

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE LAS SUBMANZANAS TS 7 Y TS 8.1 DEL SECTOR UZO-04
“TAMARACEITE SUR” DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN
CANARIA.**

**PROMOTOR:
YUDAYA SL**

MAYO 2015

**EQUIPO REDACTOR:
JDA & ASOCIADOS SL**

CLAVE: 016-15

INDICE

I.- OBJETO.

II.- ANTECEDENTES RELEVANTES.

- II.1.- CONFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁREA DE ACTUACIÓN: CONDICIONES URBANÍSTICAS ESTABLECIDAS POR EL PGO.
- II.2.- ALTERACIONES PRECEDENTES: SEGREGACIÓN DE LA PARCELA TS.7-1.
 - 1.- MOTIVACIÓN.
 - 2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES.
- II.3.- CONFORMACIÓN DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL ÁREA DE ACTUACIÓN.

III.- MODIFICACIÓN PUNTUAL.

- III.1.- JUSTIFICACIÓN.
- III.2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS MODIFICADOS
 - 1.- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.
 - A) SITUACIÓN ACTUAL.
 - B) SITUACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN.
 - 2.- EDIFICABILIDAD.
 - A) SITUACIÓN ACTUAL.
 - B) SITUACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN.
 - 3.- OCUPACIÓN.
 - A) SITUACIÓN ACTUAL.
 - B) SITUACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN.
 - 4.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.
 - A) SITUACIÓN ACTUAL.
 - B) SITUACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN.

IV.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA QUE SE VERÁN ALTERADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

V. RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE SE VERÁN ALTERADOS POR LA ELABORACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO.

ANEXOS

- ANEXO I**
- ANEXO II**

I.- OBJETO.

La presente modificación tiene por objeto la conversión por adición de la parcela TS 7 resto, resultante de una de las segregaciones operadas por GEURSA (Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.) sobre la parcela de origen TS 7, y la submanzana TS 8.1, en una sola parcela, de manera que sea posible la materialización de los aprovechamientos respectivos mediante una única promoción; así como la integración en dicho proceso de la otra segregación operada por GEURSA sobre la misma parcela de origen TS 7, resultando la que se dio en llamar Parcela TS 7-1, a fin de proceder a su enajenación en régimen de subasta el pasado 21 de mayo de 2014¹. A tal fin se formula la presente Modificación Parcial de las Submanzanas TS 7 y TS 8.1.

II.- ANTECEDENTES RELEVANTES.

II.1.- CONFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁREA DE ACTUACIÓN: CONDICIONES URBANÍSTICAS ESTABLECIDAS POR EL PGO.

Las submanzanas TS.7 y TS.8.1 que constituyen en el Área de Actuación de la presente Modificación Puntual, nacen con la aprobación definitiva del PGO vigente como parte del Sector UZO-04 Tamaraceite Sur.

Junto con las submanzanas TS 8.2 y TS 8.3 conforman lo que en el PIOT se denomina Área de Interés Insular en la categoría de "**Áreas de Centralidad de Ámbitos Territoriales - 1A17. Área de oportunidad de Tamaraceite**".

Se trata de un ámbito de uso terciario que a la par que actúa de motor financiero del desarrollo público del Sector, está llamado a suplir el déficit de

¹ En el Anexo I se acompaña copia del expediente correspondiente.

oferta de equipamiento comercial y de servicios del núcleo urbano de Tamaraceite.

La ordenanza II.1.3. Ordenanza TER del PGO regula pormenorizadamente las dos submanzanas afectadas por la presente Modificación Puntual, a las cuales les es igualmente de aplicación subsidiaria las normas urbanísticas 2.6.7 Y 2.6.8 del citado plan general.

II.2.- ALTERACIONES DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DE LA SUBMANZANA TS 7 ANTERIORES AL PROCESO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

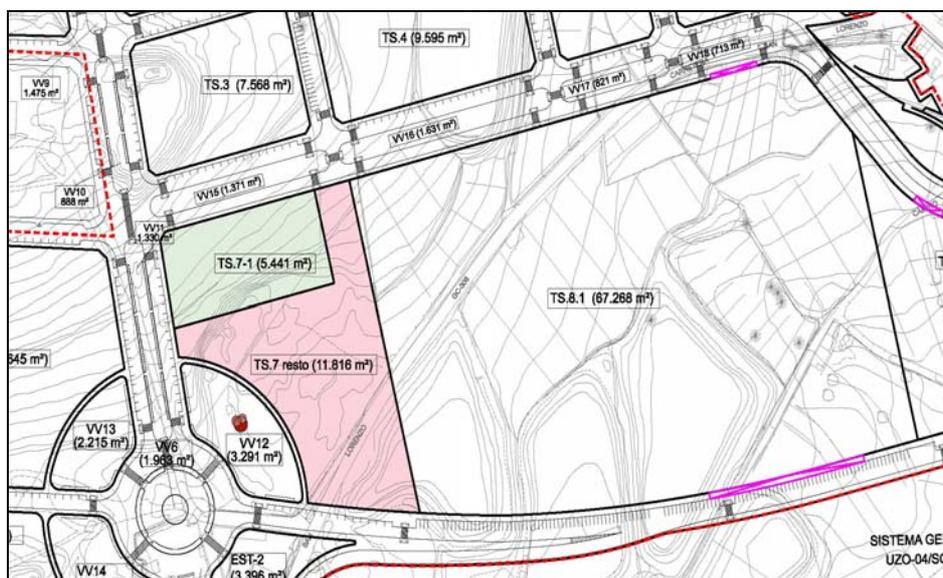
II.2.1.- MOTIVACIÓN.

Mediante Decreto de la Alcaldía de fecha 10 de octubre de 2005 y posteriormente en octubre de 2011 la entidad GEURSA resultó beneficiaria del expediente de expropiación habilitado para el desarrollo mediante el Sistema de Ejecución Pública del Sector UZO-04.

Con fecha 21 de mayo de 2014 GEURSA procedió a la segregación para su posterior enajenación en régimen de subasta pública, de una porción de la submanzana TS 7 (TS 7-1) de 5.441 m² y 2.502,86 m² de techo edificatorio. Copia del Pliego de Condiciones se adjunta como Anexo I.

Con fecha 29 de enero de 2015 GEURSA procedió igualmente a la segregación para su posterior enajenación en régimen de subasta pública, de la otra porción de la submanzana TS 7 a la que se denominó parcela "TS 7 resto" de 11.816 m² de superficie y 21.497,14 m² de techo edificatorio. Copia del Pliego de Condiciones se adjunta como Anexo II.

Como resultado de ello la Submanzana de referencia quedó desagregada en las parcelas TS 7-1 y TS 7 resto, en los términos que se expresan en el gráfico adjunto:



II.2.2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES.

Como consecuencia del proceso expuesto en el apartado anterior, se estableció para la parcela TS 7-1 los siguientes parámetros urbanísticos:

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
OCUPACIÓN	Según ordenanza
OCUPACIÓN SUBSUELO	Según ordenanza
PARCELA MÁXIMA LIBRE DE OCUPACIÓN	Según ordenanza
SEPARACION MÍNIMA A LINDEROS	Según ordenanza
SEPARACION MINIMA ENTRE EDIFICIOS	Según ordenanza

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,46 m ² c/m ² s
SUPERFICIE CONSTRUIBLE	2.502,86 m ²

CONDICIONES DE ALTURA	
ALTURA MÁXIMA	Según ordenanza

ORDENANZA DE APLICACIÓN	Terciario de libre composición y aplicación subsidiaria de los Artículos 2.6.7 y 2.6.8 de las normas del Plan General de Ordenación.
Nº MÍNIMO DE PLAZAS APARCAMIENTO	63 (proporcional a las 600 plazas para la edificabilidad de 24.000,00 m ² total de la parcela TS-7).

Igualmente para la parcela TS 7 resto se establecieron los siguientes parámetros urbanísticos:

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
OCUPACIÓN	Según ordenanza
OCUPACIÓN SUBSUELO	Según ordenanza
PARCELA MÁXIMA LIBRE DE OCUPACIÓN	Según ordenanza
SEPARACION MÍNIMA A LINDEROS	Según ordenanza
SEPARACION MÍNIMA ENTRE EDIFICIOS	Según ordenanza

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD	
SUPERFICIE CONSTRUIBLE	21.497,14 m ²

PARÁMETROS TIPOLOGICOS	
CONDICIONES DE LA PARCELA	La superficie mínima de parcela edificable únicamente estará condicionada por las necesidades funcionales de la implantación propias de las grandes superficies
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	La manzana TS 7 deberá mantener la alineación circular en la fachada que da frente al VV-12.
	La altura máxima medida a la cara inferior del último forjado o intersección de cubierta con los parámetros de fachada, se determinara conforme a las necesidades específicas de los usos terciarios y en todo caso, no será superior a doce (12 metros)
	Por encima de esta altura sólo se admite la propia de cubiertas inclinadas y la ejecución de elementos de significación propios de los usos previstos, cuya altura será libre en un ámbito de planta cuya ocupación sea inferior al 25% de la total ocupada.
	Se admitirá en cubiertas la implantación de la instalación de energía fotovoltaica exigida en el apartado 1.1 del Documento Básico HE5 del Código Técnico de la Edificación

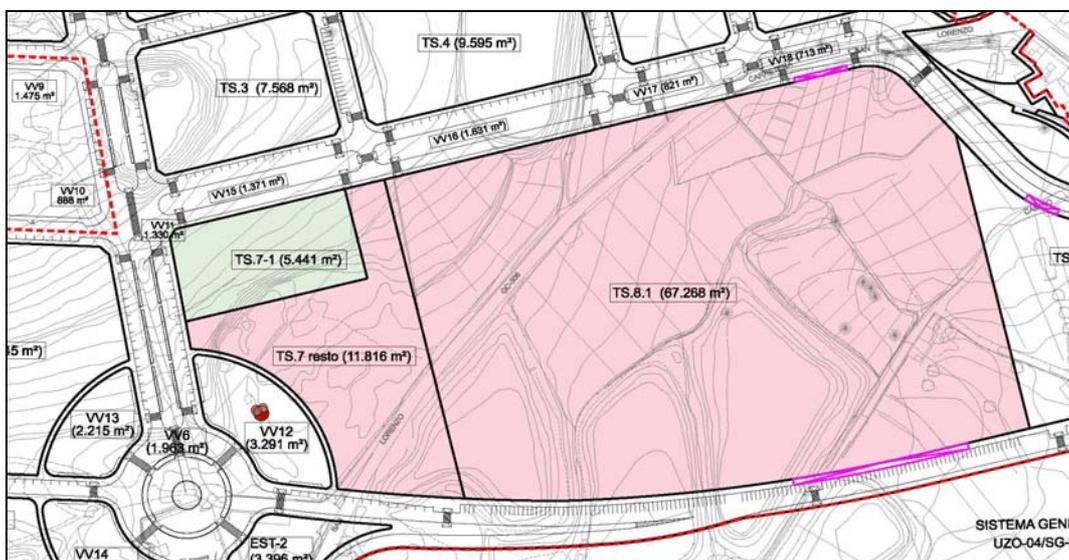
CONDICIONES DE ALTURA	
ALTURA MÁXIMA	Según ordenanza
PÁRAMETROS DE USOS	<p><u>USO CUALIFICADO.</u>-Terciario de libre composición y aplicación subsidiaria de los Artículos 2.6.7 y 2.6.8 de las normas del Plan General de Ordenación.</p> <p><u>USO VINCULADO.</u>- Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.</p> <p><u>USO COMPLEMENTARIO.</u>- Oficinas, en la subcategoría de Local de oficinas, Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías, Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento, en todas sus clases y categorías, excepto Terciario y Transporte y Comunicaciones.</p>
Nº MÍNIMO DE PLAZAS APARCAMIENTO	538 (proporcional a las 600 plazas para la edificabilidad de 24.000,00 m ² total de la parcela TS-7).

II.3.- CONFORMACIÓN DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL ÁREA DE ACTUACIÓN.

Como resultado del expediente aludido en el apartado anterior, resultó beneficiaria de la enajenación de la parcela TS 7-1 la entidad LIDL SL.

A su vez la entidad YUDAYA SL, adquirió el 18 de marzo de 2015 la parcela TS 7 resto y la submanzana TS 8.1 a través de su adquisición a la entidad PILA SL el 15 de octubre de 2014.

Como resultado de estos procesos de segregación y adquisición, se ha conformado la estructura de la propiedad del área objeto de Modificación que se refleja en el esquema adjunto:



III.- MODIFICACIÓN PUNTUAL

III.1.- JUSTIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO SUBYACENTE.

A los efectos de establecer la relación de la Propuesta de Modificación de los parámetros urbanísticos del PGO vigente en el área de actuación con el Interés Público subyacente, debemos señalar que toda la estructura jurídica reguladora del sector servicios y en particular de la actividades comerciales y de ocio, se han visto alteradas por la trasposición a los ámbitos estatal y autonómico de la Directiva Europea de Servicios 2006/123/CE, cuyo objetivo se enmarca en el Tratado de Lisboa y en particular en lo establecido en su artículo 2:

“ promover un desarrollo armonioso, equilibrado y sostenible de las actividades económicas en el conjunto de la Comunidad, un alto nivel de empleo y de protección social un crecimiento sostenible y no inflacionista, un alto grado de competitividad y de convergencia de los resultados económicos, la elevación de la calidad de vida, la cohesión económica y social y la solidaridad entre los Estados miembros”.

A su vez el artículo 43 del Tratado garantiza la libertad de establecimiento y el artículo 49 la libre prestación de servicios dentro de la Comunidad. A tal efecto se establece que *“..... la eliminación de las barreras que obstaculizan el desarrollo de las actividades de servicios entre Estados miembros es un medio esencial para fomentar el progreso económico y social equilibrado y sostenible”.*

La trasposición de dicha Directiva a la legislación básica del Estado fue llevada a cabo con la promulgación de la **Ley 17/2009 de 23 de noviembre sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio** en términos de plena coherencia con el contenido y objetivos de la misma.

En la Exposición de Motivos de dicha ley se analiza la posición estratégica que el sector servicios tiene en España, la obsolescencia del sistema de control administrativo de esta actividad económica, la trascendencia que su renovación tiene para la mejora de la competitividad de nuestra economía y los criterios generales que inspiran las medidas establecidas para superar esta situación de desventaja, y lo hace en los siguientes términos:

“El sector servicios por sus características está sometido a una regulación compleja tanto en España como en el resto de países de la Unión Europea. En ocasiones, esta regulación puede resultar obsoleta o inadecuada y dar lugar a distorsiones en el funcionamiento de los mercados de servicios como son la falta de competencia, las ineficiencias en la asignación de los recursos o la estrechez de los mercados. En España, dada la importancia del sector servicios, estas distorsiones generan efectos negativos en el conjunto de la economía, contribuyendo al diferencial de inflación con los países de nuestro entorno, limitando el avance de la productividad, el crecimiento, la creación de empleo y, en definitiva, la mejora del bienestar económico.

“.....El fin es impulsar la mejora de la regulación del sector servicios, reduciendo las trabas injustificadas o desproporcionadas al ejercicio de una actividad de servicios y proporcionando un entorno más favorable y transparente a los agentes económicos que incentive la creación de empresas y genere ganancias en eficiencia, productividad y empleo en las actividades de servicios, además del incremento de la variedad y calidad de los servicios disponibles para empresas y ciudadanos.”

El objeto de la Ley se establece en el Artículo 1 en los siguientes términos:

“ Esta Ley tiene por objeto establecer las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento de los prestadores y la libre prestación de servicios, simplificando los procedimientos y fomentando, al mismo tiempo, un nivel elevado de calidad en los servicios, así como evitar la introducción de restricciones al funcionamiento de los mercados de servicios que, de acuerdo con lo establecido en esta Ley, no resulten justificadas o proporcionadas.”

Por la propia naturaleza de las cosas, La Comunidad Autónoma se ha visto impelida a trasponer a su vez dicha legislación básica a su propio ámbito competencial mediante la promulgación de la **Ley 12/2009 de 16 de diciembre Reguladora de la Licencia Comercial**, conforme a la cual, se han incorporado al acervo canario los principios a los que hemos aludido, entre otros objetivos con el de favorecer la generación de empleo mediante el aseguramiento de la estabilidad de los sectores productivos.

Consciente el legislador canario de esta realidad que condiciona la operatividad del Sistema de Planeamiento de Canarias, se ha visto impelido además a acometer un proceso gradual de **decantación y armonización normativa** que permita recuperar la racionalidad y la eficacia administrativa imprescindible para asegurar la recuperación económica y la competitividad de nuestro tejido productivo.

A tal efecto se promulgó la Ley 6/2009 de 6 de mayo de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

A los efectos que nos ocupan, resulta oportuno reseñar algunos párrafos de la exposición de motivos que hacen referencia a la concreción del Interés Público subyacente en el caso que nos ocupa.

*“ Esos mismos poderes públicos deben velar a su vez para que las prescripciones legales establecidas al efecto y el funcionamiento de las administraciones públicas no se convierta en un obstáculo que dificulte las iniciativas públicas y privadas, que con observancia de la legalidad tiendan a la generación de riqueza, mejorando la competitividad de los sectores en general y de forma particular en nuestra Comunidad Autónoma, por el peso que supone el turismo como principal motor de nuestra economía, aquellas que tengan por objetivo MEJORAR la oferta turística alojativa y **COMPLEMENTARIA**, más aún en momentos de grave desaceleración económica y de pérdida de los niveles de empleo.”*

“ Este nuevo marco, junto con las nuevas exigencias de la normativa europea y básica del Estado requiere un gran esfuerzo de adaptación de los planes y normas urbanísticas y territoriales, cuya disponibilidad resulta imprescindible para conseguir los objetivos de sostenibilidad perseguidos, a la vez del necesario dinamismo económico de nuestra sociedad, en un contexto como el actual de evidente desaceleración del crecimiento económico, que compromete el mantenimiento de los niveles necesarios de empleo.”

Una vez expuestas las determinaciones genéricas que sirvieron de base para identificar el Interés Público subyacente por las cuales el PGO y el PIOT establecieron las condiciones urbanísticas y territoriales del ámbito de referencia, resulta pertinente considerar la dimensión que esta iniciativa de Modificación Puntual tiene para la economía y para el empleo en el municipio, en tanto que fin último de aquellas.

Al respecto hemos de señalar que si bien el marco legal vigente no representa un obstáculo genérico para la implantación de actividades de servicios terciarios tal como inicialmente fueron previstas por el PGO, es lo cierto que cuando fue concebida la llamada Área de Oportunidad, su ámbito se segmentó en cuatro grandes submanzanas, si bien dejando abierta la posibilidad de que tres de ellas – las TS 8.1, TS 8.2 y TS 8.3 – pudieran ser objeto de agregación o de mayor desagregación “.....cuando así lo requieran las condiciones de implantación”.

El planificador era consciente de que la variabilidad en la que se desenvuelve el sector servicios podía dar lugar a requerimientos de imposible previsión anticipada y es por ello que dejó abierta la puerta a que los parámetros urbanísticos de las submanzanas TS 8.1, TS 8.2 y TS 8.3 fueran lo suficientemente flexibles e intercambiables entre sí, cuando así lo requirieran las mejores condiciones de implantación.

Esta habilitación se restringió a este ámbito concreto dado que por razones de gestión, se estimaba como previsible que en él se concretara un determinado proceso de compensación en especies del justiprecio expropiatorio para un determinado y único propietario, como así ocurriría realmente, y que éste pudiera necesitar contar con la flexibilidad que el mercado exige para la gestión de estos espacios.

La adquisición por la entidad LIDL SI de la parcela TS 7-1 y la posterior adquisición mediante subasta de la parcela TS 7 resto por la entidad YUDAYA SL propietaria a su vez de la submanzana colindante TS 8.1 - por compra a PILA SL, entidad beneficiaria de la compensación en especies anteriormente mencionada - ha configurado unas determinadas condiciones de oportunidad que en su momento eran de imposible previsión por el PGO, ya que éste partía de la presunción de que la Submanzana TS 7 se desarrollaría de forma autónoma y por un único operador.

Por otra parte, la circunstancia de que dos de estos ámbitos urbanos colindantes – TS 7 resto y TS 8.1 - hayan devenido propiedad de la misma

entidad empresarial, posibilita que el interés público genérico descrito, esté en condiciones de alcanzar con su agregación, una mayor masa crítica, una mejor economía de escala, se posibilite la unidad de gestión y administración y en suma se pueda garantizar el mayor grado de eficacia en la prestación de los servicios previstos.

Como hemos visto anteriormente, la consecución de este tipo de ventajas de oportunidad derivadas de la flexibilidad urbanística, aunque de otra manera y en el mismo ámbito, ya fueron contemplados por el PGO, razón por la cual su eventual reajuste a las circunstancias sobrevenidas, encuentra el suficiente amparo conceptual en el planeamiento general vigente: al final las submanzanas TS 8.2 y TS 8.3 se han desarrollado de forma autónoma y la previsión del PGO de hacer intercambiables los parámetros urbanísticos básicos entre parcelas colindantes y de ordenación urbanística análoga, ha devenido oportuna y conveniente entre la parcela TS 7 resto y la submanzana TS 8.1. A tal menester va dirigida la presente Modificación Puntual.

En síntesis el Interés Público subyacente de la presente Modificación Puntual encuentra amparo en la esencia del propio PGO y se concreta en los diferentes niveles de la Administración Pública del siguiente modo:

A nivel Comunitario (CE).

Viene determinado por la Directiva Europea de Servicios 2006/123/CE mediante la que se declaran los siguientes objetivos públicos:

- Libre circulación de servicios en el ámbito de la CE.
- Eliminación de barreras administrativas no justificadas.
- Trasposición a plazo fijo a la legislación básica de los Estados.
- Fomento de la competitividad y productividad de las economías comunitarias.
- Generación de empleo.

A nivel Estatal.

Viene determinado por la Ley 17/2009 en los mismos términos expresados para el ámbito CE con las siguientes disposiciones adicionales:

- Trasposición a plazo fijo al ámbito competencia de las comunidades autónomas.
- Fomento de la competitividad y productividad de la economía nacional en términos generales y de las comunidades autónomas en particular.
- Fomento homogéneo del empleo.

A nivel de la Comunidad Autónoma de Canarias.

a) En cuanto a la regulación jurídica de la actividad sectorial.

Viene determinado por la Ley 12/2009, en desarrollo del precepto básico de trasposición, haciéndose copartícipe en el ámbito sectorial del comercio, de los principios asumidos por la CE y el Estado.

b) En cuanto a la regulación genérica del proceso de adaptación del planeamiento.

Viene determinada por la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación turística. Esta Ley desarrolla y simplifica los procedimientos para hacer viables los principios expuestos para los regímenes jurídicos de los ámbitos competenciales de la CE, el Estado y la Comunidad Autónoma, eliminando barreras innecesarias y habilitando expresamente la posibilidad de su implantación mediante la modificación puntual del planeamiento general.

A nivel municipal.

Es el municipio de Las Palmas el destinatario directo de las ventajas que deban comportar la mejora, estabilización y ampliación de la actividad comercial que esta Modificación Puntual deba comportar.

III.2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS MODIFICADOS

1.- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

A) SITUACIÓN ACTUAL.

1.- Submanzana TS 7.

La determinación del Área de Movimiento de la Edificación viene definida por el PGO en base a las magnitudes establecidas para la separación a linderos y/o retranqueos.

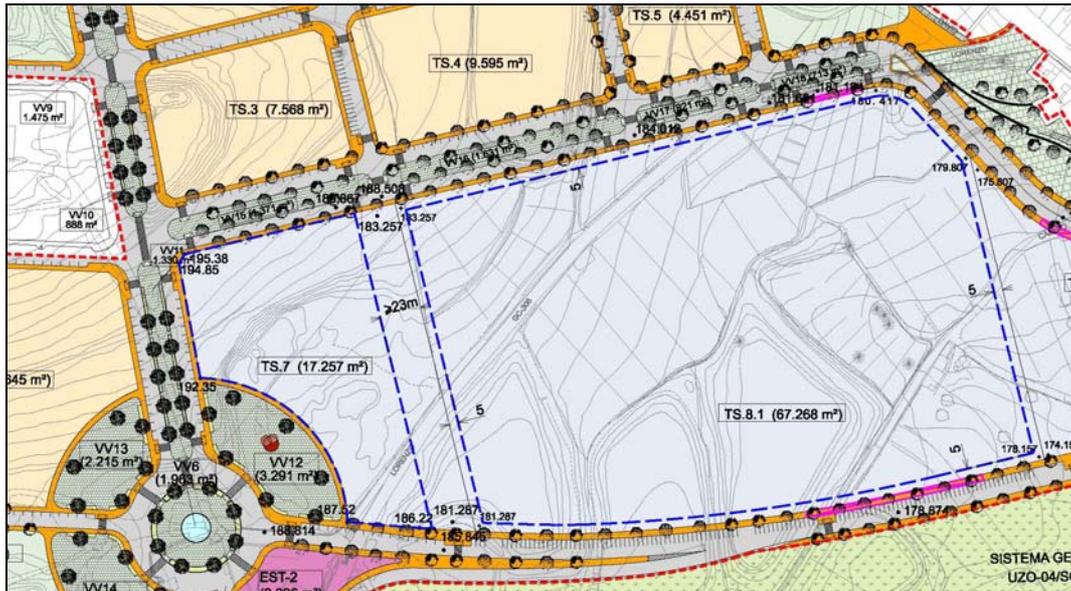
En el caso de la Submanzana TS 7 no se establece retranqueos respecto de la alineación a la calle para las alineaciones Norte, Sur y Oeste. En cuanto al lindero Este se fija una separación al lindero común con la Submanzana TS 8.1 de veintitrés (23) metros mínimos.

Con posterioridad a la aprobación del PGO se ha producido la segregación de las parcelas TS 7-1 y TS 7 resto y la separación a linderos ha quedado establecida en los respectivos expedientes de segregación mediante la expresión “Según Ordenanza” del PGO.

2.- Submanzana TS 8.1.

De la misma forma que hemos indicado anteriormente, la determinación del Área de Movimiento de la Edificación para esta Submanzana, también ha quedado definida por el PGO en base a las magnitudes establecidas para la separación a linderos y/o retranqueos y que es de cinco (5) metros tanto en sus alineaciones Norte y Sur como en sus linderos Este y Oeste.

La situación descrita es la que se refleja en el esquema adjunto:



B) SITUACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación Puntual concreta el área de movimiento de la edificación en los siguientes términos:

1.- Parcela TS 7-1.

Se mantienen estrictamente las condiciones urbanísticas de retranqueos y separación a linderos establecidas en el Pliego de Condiciones aprobado a los efectos de operar la enajenación por subasta pública y que han quedado reflejadas en el cuadro expuesto en el apartado II.2.2 precedente.

2.- Parcela TS 7 resto.

En lo que se refiere a los linderos Norte y Oeste, se mantienen estrictamente las condiciones urbanísticas de retranqueos y separación a linderos establecidas en el Pliego de Condiciones aprobado a los efectos de operar la enajenación por subasta pública y que han quedado reflejadas en el cuadro expuesto en el apartado II.2.2 precedente.

En el lindero Sur se incorpora el criterio de retranqueo de cinco (5) metros establecido para la Submanzana TS 8.1 a fin de dar la necesaria homogeneidad a la fachada del futuro equipamiento.

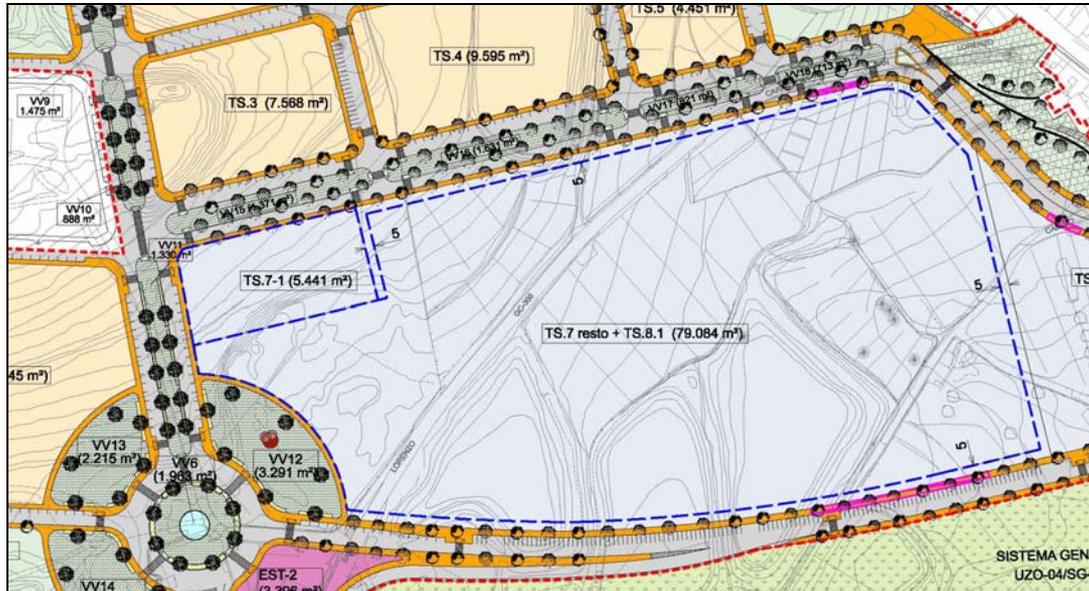
Y por último, en lo que se refiere al lindero Este, desaparece cualquier regulación dado que dicho lindero desaparece con la agregación de las parcelas de referencia.

3.- Submanzana TS 8.1.

Se mantiene inalterable la separación al lindero Este y los retranqueos Norte y Sur, al tiempo que se elimina la separación al lindero Oeste común con la

parcela TS 7 resto, que como tal desaparece como consecuencia de la Modificación Puntual.

La situación descrita es la que se refleja en el esquema adjunto:



2.- EDIFICABILIDAD.

A) SITUACIÓN ACTUAL.

La edificabilidad de las submanzanas TS 7 y TS 8.1 se establecen en el PGO mediante cifras absolutas de 24.000 m² de techo para la primera y 24.000 m² de techo para la segunda.

Como consecuencia de la segregación de la parcela TS 7-1 se le asignó por GEURSA a esta parcela en el Pliego de Condiciones de la enajenación la cantidad de 2.502,86 m² de techo, situación que se mantiene inalterable en la presente Modificación Puntual.

Como consecuencia de la segregación de la parcela TS 7 resto se le asignó por GEURSA a esta parcela en el Pliego de Condiciones de la enajenación la cantidad de 21.497,14 m² de techo, situación que se mantiene inalterable en la presente Modificación Puntual.

Por lo que respecta a la Submanzana TS 8.1 tiene una edificabilidad asignada como ya hemos indicado de 24.000 m² de techo.

B) SITUACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN.

El criterio seguido por la Modificación Puntual para determinar la edificabilidad resultante de la unificación pretendida, es la agregación de las dos magnitudes anteriormente reseñadas, con lo que queda de esta manera establecida en 45.497,14 m² de techo edificatorio la edificabilidad de la parcela resultante de la

Modificación Puntual, sin alteración alguna en lo que respecta a la parcela TS 7-1.

3.- OCUPACIÓN.

A) SITUACIÓN ACTUAL.

De acuerdo con el PGO la ocupación prevista para la Submanzana 7 es de 12.988,59 m² equivalente al 75,26% de la misma.

Las operaciones de desagregación anteriormente comentadas no han establecido determinaciones que alteren las previsiones al respecto contenidas en el PGO. Conforme a ello la situación resultante es la siguiente:

- Parcela TS 7.1: Ocupación según Ordenanza del PGO. (5.441 m²).
- Parcela TS 7 resto: Ocupación según Ordenanza del PGO. (7.547,59 m²).

Por lo que respecta a la Submanzana TS 8.1 la ocupación quedó establecida por el PGO en el 65 % de una superficie total de parcela de 67.268 m², lo que equivale a un total ocupable de 43.724,20 m².

B) SITUACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN.

Partiendo de los datos obtenidos anteriormente, resulta un cómputo agregado de las parcelas TS 7 resto y TS 8.1 de 51.271,79 m² para una superficie de parcela agregada de 79.084 m². De ello resulta un porcentaje de ocupación agregada de 64,83 % que por razones de más precisa concreción se asimila al 65 %.

4.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

A) SITUACIÓN ACTUAL.

Viene determinada por la ORDENANZA TER.- EDIFICACIÓN ABIERTA EN USO TERCARIO COMERCIAL.

B) SITUACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN.

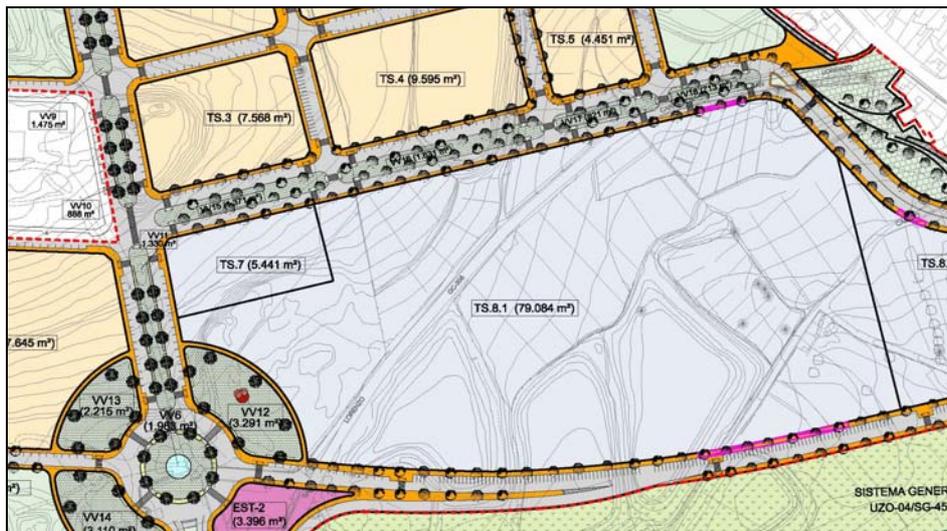
Se mantiene la situación actual sin otro nivel de mayor concreción que el que requiera la acomodación en Proyecto del **Esquema de Determinación de la Altura Reguladora Máxima** - que con carácter orientativo se establece en el punto 2 del subapartado II.1.3.3 Parámetros compositivos - en razón a las rasantes definitivas resultantes del proceso urbanizador para el viario al que dan frente las parcelas.

4.-REDENOMINACIÓN PARCELARIA RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

A los efectos de una más eficiente concreción de la denominación parcelaria resultante se procede a efectuar la siguiente redenominación:

- La parcela inicialmente denominada TS 7-1 en el proceso de segregación pasa a denominarse **Parcela TS 7**.
- La parcela resultante de la agregación de la inicialmente denominada TS 7 resto y TS 8.1 pasa a denominarse **Parcela TS 8.1**

En definitiva la estructura de propiedad resultante se concreta y se denomina en los términos que se reflejan en el esquema adjunto:



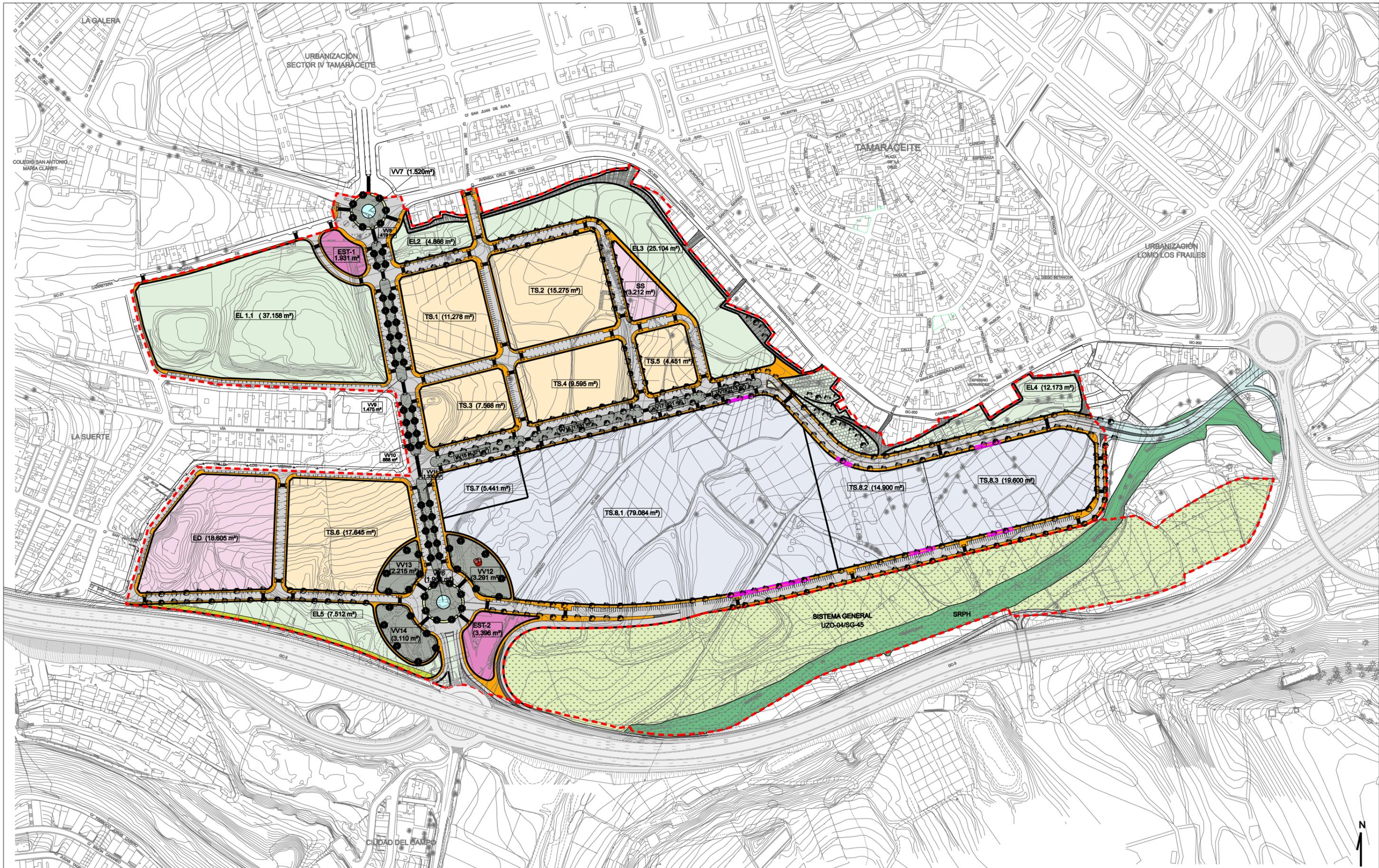
IV.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA QUE SE VEN ALTERADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

1.- Anexo a las Normas Urbanísticas.

1.1.- Suelo Urbanizable Ordenado Directamente por el Plan General (UZO). UZO-04 Tamaraceite Sur:

Normativa del UZO - 04: se modifican las siguientes páginas del PGO vigente:

- Página 206 y 218: Plano de Ordenación.
- Página 209, 210: Apartado II.1.3 Ordenanza TER. Edificación Abierta en Uso Terciario Comercial Exclusivo
- Página 211: Perfiles transversales de las submanzanas TS. 8.1, TS. 8.2 y TS. 8.3. (Se modifica el Área movimiento de la edificación)



ZONIFICACIÓN DE USOS:		EQUIPAMIENTOS DE USO TERCIARIO		VIALES Y APARCAMIENTOS		PLAZA PÚBLICA		SISTEMA LOCAL ADSCRITO	
USO RESIDENCIAL	OTROS EQUIPAMIENTOS: ESTACIONES DE SERVICIO	BARRANCO DE TAMARACEITE	ESPACIOS LIBRES	VIALES Y APARCAMIENTOS	BARRANCO DE TAMARACEITE	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN	PLAZA PÚBLICA	DELIMITACIÓN DL SECTOR UZO-05	ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-45
DOTACIONES	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN							

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS SUBMANZANAS TS.7 Y TS.8.1 DEL SECTOR UZO-04 "TAMARACEITE SUR" DEL PGO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Planos de Ordenación:
ORDENACIÓN PROPUESTA

ESCALA 1:4.000

II.1.3.- ORDENANZA TER.- EDIFICACIÓN ABIERTA EN USO TERCIARIO COMERCIAL EXCLUSIVO.

II.1.3.1.- Aplicación.

Es de aplicación a las submanzanas TS.7, TS. 8.1, TS.8.2 y TS.8.3.

II.1.3.2.- Parámetros tipológicos.

a) Condiciones de las parcelas: La superficie mínima de parcela edificable únicamente estará condicionada por las necesidades funcionales de la implantación propias de las grandes superficies. Se admiten unidades menores de franquicias comerciales complementarias al uso característico.

b) Posición de la edificación:

1.- La edificación podrá posicionarse en la parcela con total libertad proyectual, sin otras limitaciones que las que deriva de los parámetros urbanísticos establecidos en el apartado c) siguiente y la definición de retranqueos establecidos en el Esquema Orientativo de Implantación que se acompaña, conforme al cual la edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada retranqueada un mínimo de cinco metros a la alineación oficial y a las zonas comunes no edificables, salvo en las fachadas orientadas al Norte, en las que para facilitar la mejor implantación y la funcionalidad interna del uso principal en la parcela, está previsto en el citado Esquema que la edificación pueda ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación de la calle.

La submanzana TS 8.1 deberá mantener la alineación circular en la fachada que da frente al V.V.12 y el tramo recto coincidente con la Rambla de san Lorenzo por el Oeste.

La parcela TS 7, deberá mantener la definición de retranqueos establecida en el Esquema Orientativo de implantación que se acompaña, conforme el cual la edificación debe ejecutarse con las líneas de las fachadas orientadas a Norte y Oeste haciéndolas coincidir con la alineación de las calles.

2.- La altura reguladora máxima medida a la cara inferior del último forjado o intersección de la cubierta con los paramentos de fachada, se determinará conforme a las necesidades específicas de los usos terciarios que se hayan de establecer y, en todo caso, no será superior a doce (12) metros.

Por encima de esta altura sólo se admite la propia de cubiertas inclinadas y la ejecución de elementos de significación propios de los usos previstos, cuya altura será libre en un ámbito de planta cuya ocupación sea inferior al 25 % de la total superficie ocupada.

Se admitirá en cubiertas la implantación de la instalación de energía fotovoltaica exigida en el apartado 1.1. del Documento Básico HE5 del Código Técnico de la Edificación.

Dicha disposición deberá necesariamente efectuarse de forma que en ningún caso se produzca reflexión solar que pueda afectar negativamente a las condiciones de seguridad vial de la Vía de Circunvalación y de sus elementos funcionales.

c) Las condiciones de superficie de submanzanas, altura, ocupación, edificabilidades de usos característicos y compatibles y dotación mínima de aparcamientos, son las que se reflejan en el cuadro adjunto:

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS SUBMANZANAS TS. 7, TS. 8.1, TS. 8.2 Y TS. 8.3											
Manzana o Submanzana	Superficie de Manzana o submanzana.	Ordenanza	Nº de plantas o Altura Reguladora Máxima. (ARM)	Ocupación	Edificabilidad residencial máxima (m²)	Uso terciario compatible	Edificabilidad total de manzana (m²)	Coefficiente de edificabilidad relativa de manzana (m²/m²)	Nº mínimo de plazas aparcam.	Nº Unidades de "vivienda equivalentes".	
TS.7	5.441	TERCIARIO de Libre Composición y aplicación subsidiaria de los Art's 2.6.7 y 2.6.8 de las normas del PGO.	ARM Según ordenanza TER	Según ordenanza	0		2.502,86	2.502,86	0,46	63	0
TS.8.1	79.084	TERCIARIO de Libre Composición y aplicación subsidiaria de los Art's 2.6.7 y 2.6.8 de las normas del PGO.	ARM Según ordenanza TER	65,00%	Vivienda de vigilante		45.497,14	45.497,14	0,5753	1.359	1
TS.8.2 (*)	14.898	TERCIARIO de Libre Composición y aplicación subsidiaria de los Art's 2.6.7 y 2.6.8 de las normas del PGO.	ARM Según ordenanza TER	65,00%	Vivienda de vigilante		9.700,00	9.700,00	0,6511	244	1
TS.8.3 (*)	19.600	TERCIARIO de Libre Composición y aplicación subsidiaria de los Art's 2.6.7 y 2.6.8 de las normas del PGO.	ARM Según ordenanza TER	75,00%	Vivienda de vigilante		8.300,00	8.300,00	0,4235	210	1

NOTAS:

(*) Los estándares urbanísticos de superficie de: submanzana, ocupación, edificabilidad y número mínimo de plazas de aparcamiento de las submanzanas TS.8.1, TS.8.2 y TS.8.3 son intercambiables entre sí, cuando así lo requieran las condiciones de implantación, siempre que quede documentalmente justificado ante la Administración municipal que el resultado global no altera las condiciones establecidas para el conjunto de la manzana M.8. Se admiten segregaciones de hasta dos unidades de parcela en las submanzanas con parcela mínima de 5.000 m2.

II.1.3.3.- Parámetros compositivos.

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 establecidas para la manzana.

2.- Respecto a la regulación de la altura se estará a lo establecido con criterio orientativo en el Esquema de **Determinación de la Altura Reguladora Máxima** respecto de las rasantes a las que da frente la manzana y que acompaña a la presente Ordenanza.

II.1.3.4.- Parámetros de usos.

Los usos establecidos son los siguientes:

Uso Cualificado:

- Terciario conforme al Art. 2.6.7 del Capítulo 2.6 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGMO en la **categoría Comercial**.

Uso vinculado:

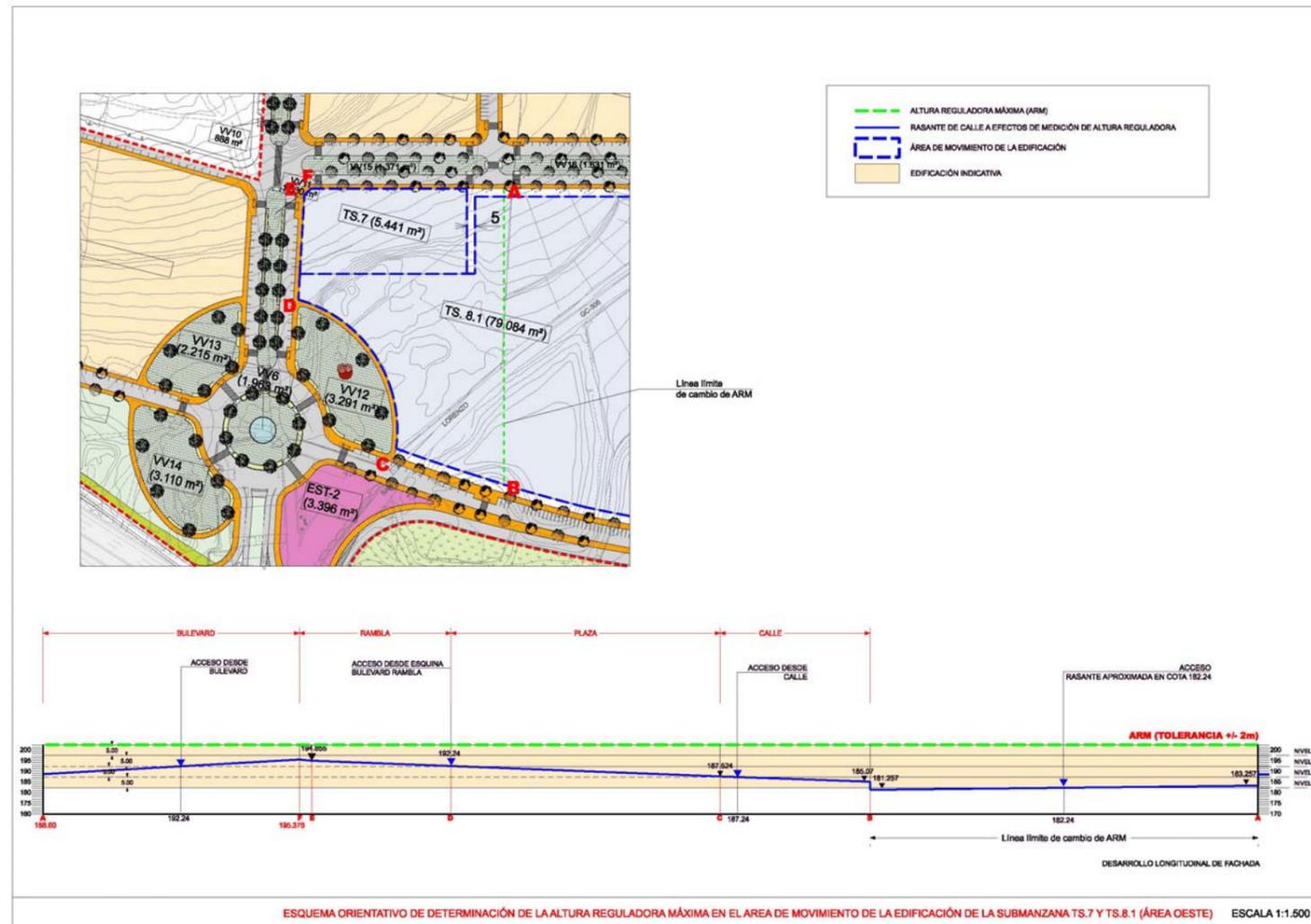
- Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

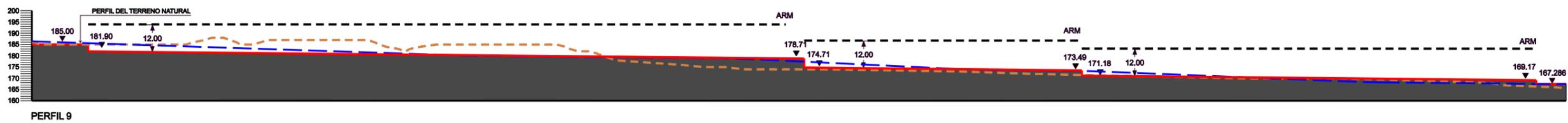
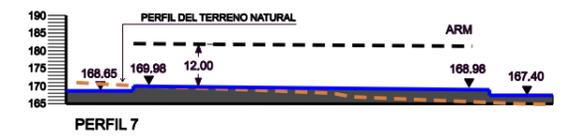
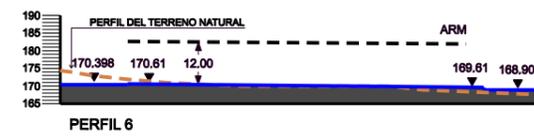
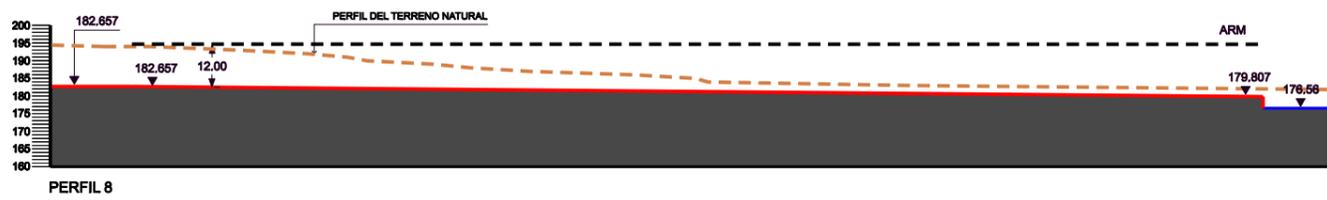
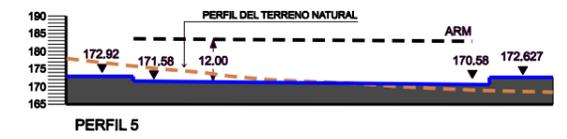
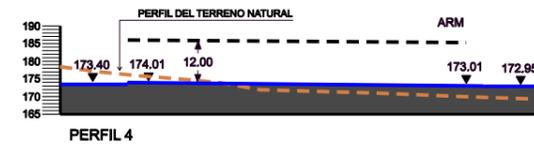
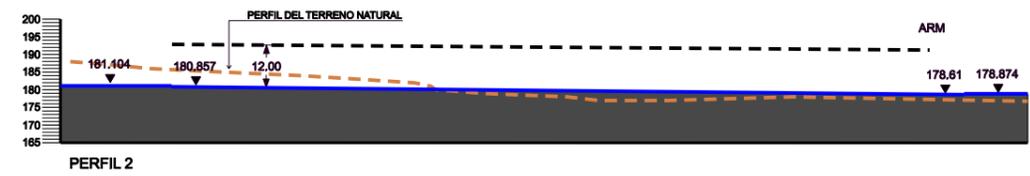
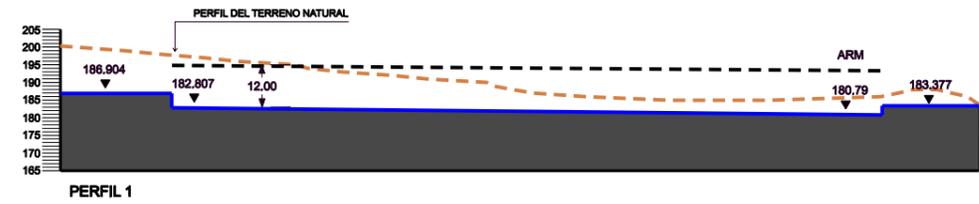
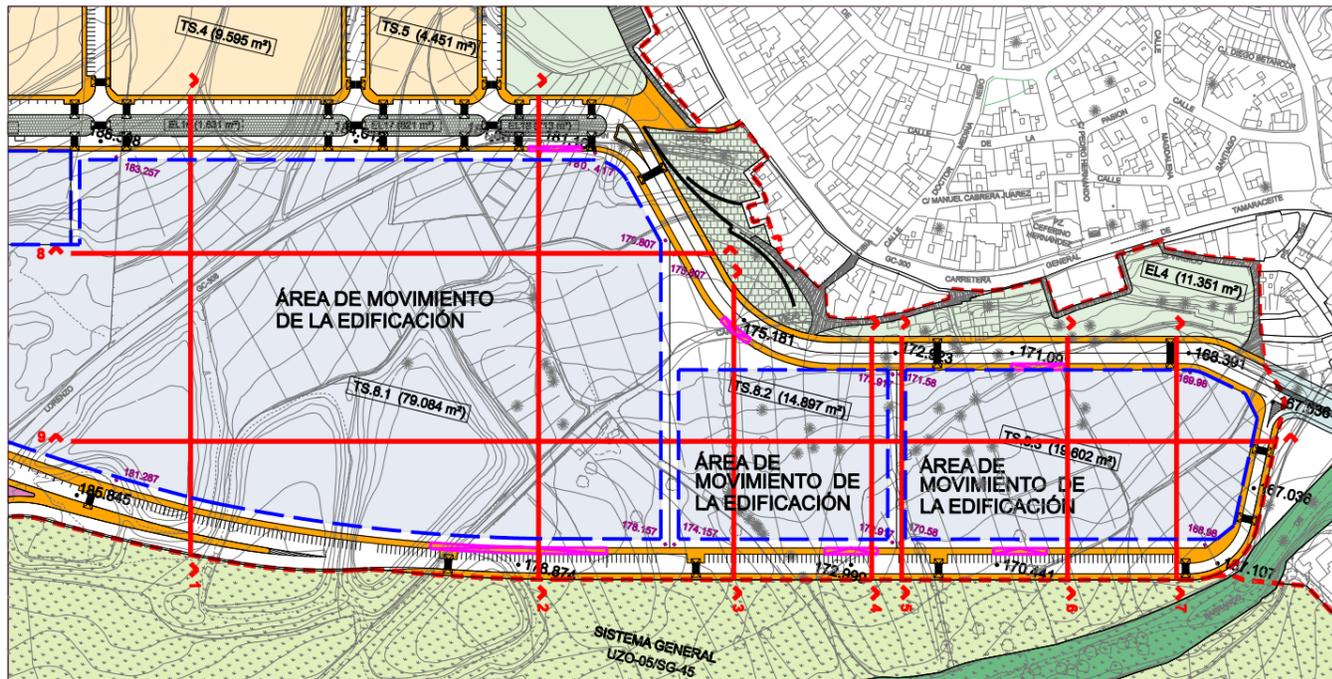
Usos Complementarios:

- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas, Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías, Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento, en todas sus clases y categorías, excepto Terciario y Transporte y Comunicaciones.

Usos Alternativos: No se admiten

Usos Autorizables: No se admiten





V. RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE SE VERÁN ALTERADOS POR LA ELABORACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO.

1.- Planos.

1.1- Planos de Regulación de Suelo y la Edificación (*):

- Plano RS 20I
- Plano RS 20J

1.2- Planos de Gestión de Suelo y Programación (*):

- Plano GS 20I
- Plano GS 20J

(*) No se dispone del formato digital que permitiría la inserción pertinente que esta modificación puntual genera sobre el ámbito de actuación.

Santa Cruz de Tenerife, a 6 de mayo de 2015.

Fdo.

Javier Domínguez Anadón
JDA & Asociados SL