DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

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

LÍMITES Y SÍMBOLOS

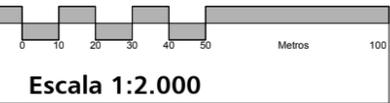
S.G. de Dotaciones y Espacios Libres	Término Municipal	Cambio de Alenación
Áreas Diferenciadas y Normas Zonales	Paisaje Protegido	Catálogo Municipal
Deslinde Marítimo-Terrestre	Clasificación de Suelo	Monumento Natural
	Categoría de Suelo Rústico	Nueva Alineación
	Nuevo Trazado Viario	

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



Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)
 Modificación en el sector del UZO-04 "Plan Parcial - Tamaraceite Sur" (Enero 2021)



18-I	18-J	18-K
19-I	19-J	19-K
20-I	20-J	20-K



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**
 Hoja **RS 19-J**

CATEGORÍAS DE SUELO

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

ÁREAS DIFERENCIADAS

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

NORMAS ZONALES

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

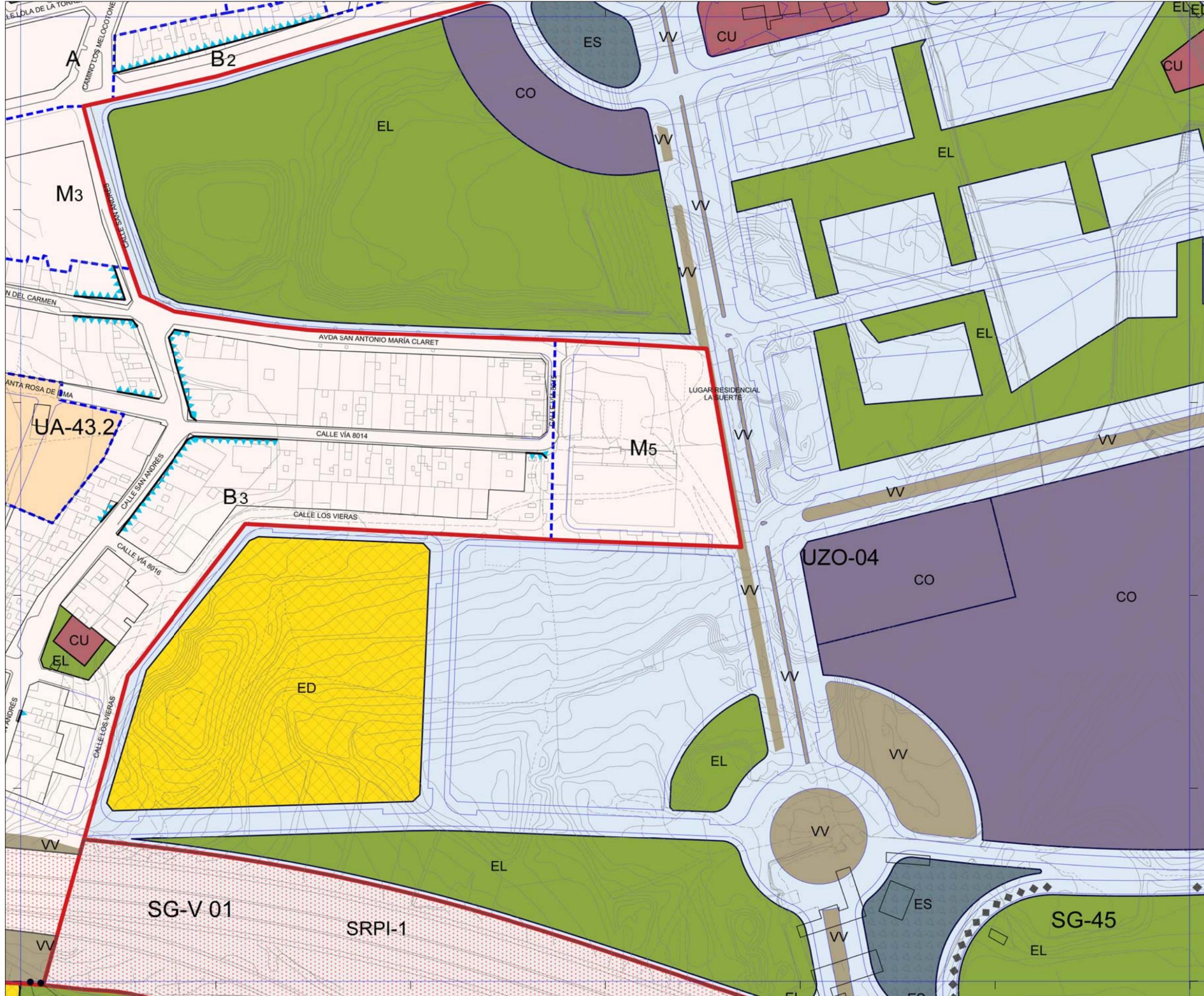
DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

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

LÍMITES Y SÍMBOLOS

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

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



Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)
Modificación en el sector del UZO-04 "Plan Parcial - Tamaraceite Sur" (Enero 2021)

Escala 1:2.000

19-H	19-I	19-J
20-H	20-I	20-J
21-H	21-I	21-J



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**

Hoja

RS 20-I

CATEGORÍAS DE SUELO

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

ÁREAS DIFERENCIADAS

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

NORMAS ZONALES

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

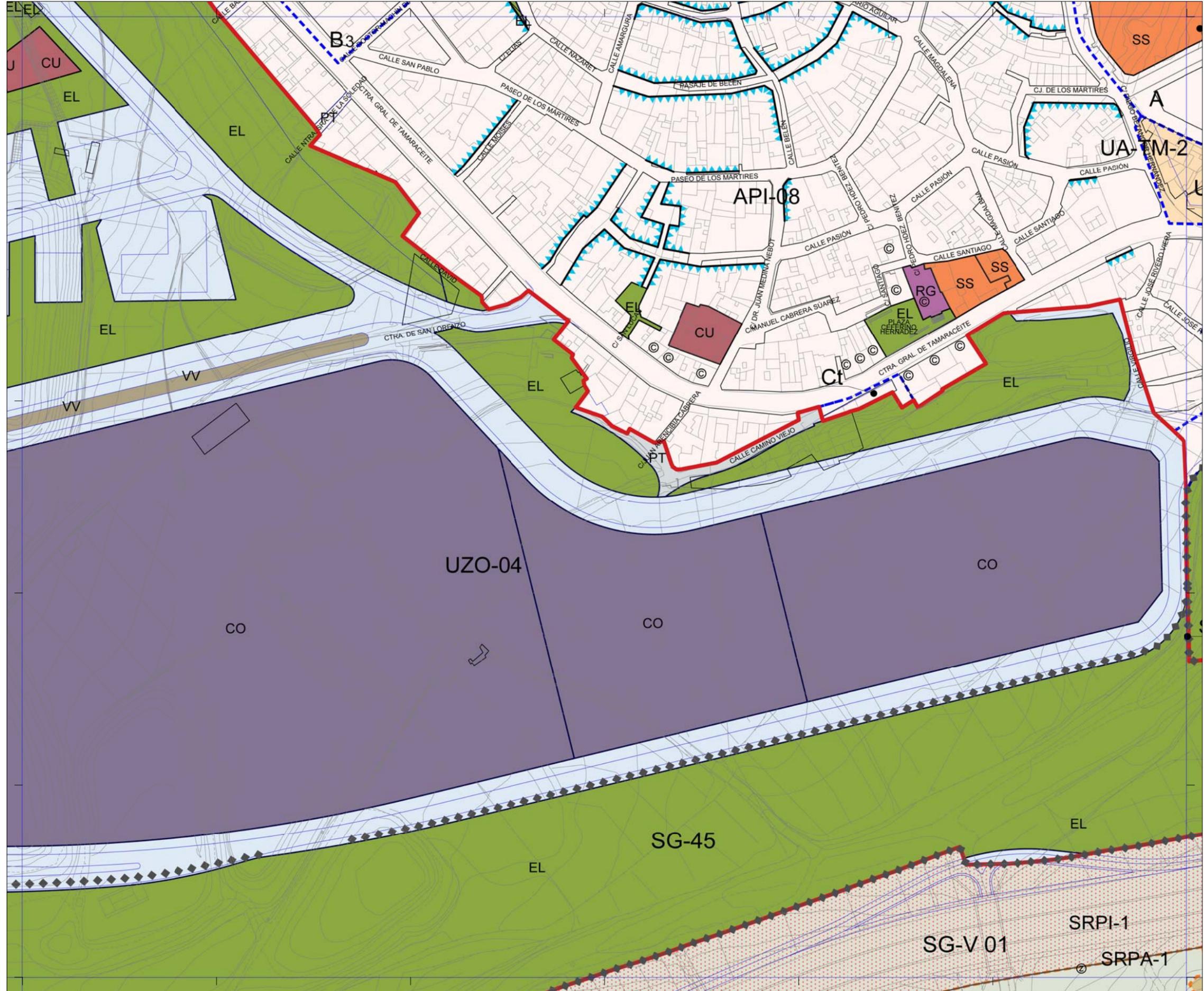
DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

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

LÍMITES Y SÍMBOLOS

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

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



Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)
 Modificación en el sector del UZO-04 "Plan Parcial - Tamaraceite Sur" (Enero 2021)



19-I	19-J	19-K
20-I	20-J	20-K
21-I	21-J	21-K



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**
 Hoja **RS 20-J**

CATEGORÍAS DE SUELO

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

ÁREAS DIFERENCIADAS

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

NORMAS ZONALES

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

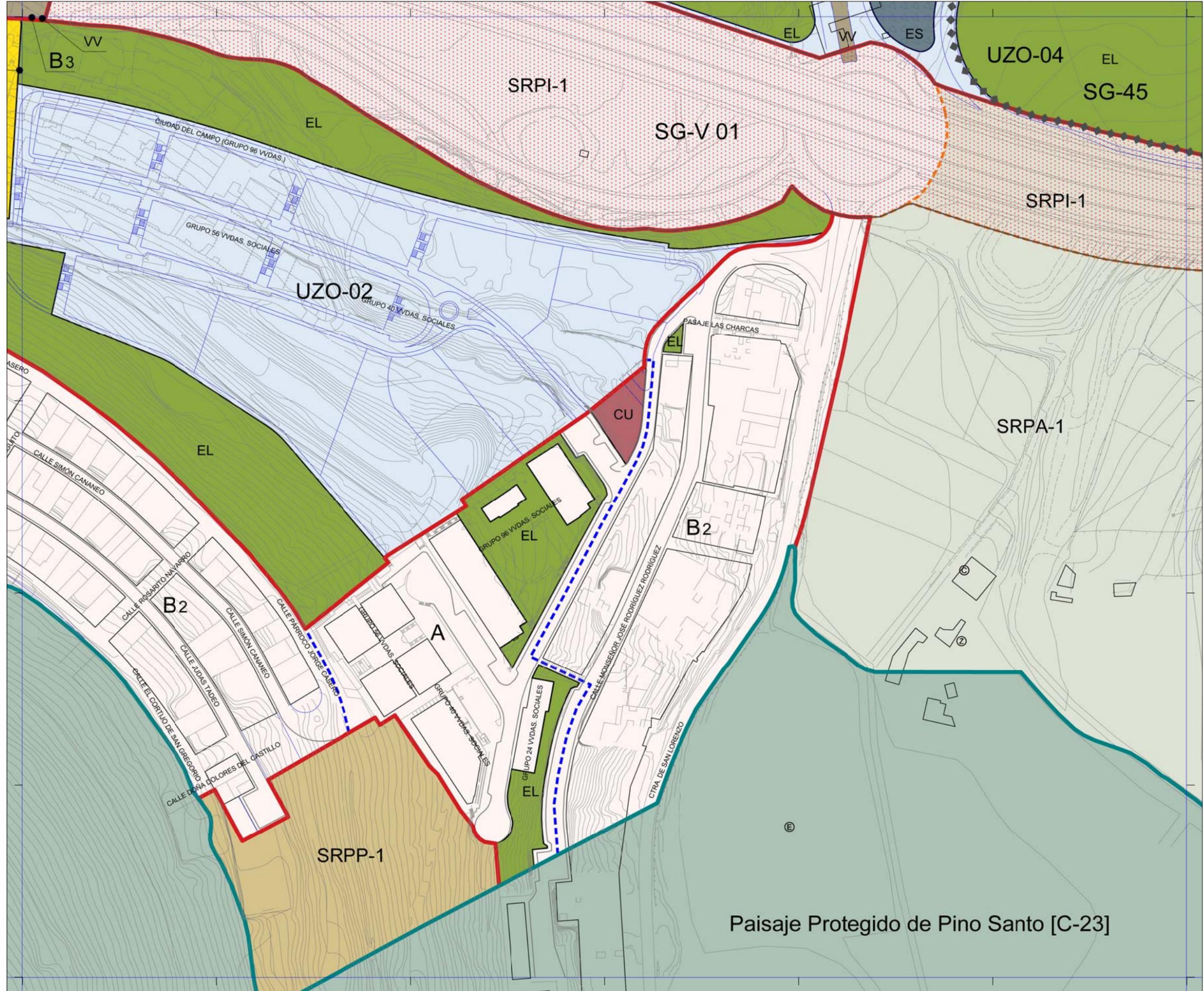
DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

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

LÍMITES Y SÍMBOLOS

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

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



Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)
 Modificación en el sector del UZO-04 "Plan Parcial - Tamaraceite Sur" (Enero 2021)



20-H	20-I	20-J
21-H	21-I	21-J
22-H	22-I	22-J



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**
 Hoja **RS 21-I**

CATEGORÍAS DE SUELO

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

ÁREAS DIFERENCIADAS

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

NORMAS ZONALES

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

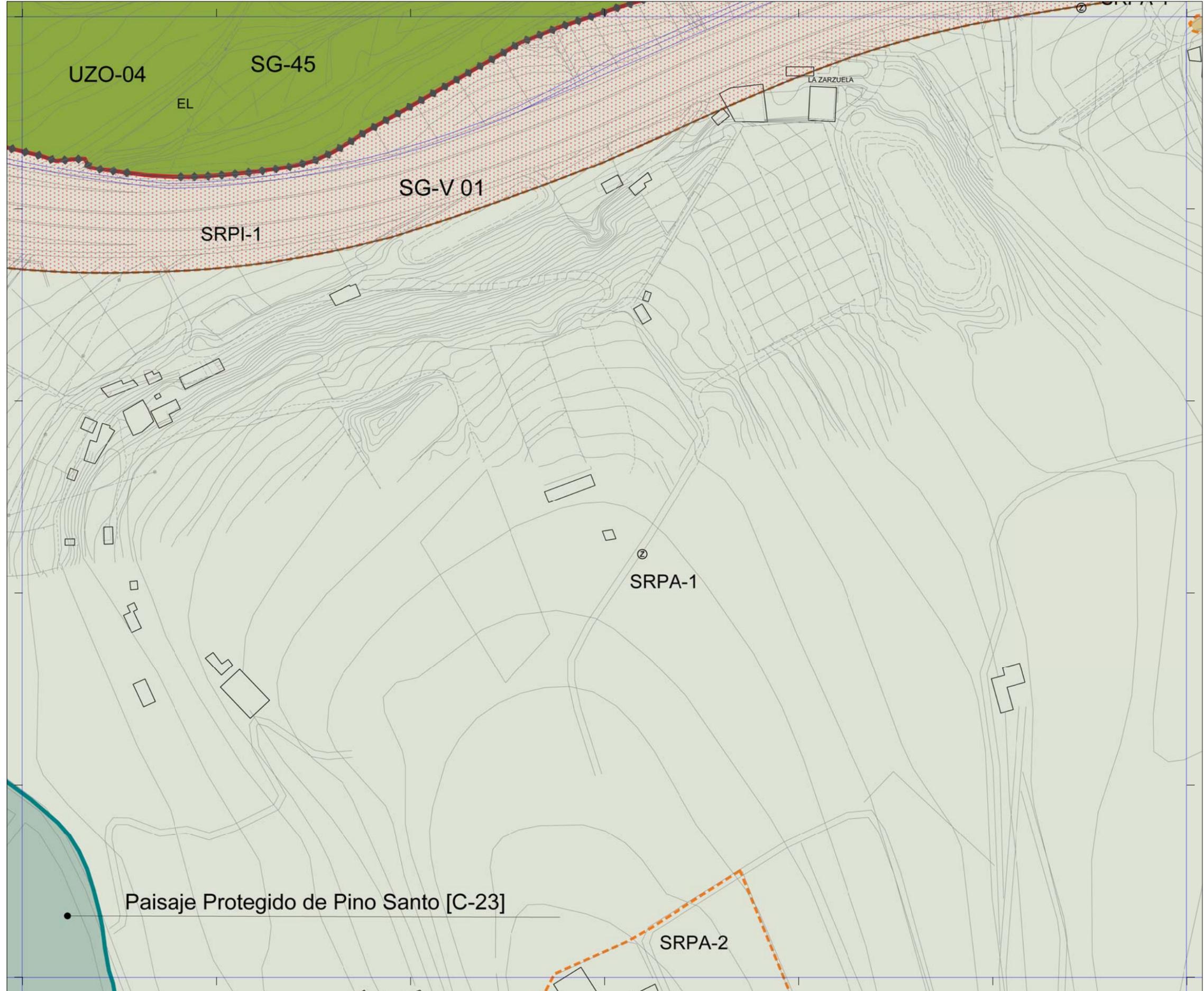
DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

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

LÍMITES Y SÍMBOLOS

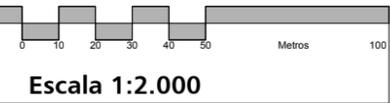
S.G. de Dotaciones y Espacios Libres	Término Municipal	Cambio de Alenación
Áreas Diferenciadas y Normas Zonales	Paisaje Protegido	Catálogo Municipal
Deslinde Marítimo-Terrestre	Clasificación de Suelo	Monumento Natural
	Categoría de Suelo Rústico	Nueva Alineación
	Nuevo Trazado Viario	

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



Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria

Adaptación Plena al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación General (Ley 19/2003)
 Modificación en el sector del UZO-04 "Plan Parcial - Tamaraceite Sur" (Enero 2021)



20-I	20-J	20-K
21-I	21-J	21-K
22-I	22-J	22-K



Plano **Regulación del Suelo y la Edificación**
 Hoja **RS 21-J**

**PÁGINAS DE LA MEMORIA DE LA ORDENACIÓN
ESTRUCTURAL, PARTE 4 DEL PLAN GENERAL EN VIGOR**

	Página 173.
	Página 385.
	Página 397.

Este mecanismo consolida la correspondencia de 1 habitante por cada 30 m² construido de edificabilidad prevista, a los efectos de determinar los techos poblacionales de cada sector y del conjunto de suelos urbanizables y suelos urbanos no consolidados del PGO.

Cuadro 18. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN LOS SUELOS URBANIZABLES. UZ				
Ámbito	Superficie del sector (m ²)	Edificabilidad residencial (m ²)	Techo máximo de habitantes	Densidad (Hab./ha.)
UZI-09 Las Mesas	133.600	29.900	997	74,6
UZI-10 Ciudad del Campo (*)	516.200	206.480	6.882	133,3
UZI-11 San Lorenzo (*)	93.500	23.936	798	85,3
UZI-12 San Francisco de Paula	338.700	75.869	2.529	74,6
UZI-13 Salto del Negro	191.690	94.766	3.158	166,2
UZR-01 Costa Ayala	127.331	66.431	2.214	174
UZR-02 Casa Ayala	70.889	37.632	1.254	179
UZR-03 Ladera Alta-Casa Ayala	108.844	73.469	2.449	226
UZR-07 San Lorenzo-El Ebro	85.750	38.588	1.286	151
UZR-10 Llanos de Guinea	571.228	0	0	0
UZR-12 Marzagán Este	136.739	63.769	2.125	155,4
UZR-13 Marzagán Oeste	266.917	136.866	4.464	167,2
UZO-01 Barranco Seco	275.787	77.012	2.567	95
UZO-02 Isla Perdida	110.756	54.796	1.826	166
UZO-03 Almatriche II	197.590	141.404	4.713	232,2
UZO-04 Tamaraceite Sur	404.236	245.096	8.180	202
TOTAL	3.629.752	1.366.014	45.534	

(*) Suelos urbanizables con edificabilidad residencial ordenada en su totalidad por el Plan Especial del Paisaje Protegido de Pino Santo.

Cuadro 19. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS SIN DESARROLLAR. APR				
Ámbito	Superficie del ámbito (m ²)	Edificabilidad residencial (m ²)	Techo máximo de habitantes	Densidad (Hab./ha.)
APR-07 El Tablero	65.000	47.376	1.579	243
APR-11 El Cardón	20.700	15.277	509	240
APR-12 Lugarejo	18.400	8.776	292	159
APR-13 Lomo de El Fondillo	15.000	4.320	144	96
APR-14 Cuesta Ramón	34.000	16.218	540	158
APR-15 San Lorenzo	20.900	20.126	670	320
TOTAL	174.000	112.093	3.733	

Cuadro 20. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS SIN DESARROLLAR. UA				
Ámbito	Superficie del ámbito (m ²)	Edificabilidad residencial (m ²)	Techo máximo de habitantes	Densidad (Hab./ha.)
UA-01.1 La Isleta (Porto Pi)	8.618	8.559	285	
UA-01.2 La Isleta (RACSA)	12.427	15.735	524	
UA-01.3 La Isleta (Manuel Becerra)	20.560	19.206	640	
UA-35.2 El Fondillo	22.714	5.849	195	
UA-37 Lomo Batista	11.758	2.190	73	
UA-40.2 El Zardo (Sur)	6.087	2.111	70	
UA-40.2 El Zardo (Oeste)	11.606	4.461	148	
UA-45 Marzagán I	7.021	5.785	192	
UA-46.2 Marzagán II (Central)	34.695	27.753	925	
UA-48 Jinámar	7.118	5.802	193	
UA-50 San Francisco de Paula	8.405	4.124	206	
TOTAL	151.009	101.575	3.451	

El Plan General cuenta con una edificabilidad total de 1.467.771 m² en suelo urbanizable y urbano no consolidado en sectores y ámbitos de desarrollo con destino residencial.

En suelo urbanizable residencial cuenta con 1.363.063 m², correspondientes a la edificabilidad residencial del suelo urbanizable; de la cual un volumen de 453.715 m² corresponden a la superficie destinada a viviendas en régimen de protección, resultando un conjunto de 4.851 unidades con esta cualidad.

Cuadro 47. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN LOS SUELOS URBANIZABLES						
Ámbito	Superficie del sector (m ²)	Edificabilidad residencial (m ²)	Techo máximo de habitantes	Edificabilidad residencial en V.R.P.	Techo máximo de Habitantes en V.R.P.	Nº de viviendas en V.R.P. (2)
UZI-09 Las Mesas	133.600	29.900	997	8.970	299	100
UZI-10 Ciudad del Campo (1)	516.200	206.480	6.882	61.944	2.065	688
UZI-11 San Lorenzo (1)	93.500	23.936	798	7.181	239	80
UZI-12 San Francisco de Paula	338.700	75.869	2.529	22.761	759	253
UZI-13 Salto del Negro	191.690	94.766	3.159	44.281	1.476	492
UZR-01 Costa Ayala	127.331	66.431	2.226	22.265	742	247
UZR-02 Casa Ayala	70.884	37.631	1.609	15.959	531	177
UZR-03 Ladera Alta-Casa Ayala	108.844	73.470	2.539	76.184	2.539	846
UZR-07 San Lorenzo-El Ebro	85.750	38.588	1.672	0	0	0
UZR-12 Marzagán Este	136.739	63.769	2.125	20.510	683	228
UZR-13 Marzagán Oeste	266.917	133.932	4.464	42.040	1.401	467
UZO-01 Barranco Seco	275.787	77.012	1.826	0	0	0
UZO-02 Isla Perdida	110.756	54.796	1.827	16.450	548	171
UZO-03 Almatriche II	197.590	141.404	4.060	0	0	0
UZO-04 Tamaraceite Sur	404.236	245.096	8.180	169.724	5.657	1767
TOTAL	3.057.500	1.363.063	45.940	453.715	15.523	4.851

(1) Suelos urbanizables con edificabilidad residencial ordenada en su totalidad por el Plan Especial del Paisaje Protegido de Pino Santo.

(2) Número teórico deducido de la aplicación de un estándar de vivienda con superficie de 90 m².

Por su parte, el Suelo Urbano No Consolidado integra los ámbitos remitidos a Unidades de Actuación que en aplicación del artículo 36 del TR-LOTCEC delimita una superficie de 22.714 m² de edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección. En este sentido, no se contabilizan los sectores remitidos a la figura de los APR-01 y APR-02 por ser ámbitos de renovación y no de desarrollo.

Cuadro 48. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN						
Ámbito (1)	Superficie del ámbito (m ²)	Edificabilidad residencial (m ²)	Techo máximo de habitantes	Edificabilidad residencial en V.R.P.	Techo máximo de Habitantes en V.R.P.	Nº de viviendas en V.R.P. (2)
UA-01.1 La Isleta	8.618	8.559	285	4.279	142	47
UA-01.2 La Isleta	12.427	15.734	524	4.720	157	52
UA-01.3 La Isleta	20.560	19.205	640	1.920	64	21
UA-35.2. El fondillo	22.714	5.849	195	60	0	0
UA-37. Lomo Batista II	11.758	2.190	73	0	0	0
UA-40.2 El Zardo	6.087	2.111	70	0	0	0
UA-40.3 El Zardo	11.606	4.461	148	0	0	0
UA-45. Marzagán I	7.021	5.785	193	1.735	58	19
UA-46.2. Marzagán II	34.695	27.733	924	8.320	310	92
UA-48. Jinámar	7.118	5.802	193	1.740	58	19
UA-50. San Francisco de Paula	8.405	4.124	137	0	0	0
TOTAL	151.009	103.641	3.451	22.714	789	250

(1) Unidades de actuación pendientes de ejecución y, por tanto, en situación de aplicación del artículo 36 del TR-LOTCEC.

(2) Número teórico deducido de la aplicación de un estándar de vivienda con superficie de 90 m².

11.3.4 Resumen del suelo residencial adscrito a régimen de protección

Cuadro 52. RESUMEN DE SECTORES DE SUELO RESIDENCIAL ADSCRITOS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN							
Ámbito	Superficie del sector (m ²)	Edificab. residencial (m ²)	Techo máximo de habitantes	Edificabilidad residencial en V.R.P. (m ² c)	Viviendas en V.R.P.	Techo máx. de Habitantes en V.R.P.	
ASOCIADOS A ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA							
APR-01. Las Rehoyas-Arapiles	180.638	227.630	8.185	227.630	100%	2.511	8.185
ASOCIADOS A PARCELAS ORDENADAS EN COEXISTENCIA CON OTROS USOS DOTACIONALES							
Campus Universitario de Tafira	805.300	5.000	166	5.000	100%	55	166
Área Sanitaria y Universitaria de la Vega de San José	219.200	5.394	180	5.39	100%	60	180
ASOCIADOS A OTROS ENTORNOS ADSCRITOS AL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO							
VP ₀₁ . Casablanca III	11.368	15.120	537	15.120	100%	168	537
VP ₀₂ . Lomo Apolinario	479	1.437	48	1.437	100%	16	48
VP ₀₃ . Pepe González Norte	6.135	24.540	818	24.540	100%	272	818
VP ₀₄ . Pepe González Sur	1.697	11.879	396	11.879	100%	132	396
VP ₀₆ . Doctor Chiscano	21.164	5.000	166	5.000	100%	55	166
VP ₀₉ . Secadero	3.190	9.579	319	9.579	100%	106	319
VP ₁₀ . San Nicolás	2.800	5.440	181	5.440	100%	56	181
VP ₁₁ . La Feria	152.700	30.000	1.000	30.000	100%	333	1.000
E30 (parcela 78B)	1.943	6.912	230	6.912	100%	72	230
SUELO RESIDENCIAL ADSCRITO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN EN SUELOS URBANIZABLES							
UZI-09 Las Mesas	133.600	29.900	997	8.970	30%	100	299
UZI-10 Ciudad del Campo (1)	516.200	206.480	6.882	61.944	30%	688	2.065
UZI-11 San Lorenzo (1)	93.500	23.936	798	7.181	30%	80	239
UZI-12 San Francisco de Paula	339.579	75.869	2.529	22.761	30%	253	759
UZI-13 Salto del Negro	191.690	94.766	3.159	44.281	36%	362	1.159
UZR-01 Costa Ayala	127.331	66.431	2.214	14.770	22%	153	492
UZR-02 Casa Ayala	70.884	37.631	1.254	10.208	27%	153	531
UZR-03 Ladera Alta-Casa Ayala	108.844	76.184	2.539	76.184	62%	106	340
UZR-07 San Lorenzo-El Ebro	85.750	38.558	1.266	0	0%	0	0
UZR-12 Marzagán Este	136.739	63.769	2.125	20.510	32%	228	683
UZR-13 Marzagán Oeste	266.917	133.932	4.464	42.040	31%	467	1.401
UZO-01 Barranco Seco	275.787	77.012	2.567	0	0%	0	0
UZO-02 Isla Perdida	110.756	54.796	1.826	16.450	30%	171	548
UZO-03 Almatriche II	197.584	141.404	4.713	0	0%	0	0
UZO-04 Tamaraceite Sur	404.236	245.096	8.104	169.724	70%	1.767	5.657
SUELO RESIDENCIAL ADSCRITO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN							
UA-01.1 La Isleta	8.618	8.559	285	4.279	50%	142	47
UA-01.2 La Isleta	12.427	15.734	524	4.720	30%	157	52
UA-01.3 La Isleta	20.560	19.205	640	1.920	10%	64	21
UA-35.2 El Fondillo	22.714	5.849	195	60	0%	0	0
UA-37. Lomo Batista II	11.758	2.190	73	0	0%	0	0
UA-40.2 El Zardo	6.087	2.111	70	0	0%	0	0
UA-40.3 El Zardo	11.606	4.461	148	0	0%	0	0
UA-45. Marzagán I	7.021	5.785	193	1.735	30%	58	19
UA-46.2. Marzagán II	34.695	27.753	924	8.320	30%	310	92
UA-48. Jinámar	7.118	5.802	193	1.740	30%	58	19
UA-50. San Francisco de Paula	8.405	4.124	137	0	0%	0	0
RESUMEN							
Áreas de Renovación Urbana	180.638	227.630	8.185	227.630	100%	2.558	8.185
Con otros usos dotacionales	1.024.500	10.394	346	10.394	100%	115	346
Otro patrimonio público del suelo	201.476	109.907	3.695	109.907	100%	1.210	3.695
Suelos urbanizables	3.057.500	1.363.063	45.940	453.715	33%	4.851	15.523
Unidades de actuación	151.009	103.641	3.451	22.714	22%	789	250
TOTAL	4.615.123	1.814.635	61.617	824.420	45%	9.523	27.999

**PÁGINAS DE LA MEMORIA DE LA
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, PARTE 4 DEL PLAN GENERAL.
MODIFICADAS**

	Página 173.
	Página 385.
	Página 397.

Este mecanismo consolida la correspondencia de 1 habitante por cada 30 m² construido de edificabilidad prevista, a los efectos de determinar los techos poblacionales de cada sector y del conjunto de suelos urbanizables y suelos urbanos no consolidados del PGO.

Cuadro 18. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN LOS SUELOS URBANIZABLES. UZ				
Ámbito	Superficie del sector (m ²)	Edifi. residencial (m ²)	Techo máximo de habitantes	Densidad (Hab./ha)
UZI-09 Las Mesas	133.600	29.900	997	75
UZI-10 Ciudad del Campo (*)	516.200	206.480	6.882	133
UZI-11 San Lorenzo (*)	93.500	23.936	798	85
UZI-12 San Francisco de Paula	338.700	75.869	2.529	75
UZI-13 Salto del Negro	191.690	94.766	3.158	166
UZR-01 Costa Ayala	127.331	66.431	2.214	174
UZR-02 Casa Ayala	70.884	37.632	1.254	179
UZR-03 Ladera Alta-Casa Ayala	108.844	73.469	2.449	226
UZR-07 San Lorenzo-El Ebro	85.750	38.588	1.286	151
UZR-10 Llano de Guinea (**)	571.228	0	0	0
UZR-12 Marzagán Este	136.739	63.769	2.125	155
UZR-13 Marzagán Oeste	266.917	136.866	4.464	167
UZO-01 Barranco Seco	275.787	77.012	2.567	95
UZO-02 Isla Perdida	110.756	54.796	1.826	166
UZO-03 Almatriche II	197.590	141.404	4.713	232
UZO-04 Tamaraceite Sur	404.236	173.503	5.421	134
TOTAL	3.629.752	1.294.421	42.683	

(*) Suelos urbanizables con edificabilidad residencial ordenada en su totalidad por el Plan Especial del Paisaje Protegido de Pino Santo

(**) El suelo urbanizable de Llano de Guinea es industrial por ello no computa la edificabilidad residencial, pero si en el cómputo total de superficie de suelos urbanizables

Cuadro 19. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS SIN DESARROLLAR. APR

Ámbito	Superficie del sector (m ²)	Edifi. residencial (m ²)	Techo máximo de habitantes	Densidad (Hab./ha)
APR-07 El Tablero	65.000	47.376	1.579	243
APR-11 El Cardón	20.700	15.277	509	240
APR-12 Lugarejo	18.400	8.776	292	159
APR-13 Lomo El Fondillo	15.000	4.320	144	96
APR-14 Cuesta Ramón	34.000	16.218	540	158
APR-15 San Lorenzo	20.900	20.126	670	320
TOTAL	174.000	112.093	3.733	

Cuadro 20. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS SIN DESARROLLAR. UA

Ámbito	Superficie del sector (m ²)	Edifi. residencial (m ²)	Techo máximo de habitantes	Densidad (Hab./ha)
UA-01.1 La Isleta	8.618	8.559	285	
UA-01.2 La Isleta	12.427	15.735	524	
UA-01.3 La Isleta	20.560	19.206	640	
UA-35.2. El Fondillo	22.714	5.849	195	
UA-37. Lomo Batista II	11.758	2.190	73	
UA-40.2 El Zardo	6.087	2.111	70	
UA-40.3 El Zardo	11.606	4.461	148	
UA-45. Marzagán I	7.021	5.785	192	
UA-46.2. Marzagán II	34.695	27.753	925	
UA-48. Jinámar	7.118	5.802	193	
UA-50. San Francisco de Paula	8.405	4.124	206	
TOTAL	151.009	101.575	3.451	

El Plan General cuenta con una edificabilidad total de 1.395.130 m² en suelo urbanizable y urbano no consolidado en sectores y ámbitos de desarrollo con destino residencial.

En suelo urbanizable con uso residencial cuenta con 1.291.487 m², correspondientes a la edificabilidad residencial, de la cual un volumen de 445.611 m² corresponde a la superficie destinada a viviendas en régimen de protección, resultando un conjunto de 4.940 unidades con esta cualidad.

Cuadro 47. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN LOS SUELOS URBANIZABLES							
Ámbito	Superficie del sector (m ²)	Edifi. Residencial. (m2c)	Techo máximo de Habitantes	Edifi. residencial en V.R.P. (m2c)	Edifi. residencial en V.R.P. (%)	Techo máximo de Habitantes en V.R.P	Nº de Viviendas en V.R.P.(2)
UZI-09 Las Mesas	133.600	29.900	997	8.970	30	299	100
UZI-10 Ciudad del Campo (1)	516.200	206.480	6.882	61.944	30	2065	688
UZI-11 San Lorenzo (1)	93.500	23.936	798	7.181	30	239	80
UZI-12 San Francisco de Paula	338.700	75.869	2.529	22.761	30	759	253
UZI-13 Salto del Negro	191.690	94.766	3.159	44.281	36	1476	492
UZR-01 Costa Ayala	127.331	66.431	2.226	22.265	22	742	247
UZR-02 Casa Ayala	70.884	37.631	1.609	15.959	27	532	177
UZR-03 Ladera Alta-Casa Ayala	108.844	73.470	2.539	76.184	62	2539	846
UZR-07 San Lorenzo-El Ebro	85.750	38.588	1.672	0	0	0	0
UZR-12 Marzagán Este	136.739	63.769	2.125	20.510	32	683	228
UZR-13 Marzagán Oeste	266.917	133.932	4.464	42040	31	1401	467
UZO-01 Barranco Seco	275.787	77.012	1.826	0	0	0	0
UZO-02 Isla Perdida	110.756	54.796	1.827	16.450	30	548	171
UZO-03 Almatriche II	197.590	141.404	4.060	0	0	0	0
UZO-04 Tamaraceite Sur	404.236	173.503	5.421	107.066	62	3.569	1.190
TOTAL	3.057.500	1.291.487	42.134	445.611		14.853	4.940

(1) Suelos Urbanizables con edificabilidad residencial ordenada en su totalidad por el Plan Especial del Paisaje Protegido de Pino Santo

(2) Número teórico deducido de la aplicación de un estandar de vivienda con superficie de 90 m²

Por su parte, el Suelo Urbano No Consolidado integra los ámbitos remitidos a Unidades de Actuación que en aplicación del artículo 36 del TR-LOTCEC delimita una superficie de 22.714 m² de edificabilidad residencial destinada a viviendas en régimen de protección. En este sentido, no se contabilizan los sectores remitidos a la figura de los APR-01 y APR-02 por ser ámbitos de renovación y no de desarrollo.

Cuadro 48. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN						
Ámbito (1)	Superficie del ámbito (m ²)	Edificabilidad residencial (m ²)	Techo máximo de habitantes	Edificabilidad residencial en V.R.P.	Techo máximo de Habitantes en V.R.P.	Nº de viviendas en V.R.P. (2)
UA-01.1 La Isleta	8.618	8.559	285	4.279	142	47
UA-01.2 La Isleta	12.427	15.734	524	4.720	157	52
UA-01.3 La Isleta	20.560	19.205	640	1.920	64	21
UA-35.2. El fondillo	22.714	5.849	195	60	0	0
UA-37. Lomo Batista II	11.758	2.190	73	0	0	0
UA-40.2 El Zardo	6.087	2.111	70	0	0	0
UA-40.3 El Zardo	11.606	4.461	148	0	0	0
UA-45. Marzagán I	7.021	5.785	193	1.735	58	19
UA-46.2. Marzagán II	34.695	27.733	924	8.320	310	92
UA-48. Jinámar	7.118	5.802	193	1.740	58	19
UA-50. San Francisco de Paula	8.405	4.124	137	0	0	0
TOTAL	151.009	103.641	3.451	22.714	789	250

(1) Unidades de actuación pendientes de ejecución y, por tanto, en situación de aplicación del artículo 36 del TR-LOTCEC.

(2) Número teórico deducido de la aplicación de un estandar de vivienda con superficie de 90 m².

11.3.4 Resumen del suelo residencial adscrito a régimen de protección

Cuadro 52. RESUMEN DE SECTORES DE SUELO RESIDENCIAL ADSCRITOS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN							
Ámbito	Superficie del sector (m ²)	Edifi. residencial (m ²)	Techo máximo de habitantes	Edifi. residencial en V.R.P. (m ² c)	Edifi. residencial en V.R.P. (%)	Viviendas en V.R.P.	Techo máximo de Habitantes en V.R.P.
ASOCIADOS A ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA							
APR-01. Las Rehoyas-Arapiles	180.638	227.630	8.186	227.630	100	2.558	8.185
ASOCIADOS A PARCELAS ORDENADAS EN COEXISTENCIA CON OTROS USOS DOTACIONALES							
Campus Universitario de Tafira	805.300	5.000	166	5.000	100	55	166
Área Sanitaria y Universitaria de la Vega de San José	219.200	5.394	180	5.394	100	60	180
ASOCIADOS A OTROS ENTORNOS ADSCRITOS AL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO							
VP ₀₁ . Casablanca III	11.368	15.120	537	15.120	100	168	537
VP ₀₂ . Lomo Apolinario	479	1.437	48	1.437	100	16	48
VP ₀₃ . Pepe Gonçalves Norte	6.135	24.540	818	24.540	100	272	818
VP ₀₄ . Pepe Gonçalves Sur	1.697	11.879	396	11.879	100	132	396
VP ₀₅ . Doctor Chiscano	21.164	5.000	166	5.000	100	55	166
VP ₀₉ . Secadero	3.190	9.579	319	9.579	100	106	319
VP ₁₀ . San Nicolás	2.800	5.440	181	5.440	100	56	181
VP ₁₁ . La Feria	152.700	30.000	1.000	30.000	100	333	1.000
E30 (parcela 78B)	1.943	6.912	230	6.912	100	72	230
SUELO RESIDENCIAL ADSCRITO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN EN SUELOS URBANIZABLES							
UZI-09 Las Mesas	133.600	29.900	997	8.970	30	100	299
UZI-10 Ciudad del Campo (1)	516.200	206.480	6.882	61.944	30	688	2065
UZI-11 San Lorenzo (1)	93.500	23.936	798	7.181	30	80	239
UZI-12 San Francisco de Paula	338.700	75.869	2.529	22.761	30	253	759
UZI-13 Salto del Negro	191.690	94.766	3.159	44.281	36	492	1476
UZR-01 Costa Ayala	127.331	66.431	2.226	22.265	22	247	742
UZR-02 Casa Ayala	70.884	37.631	1.609	15.959	27	177	532
UZR-03 Ladera Alta-Casa Ayala	108.844	73.470	2.539	76.184	62	846	2539
UZR-07 San Lorenzo-El Ebro	85.750	38.588	1.672	0	0	0	0
UZR-12 Marzagán Este	136.739	63.769	2.125	20.510	32	228	683
UZR-13 Marzagán Oeste	266.917	133.932	4.464	42040	31	467	1401
UZO-01 Barranco Seco	275.787	77.012	1.826	0	0	0	0
UZO-02 Isla Perdida	110.756	54.796	1.827	16.450	30	171	548
UZO-03 Almatriche II	197.590	141.404	4.060	0	0	0	0
UZO-04 Tamaraceite Sur	404.236	173.503	5.421	107.066	62	1.190	3.569
SUELO RESIDENCIAL ADSCRITO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN							
UA-01.1 La Isleta	8.618	8.559	285	4.279	50	142	47
UA-01.2 La Isleta	12.427	15.734	524	4.720	30	157	52
UA-01.3 La Isleta	20.560	19.205	640	1.920	10	64	21
UA-35.2. El Fondillo	22.714	5.849	195	60	0	0	0
UA-37. Lomo Batista II	11.758	2.190	73	0	0	0	0
UA-40.2 El Zardo	6.087	2.111	70	0	0	0	0
UA-40.3 El Zardo	11.606	4.461	148	0	0	0	0
UA-45. Marzagán I	7.021	5.785	193	1.735	30	58	19
UA-46.2. Marzagán II	34.695	27.753	924	8.320	30	310	92
UA-48. Jinámar	7.118	5.802	193	1.740	30	58	19
UA-50. San Francisco de Paula	8.405	4.124	206	0	0	0	0
RESUMEN							
Áreas de Renovación Urbana	180.638	227.630	8.185	227.630	100	2.558	8.185
Con otros usos dotacionales	1.024.500	10.394	346	10.394	100	115	346
Otro patrimonio público del suelo	201.476	109.907	3.695	109.907	100	1.210	3.695
Suelos urbanizables	3.057.500	1.291.487	42.134	445.611	33	4.940	14.853
Unidades de actuación	151.009	103.641	3.451	22.714	22	789	250
TOTAL	4.615.123	1.743.061	57.811	816.258	45	9.612	27.329

**PÁGINAS DE LA MEMORIA DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL EN VIGOR. PARTE 6.**

	Página 62.
	Página 63.
	Página 64.
	Página 65.

Cuadro 11. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE NIVEL Y TIPO DE URBANIZACIÓN	
Condicionante	Coefficiente
Urbanización de alto nivel	1,40
Urbanización media-alto	1,10
Urbanización estándar	1,00
Urbanización de escasa entidad	0,90

e.- Coeficiente por carga de ejecución y gestión de Sistemas Generales.-

Mediante este coeficiente se valora la carga que supone a aquellos suelos que el planeamiento establece que el suelo urbanizable tiene que gestionar y ejecutar en su caso los sistemas generales que tiene incluidos o adscritos, estableciéndose como la mayor carga, la ejecución de sistema general viario con un coeficiente 0,75.

Cuadro 12. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE CARGAS DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE SISTEMAS GENERALES	
Condicionante	Coefficiente
Cargas ejecución y gestión de SG-DOT	0,80
Cargas ejecución y gestión de SG-EL	0,90
Cargas de ejecución SG-Viario	0,75
Sin cargas de gestión ni ejecución	1,00

f.- Coeficiente por condicionantes topográficos.-

Mediante este coeficiente se cuantifica la relación entre la dificultad que pueden presentar los terrenos de un sector en relación con el proceso urbanizador y edificatorio por sus características geomorfológicas y topográficas, en comparación con el sector en el que estas características sean las más favorables.

Cuadro 13. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE CONDICIONANTES TOPOGRÁFICOS	
Condicionante	Coefficiente
Terreno con gran pendiente	0,90
Terreno con pendiente media	0,95
Terreno con grandes condicionantes topográficas	0,85
Terrenos sin grandes condicionantes topográficas	1,00

g.- Coeficiente régimen de protección

Mediante este coeficiente se cuantifica el rendimiento lucrativo de un sector de suelo urbanizable en relación con la existencia o no de un determinado régimen público de protección para sus viviendas.

El valor de este coeficiente estará entre 0,55 y 1,00, correspondiendo el máximo valor asignado a la vivienda privada libre.

Se valoran las siguientes variantes:

Cuadro 14. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE POR RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE VIVIENDA		
Régimen de protección	Coefficiente	Código
Privada en alquiler	0,55	VRP-A
Privada en venta	0,60	VRP-V
Libre	1,00	

En el cuadro para el cálculo del aprovechamiento medio, en la columna que incorpora el desglose de usos característicos, se localiza una casilla que incorpora, en su caso, la edificabilidad destinada a vivienda protegida en régimen de promoción pública en alquiler (VRPP-A) sin establecer coeficientes, en consonancia con el artículo 77 del TR-LOTENC que establece lo siguiente:

- f) Los bienes de los patrimonios públicos de suelo destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública serán cedidos, gratuitamente, a favor de la Administración u organismo competente para realizar la promoción, cuando se reserven para la construcción de viviendas protegidas de promoción pública.

La existencia o no de aprovechamiento (lucro) no es una cuestión optativa, sino que se trata de un imperativo legal: los suelos destinados a la construcción de vivienda de protección pública carecen de él.

No se establece, por tanto, el aprovechamiento lucrativo de la Vivienda de Promoción Pública habida cuenta de que carece del mismo, de conformidad con lo establecido por el artículo 42 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, que la define como aquella de titularidad pública promovida sin ánimo de lucro.

Entre las viviendas protegibles de nueva construcción se encuentran las de promoción pública de viviendas en régimen de alquiler que son las previstas.

Por ello, esta edificabilidad no entra a formar parte del cálculo del aprovechamiento global y medio del PGO, por lo que no computa a los efectos de la cesión del aprovechamiento medio.

4.2 CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PGO.

Tabla resumen del cálculo del Aprovechamiento Medio del Plan General en los Suelos Urbanizables.

UZ-AT2+AT3	Superficies					Cálculo de coeficientes								Aprovechamiento						
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUP. SECTOR m2	SUP. Sistema General Incluido	SUP. Sistema General Adscrito m2	SUP. total SECTOR+SG m2	Dispos. Usos Característicos	Cof. Edificabilidad m2/m2	Dispos. Superficies edificables m2/C	Cof. Uso	Cof. Tipología	Cof. Situación	Cof. Cond. Urban.	Cof. Cargas SG.	Cof. Topográficas	Cof. VRProt.	Coficiente de Homog.	Aprovechamiento Total U.A.	Aprovechamiento Medio U.A./m2		
UZ1 13 "Salto del Negro" SG-Adscrito SG-47 EL "Espacios Libres en Salto del Negro"	191.690	0	37.485	229.175	Residencial VRPP	0,55		34.792	1,00	1,30	1,10	1,00	0,90	0,90	0,60	0,69	24.179,56	0,106507		
					Residencial VRP-V			59.974	1,00	1,30							1,00	1,16	69.467,61	0,303120
					Residencial Libre			10.664	1,10	1,00								0,98	10.451,79	0,045806
					Equip Com Local															
					TOTAL UZ1 13			105.430												
UZ0 04 "Tamaraceite Sur" SG-Incluido SG-45 EL "Parque Urbano Tamaraceite Sur"	404.236	93.501	0	497.737	Residencial VRPP	0,83		84.862	1,00	1,20	1,10	1,00	0,90	0,85	0,60	0,81	51416,19	0,103300		
					Residencial VRP-V			84.862	1,00	1,20							1,00	1,01	76109,64	0,152911
					Resid. Libre			75.371	1,00	1,20								1,02	22901,69	0,046012
					Equip Com Local			22.492	1,10	1,10								1,30	2499,81	0,005022
					Equip E. Servicio			1.929	1,40	1,10								1,53	100803,29	0,202623
					Terc. Com Exclusivo			66.000	1,65	1,10										
					TOTAL UZ0 04			335.616												
UZ0 01 "Barranco Seco" SG-Incluido SG-55 EL "Espacios Libres en Barranco Seco"	275.787	138.612	0	414.399	Residencial VRPP	0,31		77.012	1,00	1,60	1,10	1,40	0,90	1,00	1,00	2,22	170.781,81	0,412119		
					Residencial Libre															
					Equip Com Local															
					Terciano			6.392	1,65	1,35								3,09	25.908,75	0,062621
TOTAL UZ0 01	85.404															198.690,56	0,474641			
UZ0 02 "La Perdida"	110.756	0	0	110.756	Residencial VRPP	0,51		6.700			1,10	1,00	1,00	0,85	0,60	0,67	8593,70	0,059263		
					Residencial VRP-V			9.750	1,00	1,20							1,00	1,08	9726,71	0,087821
					Resid. Libre CH			9.046	1,00	1,15								1,12	32874,60	0,296820
					Resid. Libre M			29.300	1,00	1,20								1,23	2468,40	0,022267
					Equip Com Local			2.000	1,20	1,10										
					TOTAL UZ0 02			56.796												
UZ0 03 "Minitiche P" SG-Adscrito Parte SG-03, parte SG-06 y SG-Incluido. Parte SG-V 01	197.590	65.900	36.900	300.390	Residencial VRPP	0,77		141.404	1,00	1,30	1,10	1,00	0,80	0,85	1,00	0,97	137.501,25	0,457742		
					Residencial Libre			7.074	1,10	1,10								0,91	6.402,54	0,021314
					Equip Com Local			300	1,40	1,10								1,15	345,58	0,001150
					Equip E. Servicio			3.472	1,10	1,10								0,91	3.142,44	0,010461
					Terciano															
TOTAL UZ0 03	152.250															147.391,80	0,490268			
UZ1-01 "Costa Ayala" SG-Adscrito SG-43 A-EL "Espacio Libre en Laosra Alta" SG Vano ya equidado incluido solo a efecto de la continuidad	127.331	0	33.553	160.884	Residencial VRPP-T	0,58		14.770	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	0,95	0,60	0,82	9.092,66	0,056517		
					Residencial VRP-V			51.661	1,00	1,20							1,00	1,03	53.003,76	0,329453
					Residencial Libre			7.421	1,10	1,00								0,94	6.979,45	0,043382
					Equip Com Local															
TOTAL UZ1 01	73.852															69.075,87	0,429352			
UZ1 02 "Casa Ayala" SG-Incluido SG-57 EL "Espacios Libres en Casa Ayala"	70.884	21.500	0	92.384	Residencial VRPP-A	0,60		2.127			1,00	1,00	0,90	0,85	0,60	0,60	4.821,80	0,052193		
					Residencial VRP-V			8.081	1,00	1,30							1,00	0,99	27.273,27	0,295216
					Residencial Libre			27.424	1,00	1,30								0,84	4.122,51	0,044624
					Equip Com Local			4.899	1,10	1,00										
TOTAL UZ1 02	42.530															36.217,58	0,392033			
UZ1 03 "Ladera Alta de Casa Ayala" SG-Incluido SG-43 B EL "Espacio Libre en Laosra Alta"	108.844	19.383	0	128.227	Residencial VRPP	0,75		45.714	1,00	1,20	1,00	0,90	0,90	0,95	0,60	0,55	25327,65	0,197522		
					Residencial VRP-V			27.755	1,00	1,20							1,00	0,92	25629,17	0,199873
					Residencial Libre			8.163	1,10	1,00								0,85	8929,83	0,069887
					Equip Com Local															
TOTAL UZ1 03	81.633															57.866,65	0,451283			
UZ1 07 "San Lorenzo- El Ebro" SG-Adscrito SG-44 EL "Espacio Libre en Lomo de Los Frailes"	85.750	0	32.097	117.847	Residencial VRPP	0,50		36.588	1,00	1,40	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,13	43758,23	0,371314		
					Residencial VRP-V			4.288	1,10	1,00								0,89	3820,16	0,032416
					Residencial Libre															
					Equip Com Local															
TOTAL UZ1 07	42.876															47.678,39	0,403730			
UZ1 10 "Llano de Güinea" SG-Adscrito SG-15 "La Mayoradomía"	571.228	0	108.000	679.228	Industrial M. Abierta	1,00		426.421	0,80	0,85	1,00	0,90	0,90	0,85		0,47	200.578,14	0,296303		
					Industrial M. Cerrada			142.807	1,10	0,85								0,64	91.931,65	0,135347
					Terciano															
					TOTAL UZ1 10			571.228												
UZ1 12 "Marzágán Este" SG-Incluido "SG 60 EL Parque Urbano Marzagan"	136.739	11.000	0	147.739	Residencial VRPP	0,50		10.255			1,00	1,00	0,90	1,00	0,60	0,65	6645,52	0,044981		
					Residencial VRP-V			43.259	1,00	1,20							1,00	1,08	46719,34	0,316229
					Residencial Libre			4.600	1,10	1,20								1,19	5464,80	0,036990
					Equip Com Local															
TOTAL UZ1 12	68.370															58.829,66	0,398199916			
UZ1 13 "Marzágán Oeste" SG-Incluido "SG 61 EL Parque Urbano Santa Margarita"	266.917	22.000	0	288.917	Residencial VRPP	0,53		21.220			1,00	1,00	0,90	1,00	0,60	0,65	13750,50	0,047593		
					Residencial VRP-V			94.426	1,00	1,20							1,00	1,08	101980,30	0,352974
					Residencial Libre			4.600	1,10	1,20								1,19	5464,80	0,018915
					Equip Com Local															
TOTAL UZ1 13	141.466															121.195,60	0,419482411			
TOTAL	2.547.752	371.896	248.036	3.167.683				1.767.349									1.436.818,87	0,45359		

A los efectos del cumplimiento del artículo 32.2.B.2 del TR-LOTENC:

A.- Para el Área Territorial 2 -segunda periferia-, el Aprovechamiento Medio de esta área territorial es de **0.48539 UdA/m²**

Los márgenes máximos y mínimos para el cumplimiento de dicho artículo estarían entre:

Máx. 0.5217929 UdA/m² y Mín. 0.4490 UdA/m²

El sector dentro del área con menor aprovechamiento es el UZI-13 “Salto del Negro” con un aprovechamiento medio de **0.454233 UdA/m²**

El sector con mayor aprovechamiento es el UZO-04 “Tamaraceite Sur” con **0.509768UdA/m²**

Por consiguiente la diferencia entre ambos sectores no excede del 15% máximo permitido.

B.- Para el Área Territorial 3 -tercera periferia-, el Aprovechamiento Medio de esta área territorial es de **0.42302 UdA/m²**

Los márgenes máximos y mínimos para el cumplimiento de dicho artículo estarían entre:

Máx. 0.4547 UdA/m² y Mín. 0.3913 UdA/m²

El sector dentro del área con menor aprovechamiento es el UZR-02 “Casa Ayala” con un aprovechamiento medio de **0.3920 UdA/m²**

El sector con mayor aprovechamiento es el UZR-03 “Ladera Alta de Casa Ayala” con **0.4512 UdA/m²**

Por consiguiente la diferencia entre ambos sectores no excede del 15% máximo permitido.

Una vez verificado el cumplimiento de la no existencia de diferencia de aprovechamiento entre sectores superior a un 15% en cada área territorial procedemos al cálculo del Aprovechamiento Medio del PGO.

- La superficie total de Sectores de Suelo Urbanizable es..... 2.547.233 m²s
- La superficie total de Sistemas Generales adscritos e inscritos es... 619.931 m²s
- El total de Superficie SUS+SG es 3.167.683m²s
- El total de Unidades de Aprovechamiento de todos los sectores es... 1.436.818 UdA

El Aprovechamiento Medio del Total de Sectores de Suelo Urbanizable de esta Revisión será el resultado de dividir el total de Unidades de Aprovechamiento entre la superficie total de los Sectores de Suelo Urbanizable y Sistemas Generales, siendo el resultado:

<p>Aprovechamiento Medio del PGO = 1.436.818 / 3.167.683= 0,45359 UdA/m²s</p>

**PÁGINAS LA MEMORIA DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL. PARTE 6.
MODIFICADAS**

	Página 62.
	Página 63.
	Página 64.
	Página 65.

Cuadro 11. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE NIVEL Y TIPO DE URBANIZACIÓN	
Condicionante	Coefficiente
Urbanización de alto nivel	1,40
Urbanización media-alto	1,10
Urbanización estándar	1,00
Urbanización de escasa entidad	0,90

e.- Coeficiente por carga de ejecución y gestión de Sistemas Generales.-

Mediante este coeficiente se valora la carga que supone a aquellos suelos que el planeamiento establece que el suelo urbanizable tiene que gestionar y ejecutar en su caso los sistemas generales que tiene incluidos o adscritos, estableciéndose como la mayor carga, la ejecución de sistema general viario con un coeficiente 0,75.

Cuadro 12. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE CARGAS DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE SISTEMAS GENERALES	
Condicionante	Coefficiente
Cargas ejecución y gestión de SG-DOT	0,80
Cargas ejecución y gestión de SG-EL	0,90
Cargas de ejecución SG-Viario	0,75
Sin cargas de gestión ni ejecución	1,00

f.- Coeficiente por condicionantes topográficos.-

Mediante este coeficiente se cuantifica la relación entre la dificultad que pueden presentar los terrenos de un sector en relación con el proceso urbanizador y edificatorio por sus características geomorfológicas y topográficas, en comparación con el sector en el que estas características sean las más favorables.

Cuadro 13. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE DE CONDICIONANTES TOPOGRÁFICOS	
Condicionante	Coefficiente
Terreno con gran pendiente	0,90
Terreno con pendiente media	0,95
Terreno con grandes condicionantes topográficas	0,85
Terrenos sin grandes condicionantes topográficas	1,00

g.- Coeficiente régimen de protección

Mediante este coeficiente se cuantifica el rendimiento lucrativo de un sector de suelo urbanizable en relación con la existencia o no de un determinado régimen público de protección para sus viviendas.

El valor de este coeficiente estará entre 0,45 y 1,00, correspondiendo el máximo valor asignado a la vivienda privada libre y el menor a la vivienda pública en régimen de alquiler que son los únicos previstos entre las viviendas de promoción pública.

Se valoran las siguientes variantes:

Cuadro 14. VALORES ORDENADOS PARA EL COEFICIENTE POR RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE VIVIENDA		
Régimen de protección	Coeficiente	Código
Pública en alquiler	0.45	VRPP-A
Pública en venta	0.50	VRPP-V
Privada en alquiler	0.55	VRP-A
Privada en venta	0.60	VRP-V
Libre	1.00	

4.2 CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PGO.

Tabla resumen del cálculo del Aprovechamiento Medio del Plan General en los Suelos Urbanizables.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficies				Cálculo de coeficientes										Aprovechamiento		
	SUP. SECTOR m2	SUP. Sistema General Incluido	SUP. Sistema General Adscrito	SUP. total SECTOR+SG m2	Desglose Usos Característicos	Coef. Edificabilidad m2/m2	Desglose Superficies edificables m2C	Coef. Uso	Coef. Tipología	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Cargas SG.	Coef. Topográficas	Coef. VRProt.	Coef. de Homog.	Aprovechamiento Total U.A.	Aprovechamiento Medio U.A./m2
UZI 13 "Salto del Negro" SG-Adscrito SG-47 EL "Espacios Libres en Salto del Negro"	191.690	0	37.485	229.175	Residencial VRPP	0,55			1,10	1,00	0,90	0,90					
					Residencial VRP-V		34.792	1,00					1,30	0,60	0,69	24.179,56	0,105507
					Residencial Libre		59.974	1,00					1,30	1,00	1,16	69.467,61	0,303120
					Equip Com.Local		10.664	1,10					1,00		0,98	10.451,79	0,045606
					TOTAL UZI 13		105.430									104.098,96	0,454233
UZO 04 "Tamaraceite Sur" SG-Incluido SG-45 EL "Parque urbano Tamaraceite Sur."	404.236	93.501	0	497.737	Residencial VRPP-A	0,61	18.720	1,00	1,20	1,10	1,00	0,90	0,85	0,45	0,45	8506,56	0,017090
					Residencial VRPP-V		43.038	1,00	1,20					0,50	0,50	21.729,89	0,043657
					Residencial VRP-V		45.308	1,00	1,20					0,60	0,61	27.451,21	0,055152
					Resid. Libre		66.437	1,00	1,20					1,00	1,01	67.088,08	0,134786
					Equip Com.Local		4.597	1,10	1,10						1,02	4.680,73	0,009404
					Equip E. Servicio		1.929	1,40	1,10						1,30	2.499,81	0,005022
					Terc. C.Exc. Local		2.570	1,65	1,10						1,53	3.925,22	0,007886
					Terc.Com. Exclusivo		66.000	1,65	1,10						1,53	100803,29	0,202523
					TOTAL UZO 04		248.599									236.684,78	0,475521
					UZO 01 "Barranco Seco" SG-Incluido. SG-65 EL "Espacios Libres en Barranco Seco"		275.787	138.612	0					414.399	Residencial VRPP	0,31	
Residencial Libre	77.012	1,00	1,60	1,00		2,22				170.781,61	0,412119						
Equip Com.Local																	
Terciano	8.392	1,65	1,35			3,09				25.906,75	0,062521						
TOTAL UZO 01	85.404					196.690,56	0,474641										
UZO 02 "Isia Perdida"	110.756	0	0	110.756	Residencial VRPP-A	0,51	6.700	1,00	1,20	1,10	1,00	1,00	0,85	0,45	0,50	3382,63	0,030543
					Residencial VRP-V		9.750	1,00	1,20					0,60	0,67	6563,70	0,059263
					Resid. Libre CH		9.046	1,00	1,15					1,00	1,08	9726,71	0,087821
					Resid. Libre M		29.300	1,00	1,20					1,00	1,12	32874,60	0,296820
					Equip Com.Local		2.000	1,20	1,10						1,23	2.468,40	0,022267
					TOTAL UZO 02		56.796									55.016,24	0,496734
UZO 03 "Almatriche II" SG-Adscrito. Parte SG-09 y SG-Incluido. Parte SG-V 01	197.590	65.900	30.900	294.390	Residencial VRPP	0,77			1,10	1,00	0,80	0,85					
					Residencial Libre		141.404	1,00					1,30	1,00	0,97	137.501,25	0,467072
					Equip Com.Local		7.074	1,10					1,10		0,91	6.402,54	0,021748
					Equip E. Servicio		300	1,40					1,10		1,15	345,58	0,001174
					Terciano		3.472	1,10					1,10		0,91	3.142,44	0,010674
TOTAL UZO 03	152.250					147.391,80	0,500668										
UZR-01 "Costa Ayala" SG-Adscrito. SG-43 A-EL "Espacio Libre en Ladera Alta". SG-Vano ya ejecutado incluído solo a efecto de la continuidad	127.331	0	33.553	160.884	Residencial VRPP-T	0,58			1,00	1,00	0,90	0,95					
					Residencial VRP-V		14.770	1,00					1,20	0,60	0,62	9.092,66	0,056517
					Residencial Libre		51.661	1,00					1,20	1,00	1,03	53.003,76	0,329453
					Equip Com.Local		7.421	1,10					1,00		0,94	6.979,45	0,043382
TOTAL UZR 01	73.852					69.075,87	0,429352										
UZR 02 "Casa Ayala" SG-Incluido. SG-57 EL "Espacios Libres en Casa Ayala"	70.884	21.500	0	92.384	Residencial VRPP-A	0,60	2.127	1,00	1,30	1,00	1,00	0,90	0,85	0,45	0,45	951,67	0,010301
					Residencial VRP-V		8.061	1,00	1,30					0,60	0,60	4.821,80	0,052193
					Residencial Libre		27.424	1,00	1,30					1,00	0,99	27.273,27	0,295216
					Equip Com.Local		4.899	1,10	1,00						0,84	4.122,51	0,044824
					TOTAL UZR 02		42.530									37.169,25	0,402334
UZR 03 "Ladera Alta de Casa Ayala" SG-Incluido SG-43 B. EL "Espacio Libre en Ladera Alta"	108.844	19.383	0	128.227	Residencial VRPP-A	0,75			1,00	0,90	0,90	0,95					
					Residencial VRP-V		45.714	1,00					1,20	0,60	0,55	25327,65	0,197522
					Residencial Libre		27.755	1,00					1,20	1,00	0,92	25.629,17	0,199873
					Equip Com.Local		8.163	1,10					1,00		0,85	6.909,83	0,053867
TOTAL UZR 03	81.633					57.866,65	0,451283										
UZR 07 "San Lorenzo- El Ebro" SG-Adscrito SG-44 EL "Espacio Libre en Lomo de Los Frailes"	85.750	0	32.097	117.847	Residencial VRPP	0,50			1,00	0,90	0,90	1,00					
					Residencial Libre		38.588	1,00					1,40	1,00	1,13	43758,23	0,371314
					Equip Com.Local		4.288	1,10					1,00		0,89	3820,16	0,032416
					TOTAL UZR 07		42.875									47.578,39	0,403730
UZR 10 "Llano de Guinea" SG-Adscrito SG-15 "La Mayordomia"	571.228	0	108.000	679.228	Industrial M. Abierta	1,00	0		1,00	0,90	0,90	0,85					
					Industrial M. Cerrada		428.421	0,80					0,85	0,47	200.578,14	0,295303	
					Terciano		142.807	1,10					0,85		0,64	91.931,65	0,135347
					Equip Comercial		0										
TOTAL UZR 10	571.228					292.509,79	0,430650										
UZR 12 "Marzágn Este " SG-Incluido "SG 60 EL "Parque Urbano Marzágn"	136.739	11.000	0	147.739	Residencial VRPP-A	0,50	10.255	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	1,00	0,45	0,49	4984,14	0,033736
					Residencial VRP-V		10.255	1,00	1,20					0,60	0,65	6645,52	0,044961
					Residencial Libre		43.259	1,00	1,20					1,00	1,08	46719,34	0,316229
					Equip Com.Local		4.600	1,10	1,20						1,19	5464,80	0,036990
					TOTAL UZR 12		68.370									63.813,79	0,431936008
UZR 13 "Marzágn Oeste " SG-Incluido "SG 61 EL "Parque Urbano Santa Margarita"	266.917	22.000	0	288.917	Residencial VRPP-A	0,53	21.220	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	1,00	0,45	0,49	10312,67	0,035695
					Residencial VRP-V		21.220	1,00	1,20					0,60	0,65	13750,50	0,047593
					Residencial Libre		94.426	1,00	1,20					1,00	1,08	101980,30	0,352974
					Equip Com.Local		4.600	1,10	1,20						1,19	5464,80	0,018915
					TOTAL UZR 13		141.466									131.508,47	0,455177341
TOTAL	2.547.752	371.896	242.035	3.161.683			1.670.432								1.439.404,55	0,45527	

A los efectos del cumplimiento del artículo 137.1.B.c) de la Ley 4/2017:

A.- Para el Área Territorial 2 -segunda periferia-, el Aprovechamiento Medio de esta área territorial es de **0.48036UdA/m²**

Los márgenes máximos y mínimos para el cumplimiento de dicho artículo estarían entre:

Máx. 0.5163UdA/m² y Mín. 0.4443 UdA/m²

El sector dentro del área con menor aprovechamiento es el UZI-13 "Salto del Negro" con un aprovechamiento medio de **0.4542 UdA/m²**

El sector con mayor aprovechamiento es el UZO-03 "Almatriche II" con **0.5006 UdA/m²**

Por consiguiente, la diferencia entre ambos sectores no excede del 15% máximo permitido.

B.- Para el Área Territorial 3 -tercera periferia-, el Aprovechamiento Medio de esta área territorial es de **0.43308 UdA/m²**

Los márgenes máximos y mínimos para el cumplimiento de dicho artículo estarían entre:

Máx. 0.4655 UdA/m² y Mín. 0.4006 UdA/m²

El sector dentro del área con menor aprovechamiento es el UZR-02 "Casa Ayala" con un aprovechamiento medio de **0.4023 UdA/m²**

El sector con mayor aprovechamiento es el UZR-13 "Marzagán Oeste" con **0.4551 UdA/m²**

Por consiguiente, la diferencia entre ambos sectores no excede del 15% máximo permitido.

Una vez verificado el cumplimiento de la no existencia de diferencia de aprovechamiento entre sectores superior a un 15% en cada área territorial procedemos al cálculo del Aprovechamiento Medio del PGO.

- o La superficie total de Sectores de Suelo Urbanizable es..... 2.547.752 m²s
- o La superficie total de Sistemas Generales adscritos e inscritos es... 613.931 m²s
- o El total de Superficie SUS+SG es 3.161.683 m²s
- o El total de Unidades de Aprovechamiento de todos los sectores es... 1.439.405 UdA

El Aprovechamiento Medio del Total de Sectores de Suelo Urbanizable de esta Revisión será el resultado de dividir el total de Unidades de Aprovechamiento entre la superficie total de los Sectores de Suelo Urbanizable y Sistemas Generales, siendo el resultado:

<p>Aprovechamiento Medio del PGO = 1.439.405 / 3.161.683 = 0,4552 UdA/m²s</p>

**PÁGINAS DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL EN VIGOR.**

Capítulo 8.13 CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANIZABLE.
Página 398
Página 399

Capítulo 8.13 CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANIZABLE

UZ-AT2	Superficies				Cálculo de coeficientes										Aprovechamiento		
	SUP. SECTOR m ²	SUP. Sistema General Includo m ²	SUP. Sistema General Adscrito m ²	SUP total. SECTOR+SG m ²	Desglose Caracteristicos	Coef. Edificabilidad m ² /m ²	Desglose Superficies edificables m ² C	Coef. Uso	Coef. Tipología	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Cargas SG.	Coef. Topograficas	Coef. VRProt.	Coeficiente de Homogeneización	Aprovechamiento o Medio U.A./m ²	Aprovechamiento Total U.A.
UZ1 13 "Salto del Negro" SG-Adscrito. SG-47 EL. Espacios Libres en Salto del Negro"	191.690	0	37.485	229.175	Residencial VRPP	0,95	34.792	1,00	1,30	1,10	1,00	0,90	0,90	0,60	0,69	24.179,56	0,105507
					Residencial VRP-V		59.974	1,00	1,30								
					Residencial Libre		10.664	1,10	1,00								
					Equip Com. Local		105.430										
					TOTAL UZI 13		84.862										
UZ0 04 "Tamaraceite Sur" SG-Incluido SG-48 EL "Parque Urbano Tamaraceite Sur."	404.236	93.501	0	497.737	Residencial VRPP	0,83	84.862	1,00	1,20	1,10	1,00	0,90	0,85	1,00	1,01	76109,64	0,152911
					Residencial VRP-V		75.371	1,00	1,20								
					Resid. Libre		22.492	1,10	1,10								
					Equip Com. Local		1.929	1,40	1,10								
					Equip E. Servicio		66.000	1,65	1,10								
					Terc. Com. Exclusivo		395.516										
					TOTAL UZ0 04		77.012	1,00	1,60								
UZ0 01 "Barranco Seco" SG-Incluido. SG-55 EL "Espacios Libres en Barranco Seco"	275.787	138.612	0	414.399	Residencial VRPP	0,81	77.012	1,00	1,60	1,10	1,40	0,90	1,00	1,00	2,22	170.781,81	0,412119
					Residencial Libre		8.392	1,65	1,35								
					Equip Com. Local		85.404										
					Terciano		6.700	1,00	1,20								
					Equip. Educativo		9.750	1,00	1,20								
					TOTAL UZO 01		9.046	1,00	1,15								
					Residencial VRPP-A		29.300	1,00	1,20								
UZ0 02 "Isla Perdida"	110.756	0	0	110.756	Residencial VRP-V	0,51	9.046	1,00	1,15	1,10	1,00	1,00	0,85	1,00	1,08	9726,71	0,087821
					Residencial VRP-V		2.000	1,20	1,10								
					Resid. Libre CH		56.796										
					Resid. Libre M		141.404	1,00	1,30								
					Equip Com. Local		7.074	1,10	1,10								
					TOTAL UZO 02		7.074	1,10	1,10								
					Residencial VRPP		300	1,40	1,10								
UZ0 03 "Almatriche II" SG-Adscrito. Parte SG-09, parte SG-06 y SG-Incluido. Parte SG-V 01	197.590	65.900	36.900	300.390	Residencial Libre	0,77	3.472	1,10	1,10	1,10	1,00	0,80	0,85	1,00	0,91	6.402,54	0,021314
					Equip Com. Local		300	1,40	1,10								
					Terciano		3.472	1,10	1,10								
					Equip. Educativo		152.250										
					TOTAL UZO 03		735.395										
TOTAL	1.180.059	298.013	74.385	1.552.457			735.395				max. 7,5%	0,5217929	min. 7,5%	0,4490	753.545,34	0,46539	

Area Territorial 2 | **Aprov. Medio del Area** | **0,48539** | **max. 7,5%** | **0,5217929** | **min. 7,5%** | **0,4490**

UZ-A13				Superficies										Calculo de coeficientes							Aprovechamiento	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUP. SECTOR m2	SUP Sistema General Includo m2	SUP Sistema General Adscrito m2	SUP total SECTOR+SG m2	Desglose Usos Caracteristicos	Coef. Edificabilidad m2/m2	Desglose Superficies edificables m2C	Coef. Uso	Coef. Tipologia	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Cargas SG.	Coef. Topograficas	Coef. VRProt	Coeficiente de Homogeneización	Aprovechamiento Total U.A.	Aprovechamiento Medio U.A./m2					
UZFR01 "CASA AVILA" SG-Adscrito. SG-43 A-EI. "Espacio Libre en Ladera Alta". SG-Viario y adscrito. Incluye superficie de arbolado de protección.	127.331	0	33.553	160.884	Residencial VRPP-T Residencial VRP-V Residencial Libre Equip. Com. Local TOTAL UZR 01	0,58	14.770 51.661 7.421 73.852	1,00 1,00 1,10 1,00	1,20 1,20 1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,80 1,00 0,84	0,82 1,03 0,84	9.092,66 53.003,76 6.979,45 69.075,87	0,056617 0,329453 0,043382 0,429362					
UZFR 02 "CASA AVILA" SG-Includo. SG-57 EI. "Espacios Libres en Casa Avila"	70.884	21.500	0	92.384	Residencial VRPP-A Residencial VRP-V Residencial Libre Equip. Com. Local TOTAL UZR 02	0,80	8.081 27.424 4.833 42.550	1,00 1,00 1,10 1,00	1,80 1,80 1,00	1,00	1,00	0,90	0,85	0,80 1,00 0,84	0,80 0,99 0,84	4.821,80 27.273,27 4.122,51 36.217,58	0,052193 0,299216 0,044624 0,392033					
UZFR 03 "LADERA ALTA DE CASA AVILA" SG-Includo. SG-43 B EI. "Espacio Libre en Ladera Alta"	108.844	19.363	0	128.227	Residencial VRPP-A Residencial VRP-V Residencial Libre Equip. Com. Local TOTAL UZR 03	0,75	45.714 27.755 8.163 81.633	1,00 1,00 1,10 1,00	1,20 1,20 1,00	1,00	0,90	0,90	0,95	0,80 1,00 0,85	0,82 0,85 0,85	25.327,65 25.629,17 69.091,83 57.866,65	0,197522 0,199973 0,053687 0,451263					
UZFR 07 "San Lorenzo-EI SG-Adscrito SG-44 EI. "Espacio Libre en Loma de Los Frailes"	95.750	0	32.097	117.847	Residencial VRPP Residencial VRP Residencial Libre Equip. Com. Local TOTAL UZR 07	0,50	38.588 4.283 42.871	1,00 1,10 1,00	1,40 1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00 0,89	1,13 0,89	43.759,23 3820,15 47.579,39	0,371314 0,039416 0,403730					
UZFR 10 "Llano de Juntas" SG-Includo SG-15 "La Mayoromía"	571.228	0	108.000	679.228	Industrial M. Abierta Industrial M. Cerrada Terciario Equip. Comercial TOTAL UZR 10	1,00	0 428.421 142.807 0 571.228	0,80 1,10 1,00 1,00	0,85 0,85	1,00	0,90	0,85	0,85	0,47 0,84	0,47 0,84	200.578,14 91.931,55 292.509,79	0,296303 0,135347 0,430650					
UZFR 12 "Marzagan Edo" SG-Includo "SG 60 EI. "Espacio Libre en Marzagan"	136.730	11.000	0	147.730	Residencial VRPP-A Residencial VRP-V Residencial Libre Equip. Com. Local TOTAL UZR 12	0,50	10.255 10.255 43.259 4.600 68.370	1,00 1,00 1,10 1,00	1,20 1,20 1,20	1,00	1,00	0,90	1,00	0,60 1,00 1,19	0,85 1,03 1,19	6645,52 46719,34 5464,80 58.829,66	0,044981 0,316229 0,036920 0,396196					
UZFR 19 "Marzagan Oeste" SG-Includo "SG 01 EI. "Espacio Libre en Santa Margarita"	266.917	22.000	0	288.917	Residencial VRPP-A Residencial VRP-V Residencial Libre Equip. Com. Local TOTAL UZR 19	0,58	21.220 94.456 4.600 141.496	1,00 1,00 1,10 1,00	1,20 1,20 1,20	1,00	1,00	0,90	1,00	0,80 1,00 1,19	0,85 1,03 1,19	13750,50 101980,30 5464,80 121.195,60	0,047693 0,362974 0,018916 0,419482411					
TOTAL	1.367.693	73.863	179.650	1.615.226												963.273,63	0,42302					

max: 7,5% 0,4647 min: 7,5% 0,3913

Area Territorial 3 Aprox. Medio del Area 0,42302

**PÁGINAS DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL EN VIGOR
MODIFICADAS.**

Capítulo 8.13 CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANIZABLE.
Página 398
Página 399

Capítulo 8.13 CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANIZABLE

CUADRO MODIFICADO APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA TERRITORIAL T2																							
UZ-A12	Superficies					Calculo de coeficientes					Aprovechamiento												
	SUP. SECTOR m2	SUP. Sistema General Incluido	SUP. Sistema General Adscrito	SUP total SECTOR+SG m2	Desglose Usos Característicos	Coef. Eficacidad m2C/m2	Desglose Superficies edificables m2C	Coef. Uso	Coef. Tipología	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Cargas SG.	Coef. Topográficas	Coef. VRProt.	Coeficiente de Homogeneización	Aprovechamiento Total U.A.	Aprovechamiento Medio U.A./m2						
UZ1 13 "Salto del Negro" SG-Adscrito.SG-47 EL Espacios Libres en Salto del Negro"	191.690	0	37.485	229.175	Residencial VRPP	0,55	34.792	1,00	1,30	1,10	1,00	0,90	0,90	0,60	0,69	24.179,56	0,105507						
					Residencial VRPP-V		59.974	1,00	1,30					1,00	0,90	0,90	69.487,61	0,303120					
					Residencial Libre		10.664	1,10	1,00									10.451,79	0,045606				
					Equip Com.Local		105.430											104.098,96	0,454233				
UZ0 04 "Tamaraceite Sur" SG-Incluido SG-45 EL Parque Urbano "Tamaraceite Sur".	404.236	93.501	0	497.737	Residencial VRPP-A	0,61	18.720	1,00	1,20	1,10	1,00	0,90	0,85	0,45	0,45	8506,56	0,017090						
					Residencial VRPP-V		43.038	1,00	1,20					0,50	0,50	21729,89	0,043657						
					Residencial VRPP-V		45.308	1,00	1,20					0,60	0,61	27451,21	0,055152						
					Resid. Libre		66.437	1,00	1,20					1,00	1,01	67088,08	0,134786						
					Equip Com.Local		4.597	1,10	1,10							4680,73	0,009404						
					Equip E.Servicio		1.929	1,40	1,10							2499,61	0,005022						
					Terc. C. Exc.Local		2.570	1,65	1,10							3925,22	0,007886						
UZ0 01 "Barranco Seco" SG-Incluido. SG-55 EL "Espacios Libres en Barranco Seco"	275.787	138.612	0	414.399	Terc. Com. Exclusivo	0,31	86.000	1,65	1,10	1,10	1,40	0,90	1,00	1,53	1,53	100803,29	0,202523						
					TOTAL UZO 04		248.599											236.684,78	0,475521				
					Residencial VRPP		77.012	1,00	1,60										1,00	2,22	170.781,81	0,412119	
					Residencial Libre		8.392	1,65	1,35												3,09	25.908,75	0,062521
					Equip Com.Local		85.404															196.690,56	0,474641
UZ0 02 "Isla Perdida"	110.756	0	0	110.756	Residencial VRPP-A	0,51	6.700	1,00	1,20	1,10	1,00	1,00	0,85	0,45	0,50	3362,83	0,030543						
					Residencial VRPP-V		9.750	1,00	1,20					0,60	0,67	6563,70	0,059263						
					Resid. Libre CH		9.046	1,00	1,15					1,00	1,08	9726,71	0,087821						
					Resid. Libre M		29.300	1,00	1,20					1,00	1,12	32874,60	0,236820						
					Equip Com.Local		2.000	1,20	1,10							2468,40	0,022287						
UZ0 03 "Almatriche II" SG-Adscrito* Parte SG-03 y SG-Incluido. Parte SG-V 01	197.590	65.900	30.900	294.390	TOTAL UZO 02	0,77	56.796			1,10	1,00	0,80	0,85			55.016,24	0,496734						
					Residencial VRPP		141.404	1,00	1,30					1,00	0,97	137.501,25	0,467072						
					Residencial Libre		7.074	1,10	1,10							6.402,54	0,021748						
					Equip Com.Local		300	1,40	1,10							345,58	0,001174						
					Equip E.Servicio		3.472	1,10	1,10							3.142,44	0,010674						
TOTAL	1.180.059	298.013	68.385	1.546.457	TOTAL UZO 03		152.250									147.391,80	0,500668						
					TOTAL UZO 01		648.478									739.862,34	0,48036						
Area Territorial 2				0,48036	max. 7,5% min. 7,5%			0,51638649	0,4443														

*Por ejecución de Sentencia se elimina del UZO-03 la adscripción de los 6.000 m2 del SG-06 ya que pasan a tener un régimen jurídico de suelo diferente.

UZ-AT3		Superficies										Calculo de coeficientes							Aprovechamiento	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUP. SECTOR m2	SUP. Sistema General Incluido	SUP. Sistema General Ascrito	SUP total SECTOR+SG m2	Desglose Usos Característicos	Coef. Eficacidad m2C/m2	Desglose Superficies edificables m2C	Coef. Uso	Coef. Tipología	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Cargas SG.	Coef. Topográficas	Coef. VFP/rot	Coeficiente de Homogeneiz. ascoti	Aprovechamiento Total U.A.	Aprovechamiento to Medio U.A./m2			
UZR-01 *Costa Ayala* SG-Adscrito. SG-48 A-EL "Espacio Libre en Ladera Alta". SG-49 B-EL "Espacio Libre en Ladera Baja". SG-50 EL "Espacio Libre en Ladera Media". SG-51 EL "Espacio Libre en Ladera Baja". SG-52 EL "Espacio Libre en Ladera Baja". SG-53 EL "Espacio Libre en Ladera Baja". SG-54 EL "Espacio Libre en Ladera Baja". SG-55 EL "Espacio Libre en Ladera Baja". SG-56 EL "Espacio Libre en Ladera Baja". SG-57 EL "Espacios Libres en Casa Ayala".	127.331	0	33.553	160.884	Residencial VRPP-T Residencial VRPP-V Residencial Libre Equip. Com. Local TOTAL UZR 01	0,58	14.770 51.661 7.421 73.852	1,00 1,00 1,10 1,00	1,20 1,20 1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,60 1,00	0,82 1,03 0,94	9.092,86 53.003,76 6.979,45 69.075,87	0,056517 0,329453 0,043382 0,429952			
	70.884	21.500	0	92.384	Residencial VRPP-A Residencial VRPP-V Residencial Libre Equip. Com. Local TOTAL UZR 02	0,60	8.081 27.424 4.899 42.530	1,00 1,00 1,10 1,00	1,30 1,30 1,00	1,00	1,00	0,90	0,85	0,45 0,60 1,00	0,45 0,60 0,90 0,84	951,67 4.821,80 27.273,27 4.122,51 37.169,25	0,010301 0,052193 0,295216 0,044824 0,402334			
UZR 03 *Ladera Alta de Casa Ayala* SG-Incluido. SG-43 B-EL "Espacio Libre en Ladera Alta".	108.844	19.383	0	128.227	Residencial VRPP-A Residencial VRPP-V Residencial Libre Equip. Com. Local TOTAL UZR 03	0,75	45.714 27.755 8.163 81.633	1,00 1,00 1,10 1,00	1,20 1,20 1,00	1,00	0,90	0,90	0,95	0,60 1,00	0,55 0,92 0,85	25327,65 25629,17 6909,83 57.966,65	0,197522 0,199873 0,053887 0,451283			
	85.760	0	32.097	117.847	Residencial VRPP Residencial Libre Equip. Com. Local TOTAL UZR 07	0,50	38.588 4.288 42.875	1,00 1,10 1,00	1,40 1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,13 0,89	43758,23 3820,16 47.578,39	0,371314 0,032416 0,403730			
UZR 10 *Llano de Guinea* SG-Adscrito SG-15 "La Mayordomia"	571.228	0	108.000	679.228	Industrial M. Abierta Industrial M. Cerrada Terciario Equip. Comercial TOTAL UZR 10	1,00	428.421 142.807 0 571.228	0,80 1,10 1,00	0,85 0,85	1,00	0,90	0,90	0,85		0,47 0,64	200.578,14 91.931,65 292.509,79	0,295303 0,135347 0,430650			
	136.739	11.000	0	147.739	Residencial VRPP-A Residencial VRPP-V Residencial Libre Equip. Com. Local TOTAL UZR 12	0,50	10.255 10.255 43.259 4.600 68.370	1,00 1,00 1,00 1,10 1,00	1,20 1,20 1,20 1,20	1,00	1,00	0,90	1,00	0,45 0,60 1,00	0,49 0,65 1,08 1,19	4984,14 6645,52 46719,34 5464,80 63.813,79	0,033736 0,044981 0,316229 0,036990 0,431936			
UZR 13 *Marzagán Oeste* SG-Incluido SG-61 EL Parque Urbano Santa Margarita	266.917	22.000	0	288.917	Residencial VRPP-A Residencial VRPP-V Residencial Libre Equip. Com. Local TOTAL UZR 12	0,53	21.220 21.220 94.426 4.600 141.466	1,00 1,00 1,00 1,10 1,00	1,20 1,20 1,20 1,20	1,00	1,00	0,90	1,00	0,45 0,60 1,00	0,49 0,65 1,08 1,19	10312,87 13750,50 101980,30 5464,80 131.508,47	0,035695 0,047593 0,352974 0,018915 0,4551773			
	TOTAL	1.367.693	73.883	173.650	1.615.226		1.021.954									699.522,21	0,43308			
Area Territorial 2		Aprov. Medio del Área		0,43308			max. 7,5%			min. 7,5%	0,4006									

**PÁGINAS DEL ANEXO DE LAS NORMAS. FICHAS DE ÁREAS
DIFERENCIADAS. UZO**

Ficha del UZO-04 "Tamaraceite Sur".

Clase y Categoría de suelo: Urbanizable Sectorizado Ordenado directamente por el PGO

Distrito: Tamaraceite - San Lorenzo

Superficie del sector: 40,23 Ha

Sector urbanístico: 15 Tamaraceite

Superficie de S.G.: 9,35 Ha

Barrio: Tamaraceite

Superficie de gestión: 49,77 Ha

Hojas RS/GS: 19-I, 19-J, 20-I, 20-J, 20-K, 21-I, 21-J

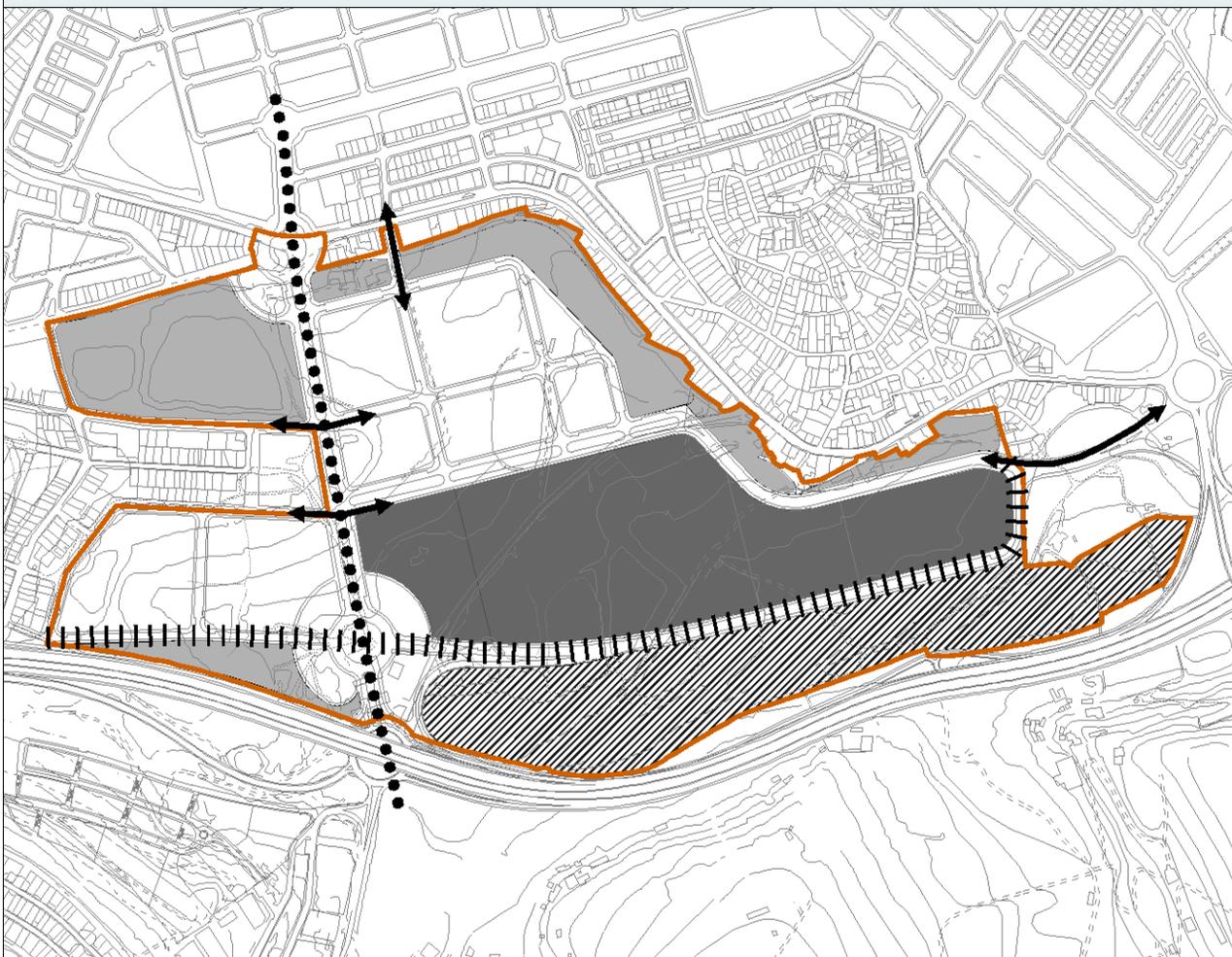
DELIMITACIÓN DEL SECTOR



ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES

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

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN



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

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

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

OBSERVACIONES

(*) Valor orientativo. Los parámetros de densidad absoluta y relativa se han establecido conforme con la vigente redacción del art. 36 del TR-LOTENC por número de habitantes y de habitantes por hectárea.

(**) Puntualmente existen edificaciones de mayor altura hasta un máximo de nueve plantas en la Rambla con el objetivo de producir una solución volumétrica de mayor riqueza formal, que potencie la importancia estructural de esta vía urbana.

Se establecen las siguientes medidas medioambientales:

- Tratamiento de barrera frente a los ruidos del Sistema General junto a la GC-3.
- Tratamiento vegetal de bancales y muros de contención, aparcamientos en el interior de la edificación.

La conectividad del Sector con la circunvalación y su entorno urbano será justificada adecuadamente mediante el correspondiente Estudio de Movilidad, y en particular en lo relativo a la conexión viaria entre el enlace de Tamaraceite y el de San Lorenzo al afectar al tronco del actual trazado de la Circunvalación.

El viario auxiliar deberá posibilitar los accesos existentes a través del barranco hacia Lomo del Diviso.

**PÁGINAS DEL ANEXO DE LAS NORMAS. FICHAS DE ÁREAS
DIFERENCIADAS. UZO. MODIFICADAS.**

Ficha del UZO-04 "Tamaraceite Sur".

Clase y Categoría de suelo: Urbanizable Ordenado directamente por el PGO

Distrito: Tamaraceite - San Lorenzo

Superficie del sector: 40,42 Ha

Sector urbanístico: 15 Tamaraceite

Superficie de S.G.: 9,35 Ha

Barrio: Tamaraceite

Superficie de gestión: 49,77 Ha

Hojas RS/GS: 19-I, 19-J, 20-I, 20-J, 20-K, 21-I, 21-J

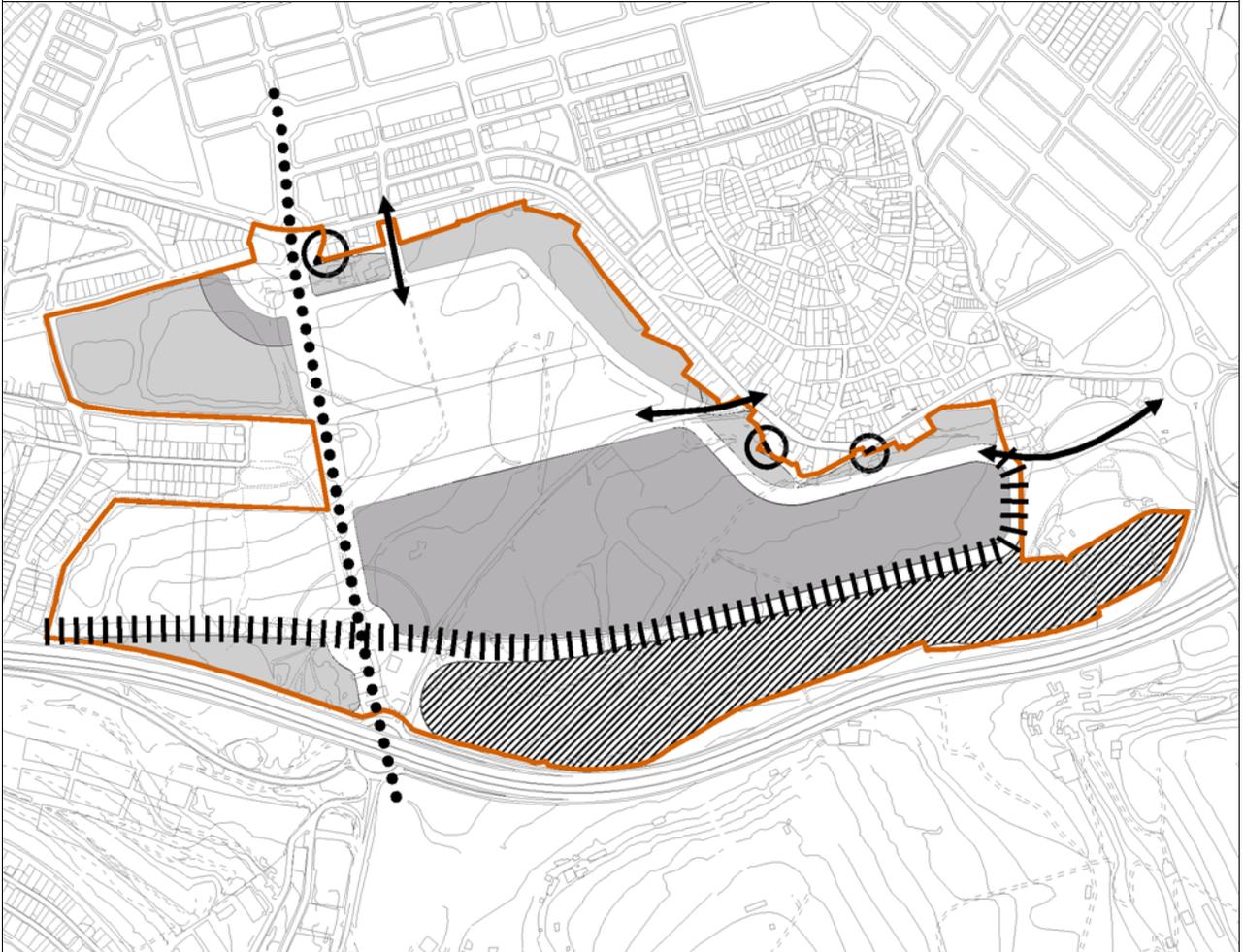
DELIMITACIÓN DEL SECTOR



ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES

Uso característico: Comercial, Residencial	Nº máximo de viviendas: 1.977 (*)
Edificabilidad bruta: 0,61 m ² /m ²	Densidad máxima: 30 m ² /Hab.
Edificabilidad complementaria mínima: 25%	Altura máxima de la edificación: 7 planta(s) (**)

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN



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

La superficie de la unidad de actuación al efecto de la gestión del suelo urbanizable, asciende a 497.737 m² de los cuales 404.236 m² corresponden al Sector UZO-04 y 93.501 m² al Sistema General Incorporado, SG-45, denominado "Parque Urbano Tamaraceite Sur". La Ordenación Pormenorizada es la establecida en el anexo del Plan General; "Modificación de la Ordenación de las submanzanas TS.7 y TS.8.1 del Sector UZO-04-Tamaraceite Sur" y la "Modificación en el Sector del UZO-04, Plan Parcial-Tamaraceite Sur".

El 62% de la edificabilidad residencial se destina a la construcción de vivienda sometida a algún régimen de protección.

-  Configuración de una vía estructurante formalizada en la rambla que vertebré el nuevo crecimiento respecto del tejido urbano preexistente y enlace con la Circunvalación.
-  Disposición de una vía perimetral que establezca el contacto entre el área Dotacional destinada a equipamientos de uso terciario, comercial y oficinas y el Sistema General de Espacios Libres y Deportivos UZO-04/SG-45.
-  Establecimiento de conexiones viarias con las vías propuestas en el nuevo crecimiento tanto con el extremo Sur del barrio de Tamaraceite como con el barrio de la Suerte.
-  Establecimiento de un Área Dotacional destinada a dotaciones y espacios libres situada entre la vía perimetral de nueva creación y la actual Circunvalación compatible con los valores medioambientales del área.
-  Área Dotacional destinada a equipamientos de uso terciario, comercial, oficinas, servicios y espacios libres de carácter estancial localizada, a modo de transición, entre la zona residencial de nueva implantación y el Sistema General SG-45 y entre la zona residencial y el parque urbano propuesto.
-  Localización, al noroeste, de un parque urbano destinado al ocio, esparcimiento, deporte al aire libre y al norte, dotacional y corredor verde de transición entre el Barrio Tradicional y la zona residencial de nueva implantación. Se respetarán en lo posible las rasantes existentes en esta franja. Distribución del espacio libre dentro del Sector.(***)

OBSERVACIONES

(*) Valor orientativo. Los parámetros de densidad absoluta y relativa se han establecido conforme con la vigente redacción del art. 138 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por número de habitantes y de habitantes por hectárea.

(**) Puntualmente existen edificaciones de mayor altura hasta un máximo de nueve plantas en la Rambla con el objetivo de producir una solución volumétrica de mayor riqueza formal, que potencie la importancia estructural de esta vía urbana.

(***) - A la hora de ordenar las manzanas residenciales se ponderará el establecimiento de un sistema de espacios libres conectados entre si y con las dotaciones y equipamientos propuestos, conformando una amplia red de esparcimiento en la que, la edificación residencial juegue un importante papel, integrándose en la estructura y facilitando las conexiones peatonales y visuales entre las manzanas.

Durante el desarrollo del procedimiento de expropiación, se ha detectado la existencia de unos pequeños errores de delimitación del Sector cuestión que se ha procedido a subsanar ajustando el límite a la realidad catastral en tres puntos en contacto con el núcleo urbano de Tamaraceite.

Se establecen las siguientes medidas medioambientales:

- Tratamiento de barrera frente a los ruidos del Sistema General junto a la GC-3.
- Tratamiento vegetal de bancales y muros de contención, aparcamientos en el interior de la edificación.

La conectividad del Sector con la circunvalación y su entorno urbano será justificada adecuadamente mediante el correspondiente Estudio de Movilidad, y en particular en lo relativo a la conexión viaria entre el enlace de Tamaraceite y el de San Lorenzo al afectar al tronco del actual trazado de la Circunvalación.

El viario auxiliar deberá posibilitar los accesos existentes a través del barranco hacia Lomo del Diviso.